



**Regione Siciliana**

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

Dipartimento dell'Urbanistica

[dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto: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](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

Prot. n. **7418** del **12.05.25**

**OGGETTO:** Quesito in ordine alla legittimazione degli edifici posti in condono edilizio ex legge 47/85 e ss.mm.ii.- Riscontro.

Al Comune di Castellammare del Golfo  
[comune.castellammare.tp@pec.it](mailto:comune.castellammare.tp@pec.it)

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n.21551 del 09/04/2025, assunta in pari data al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 5933, 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](http://pti.regione.sicilia.it)), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 1.6.2012, *"il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento"*.

Riguardo alla questione posta, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune, questo Dipartimento ritiene di potere fornire talune osservazioni di carattere generale.

Occorre, preliminarmente, fare riferimento all'art. 9-bis del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., recentemente modificato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modifiche dalla legge 24 luglio 2024, n.105 cosiddetto *"Salva casa"*. L'articolo in argomento chiarisce come di seguito parzialmente riportato: *"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 (...). Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34- ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni (...)"*

Si tratta di immobili che sono stati legittimati a seguito di accertamento di conformità e a seguito di pagamento di sanzioni che il sopra citato DPR regola nelle varie fattispecie, con gli articoli 34- ter, 36, 36-bis e 38, attraverso un provvedimento amministrativo consentito dalla normativa urbanistica vigente.

La legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii., all'articolo 5 rubricato *"Recepimento con modifiche dell'articolo 10 "Interventi subordinati a permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380"* dispone, al comma 1, lett. d) punto 1), che sono subordinati a permesso di costruire, anche *"le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, (...) purchè realizzati in forza di regolare titolo edilizio alla medesima data, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie rilasciate ai sensi*

Responsabile procedimento \_\_\_\_\_ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa) Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - Per comunicazioni in entrata utilizzare esclusivamente il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it) - Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni (...)."

Diversa è la questione relativa al "condono edilizio" che è regolamentato da leggi speciali (L. n. 47/85, LR n. 37/85, L. n. 724/94 e L. n. 326/2003) che vanno in deroga alla normativa vigente e che permettono, per opere realizzate in un determinato periodo, di sanare anche interventi edilizi non permessi dalla normativa vigente.

Non a caso il Consiglio di Stato nella sentenza n.482 del 22/01/2025, che la nota che si riscontra riporta parzialmente, puntualizza che le "opere abusive regolarizzate con condono edilizio e non con accertamento di conformità non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi."

La stessa sentenza, specificando che si tratta di "opere edilizie, non altrimenti regolarizzabili" disciplinate da una "straordinaria sanatoria" che evita la demolizioni di manufatti abusivi e ne consente la circolazione giuridica, "ma nulla di più, trattandosi di manufatti realizzati in difformità dalla normativa edilizia ed urbanistica", rileva ulteriormente il motivo per cui "debbono ritenersi ammissibili, sui beni oggetto di condono edilizio, solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo (...)".

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

