



Regione Siciliana

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

Dipartimento dell'Urbanistica

dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

**Servizio 6 "Affari legali, Contenzioso, Ufficio
Consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale
dell'Urbanistica (C.R.U.)"**

Tel. 091 7077297

via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077982

urp.urbanistica@regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. **15388** del **07.10.25**

OGGETTO: Richiesta di chiarimenti in merito alla legittimità degli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili oggetto di condono edilizio. Risccontro.

Al Comune di Comiso

areatecnologicourbanistica@pec.comune.comiso.rg.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 35468 del 22/09/2025, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in pari data al n. 14451, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 1.6.2012, *"il risccontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento"*.

In merito alla questione posta, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale.

- Emerge dal quesito di cui è parola la necessità di specifico chiarimento ermeneutico circa la possibile applicazione della fattispecie normativa di cui all'art. 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con particolare riferimento alla lett. d) - *"Interventi di ristrutturazione edilizia"* - ed, eventualmente, anche sulla possibile applicabilità delle norme che disciplinano il *"Cambio di destinazione d'uso"*, in entrambe i casi su interventi edilizi regolarizzati solo a posteriori ricorrendo all'istituto dell'accertamento di conformità ex artt. 36, 36 bis e 37, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, o, in alternativa, in forza delle leggi di condono edilizio n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003.

In particolare, si chiede se, fra le due diverse ipotesi di regolarizzazione tardiva - da un lato l'accertamento di conformità e dall'altro il condono edilizio - si possa eventualmente rilevare l'esistenza di un eventuale discrimine tale da impedire o addirittura limitare le tipologie di intervento ammissibili nell'uno e nell'altro caso.

- In via preliminare ma al contempo dirimente, si ritiene premettere che il quesito posto da codesta Amministrazione richieda di approfondire la tematica sottoposta all'esame partendo proprio dai principi affermati dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 238/2000 a mezzo della quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 8, settimo comma, della legge della Regione Umbria 2 settembre 1974, n. 53 *"nella parte in cui esclude i fabbricati oggetto di condono edilizio dalla ammissibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione che non comportino aumento di volumetria o di superficie o modifiche di sagoma o delle destinazioni d'uso"*. Con la citata sentenza, la Corte ha stabilito che una disciplina regionale che limita gli interventi sugli immobili condonati (ad esempio, non ammettendo la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione) viola i principi costituzionali di ragionevolezza e parità rispetto agli immobili

1

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - PEC: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

regolarmente assentiti con titoli ordinari. Il fabbricato condonato, secondo la Corte, deve essere considerato alla stregua di quelli legittimati con normale titolo edilizio, sempre che sia stato rilasciato il condono definitivo e non siano intervenuti provvedimenti repressivi o di annullamento successivi.

Le restrizioni basate unicamente sul fatto che l'immobile sia stato condonato sono incostituzionali perché svuoterebbero il diritto di proprietà in modo irragionevole ed eccessivamente penalizzante.

- In relazione alla sentenza del Consiglio di Stato n. 482/2025, cui si rimanda per un'attenta lettura, è opportuno precisare che la stessa ha esaminato una fattispecie ben precisa, le relative statuizioni si riferiscono, infatti, a presupposti e circostanze di fatto inerenti ad interventi edilizi su opere esistenti totalmente abusive e per le quali, quantunque fosse stata presentata istanza di condono, il relativo procedimento non sia ancora concluso; invero, descrive interventi edilizi abusivi su opere anch'esse abusive. Pertanto, vero è che la suddetta sentenza, in conclusione, si esprime come di seguito parzialmente riportato *“debbono ritenersi ammissibili, sui beni oggetto di condono edilizio, solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo (...)”*, tuttavia, tale deduzione è da riferirsi al caso specifico sopra descritto.
- Orbene, il quesito posto da codesta Amministrazione presuppone, seppur implicitamente, la nozione di *“stato legittimo”* dell'immobile così come definita dal legislatore nazionale con l'art. 9 bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e recepita nell'ordinamento giuridico siciliano con la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Nozione fra l'altro novellata ed ampliata con il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, (c.d. *Salva Casa*), convertito dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.
Proprio alla luce della pronuncia della Corte Costituzionale n. 238/2000, con la quale il Giudice delle leggi ha posto definitivamente la parola fine ad irragionevoli discriminazioni tra i proprietari di fabbricati condonati e quelli di fabbricati regolarmente assentiti, ha introdotto il citato art. 9 bis, che rubricato *“Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili”*, al comma 1-bis così recita *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.”*

Alla luce di tutto quanto sopra rassegnato e in applicazione dei principi sanciti dalla Corte Costituzionale n. 238/2000 si rileva che:

- a) sono ammessi sugli immobili condonati tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di ristrutturazione edilizia secondo quanto disposto dall'art.3, comma 1, lett. a) b) c) e d) del D.lgs n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- b) qualsiasi nuovo intervento su immobili condonati, è vincolato al rispetto delle regole della disciplina urbanistica vigente che pertanto andrà verificata caso per caso.

Alla luce di tutto quanto sopra, codesto Ufficio Tecnico potrà valutare e definire i casi specifici di competenza dell'Amministrazione comunale.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Giuseppe Battaglia