



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. 8325 del 28/05/2025

CIRCOLARE N. 1 /2025

OGGETTO: Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27 recante "*Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme.*" – Capo II - Recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n.69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105.

AI COMUNI DELLA REGIONE SICILIANA

LORO SEDI

e, p.c. ALLA PRESIDENZA DELLA REGIONE

PALERMO

ALL'ASSESSORE REGIONALE DEL
TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

PALERMO

AI DIPARTIMENTI REGIONALI

PALERMO

ALL'UFFICIO LEGISLATIVO E LEGALE
DELLA PRESIDENZA DELLA REGIONE

PALERMO

AL CONSIGLIO DI GIUSTIZIA
AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE
SICILIANA

PALERMO

AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO
REGIONALE DI SICILIA - SEDE DI
PALERMO

AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO
REGIONALE DI SICILIA - SEDE DI
CATANIA

ALL'AVVOCATURA DISTRETTUALE
DELLO STATO DI PALERMO

PALERMO

ALL'AVVOCATURA DISTRETTUALE
DELLO STATO DI CATANIA

CATANIA

Com'è noto con la legge regionale 18 novembre 2024, n. 27 recante *"Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme."* al Capo II, il legislatore regionale ha recepito il decreto- legge 29 maggio 2024, n.69 recante *" Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"*, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n.69 recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"* (GURI n. 175 del 27/07/2024).

Il sopra citato decreto-legge, come convertito, con modificazioni, ha innovato la legislazione statale in materia di edilizia, modificando alcune disposizioni del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 – Testo Unico Edilizia (T.U.E.) e inserendone altre. L'obiettivo del decreto legge in argomento è quello di favorire la riqualificazione e la valorizzazione economica di immobili interessati da lievi difformità nell'ottica di un pieno utilizzo degli stessi e della loro commerciabilità, introducendo regole di semplificazione procedurale, sempreché non vi siano esigenze di tutela dell'interesse pubblico, e rimuovendo contestualmente situazioni di incertezza giuridica in merito allo stato di legittimità degli immobili stessi.

Riguardo all'applicazione delle sopra citate norme del T.U.E. nella Regione Siciliana, occorre preliminarmente rammentare che la legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii. recante *"Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380"*, con l'articolo 1, ha recepito dinamicamente il T.U.E. citato, fatti salvi alcuni articoli, espressamente indicati al Titolo II della stessa legge regionale, che sono stati recepiti con modifiche. Pertanto, soltanto taluni articoli del T.U.E., recentemente modificato con il sopra citato decreto legge, hanno trovato diretta applicazione nell'ordinamento regionale. Di contro, gli articoli del T.U.E. originariamente recepiti con modifiche necessitavano di una previsione legislativa regionale al fine della loro applicazione in Sicilia.

Per quanto riguarda gli articoli del sopra citato decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 che trovano diretta applicazione nella Regione Siciliana, si rimanda alla circolare assessoriale n. 3/2024, prot. n. 12002 dell'08/08/2025 (GURS n. 37 del 16/08/2024) nella quale questo Assessorato ha fornito chiarimenti sulla questione.

Pertanto, con l'entrata in vigore della sopra citata legge regionale n.27/2024, le norme contenute nel decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, come convertito dalla legge 24 luglio 2024, n.105, e originariamente recepiti dalla Regione siciliana con modifiche, trovano applicazione diretta nella legislazione regionale.

Al fine di una più agevole disamina, si riportano di seguito le singole disposizioni della sopra citata legge regionale n.27/2024 - Capo II (da art.15 a 19).

L'articolo 15 rubricato *"Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n.16"* apporta le seguenti variazioni alla legge regionale n.16/2016:

- il **comma 1**, modifica l'articolo 3 della legge regionale n.16/2016 che disciplina l'attività edilizia libera, aggiungendo la lettera *af bis*) inerente alla realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili cosiddette VEPA, e la lettera *af ter*) inerente all'installazione di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici. Tale modifica si è resa necessaria al fine di recepire comma 1, lettere b-bis) e b-ter) dell'art.6 del D.P.R. n.380/2001, come modificato dal decreto legge in argomento;
- il **comma 2** modifica l'articolo 12, comma 5, relativo alla determinazione delle variazioni essenziali, recependo così le modifiche apportate dal legislatore statale all'articolo 32 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. con il decreto legge, come convertito, in argomento;
- il **comma 3**, modifica l'articolo 13, comma 3, relativo agli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire variando l'entità della sanzione, rispettivamente *"al triplo del costo di produzione"* della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e *" pari al triplo del valore venale"* per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, recependo così le modifiche apportate dal legislatore statale all'articolo 34 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. con il decreto legge, come convertito, in argomento.

L'articolo 16 rubricato *"Recepimento degli articoli 34 ter, 36 e 36 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380"* ha reso applicabili nella Regione siciliana, le disposizioni di cui all'articolo 34 *ter* rubricato *"Tolleranze costrittive"*, all'articolo 36 rubricato *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità"* e all'articolo 36 bis rubricato *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"* del T.U.E.. Tali disposizioni intervengono con misure semplificatorie esclusivamente in relazione alle fattispecie di minore gravità come le parziali difformità, in particolare:

- **l'articolo 34 ter**, introdotto nel T.U.E. dal decreto legge in argomento, apporta importanti innovazioni alla materia relativa agli interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo rilasciato, prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1077, n.10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'art.34 bis (Tolleranze costrittive), introducendo la possibilità da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario dell'immobile di regolarizzare tali interventi, mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e pagamento di oblazione;
- **l'articolo 36** del T.U.E. modificato dal decreto legge in argomento, disciplina gli interventi edilizi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità dal titolo rilasciato ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività permettendo di ottenere il permesso di costruire in sanatoria, da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario dell'immobile, a seguito di pagamento di oblazione, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda (cosiddetta doppia conformità);
- **l'articolo 36 bis**, introdotto nel T.U.E. dal decreto legge in argomento, è volto al superamento dell'istituto della doppia conformità limitatamente alle ipotesi di interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative. Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile, a seguito di pagamento di oblazione, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di

inizio attività in sanatoria. Si prevede, al comma 2, che il permesso di costruire possa essere rilasciato dallo Sportello Unico Edilizia e che, in sede di esame delle richieste di permesso, lo stesso possa richiedere, quale condizione al rilascio, taluni interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e rimozione delle opere che non possono essere sanate. In relazione agli interventi eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere. L'autorità competente si pronuncia entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni, superato il quale si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente dell'ufficio provvede autonomamente. Infine, la norma dispone il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, nelle quantità indicate alle lettere a) e b) del comma 5 dello stesso articolo in argomento.

Con l'**articolo 17** rubricato *"Recepimento decreto legge 29 maggio 2024, n.69, convertito, con modificazioni,, in legge 24 luglio 2024, n. 105"* le disposizioni ivi riportate trovano applicazione nella Regione siciliana:

- per quanto alla lett.a) si tratta di norme afferenti all'utilizzo delle entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 31, 34 bis e 36 bis del T.U.E.. Tali quote di entrata dovranno essere destinate dai Comuni ad interventi di rimozione delle opere abusive presenti nel territorio comunale ovvero ad interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale;
- le lettere b), c), d), e) ed f) dettano norme inerenti alle strutture amovibili realizzate durante il periodo COVID-19 che possono rimanere installate dimostrandone la perdurante necessità.

Con l'**articolo 18** rubricato *" Norme finali e di coordinamento"* le disposizioni di cui all'articolo 3, commi 1, 2, 3 e 4 del decreto legge 29 maggio 2024, n.69, come convertito, trovano applicazione nella Regione siciliana.

- Il comma 1 reca disposizioni in materia di tolleranze costruttive (art.34 bis del T.U.E.), prevedendo che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive di cui al comma 1 bis dell'art.34 bis;
- Il comma 2 specifica che si applicano all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche le nuove disposizioni in materia di tolleranze costruttive nonché di accertamento di conformità per le parziali difformità di cui all'art.36 bis senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica;
- Il comma 3 modifica la normativa in merito alle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali disposta con l'art.56 bis del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 recante disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, come convertito dalla legge 9 agosto 2013, n.98;
- Il comma 4 specifica che la presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 bis del T.U.E. non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dalle amministrazioni competenti.

Con l'**articolo 19** rubricato "*Abrogazione di norme*" viene abrogato l'art. 14 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 che recepiva con modifiche l'art.36 del T.U.E., articolo che risulterebbe in contrasto con l'art.36 dello stesso T.U.E., oggi recepito dinamicamente dalla Regione siciliana con il sopra indicato art.16 della legge regionale in argomento.

La pubblicazione della presente circolare sul sito istituzionale dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica e sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana ha effetto di notifica ai soggetti in indirizzo.

Il Dirigente Generale

Giuseppe Battaglia

f.to