

GAZZETTA UFFICIALE

DELLA REGIONE SICILIANA

PARTE PRIMA

PALERMO - GIOVEDÌ 17 APRILE 2003 - N. 17

LEGGE 16 aprile 2003, n. 4.

[Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003](#)

Art. 18.

Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio

1. La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.
2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.
3. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.
4. Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.
5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
6. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, i comuni possono adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

8. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

9. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

10. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

Art. 20.

Opere interne

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo **di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie** sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di **venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa**.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, **sempreché ricadenti su aree private**.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.

8. Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e che le superfici delle unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'articolo 48 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 8. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che

non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile.



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio consultivo
e segreteria del Consiglio regionale urbanistica (C.R.U.)
Tel. 091.7077297
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 20569 del 29.12.22

OGGETTO: Richiesta parere in ordine al recupero volumetrico di cui all'art.5 comma 1 lett.d) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. - Riscontro

Al Comune di Barcellona Pozzo di Gotto
comunebarcellonapdg@postacert.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. 62823 del 16/12/2022, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 20/12/2022 al n. 20203, 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 01.6.2012, *“il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento”*.

Tuttavia, considerato che la questione afferisce a tematiche di carattere generale, si reputa di poter fornire talune considerazioni, fermo restando la decisione inerente ai casi specifici in capo al Comune.

La questione sollevata riguarda il “recupero volumetrico” di cui all'art.5, comma 1 lett. d) della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni, ed in particolare i seguenti aspetti:

1. richiesta chiarimenti in merito al termine *“esistenti”* con riferimento al limite temporale introdotto con l'art. 13, comma 58, della legge regionale 10 agosto 2022, n.16 con la seguente dicitura *“immobili esistenti alla data del 30 giugno 2013”* per i quali è ammesso il recupero ai fini abitativi;
2. richiesta chiarimenti in merito al recupero abitativo di immobili, a servizio dell'agricoltura (fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc) che hanno una loro autonomia indipendentemente dalla costruzione della parte residenziale.

Al fine di affrontare la prima questione, occorre procedere alla disamina del concetto di *“immobili esistenti”* che, come ricordato nella nota che si riscontra, nel caso della legge in argomento, non è riferito a quanto disposto al comma 10 dell'art.18 della legge regionale 16 aprile 2003, n.4.

Si ritiene, pertanto, dovere riportare, parzialmente, la risposta del Ministero dell'Economia e delle Finanze all'interrogazione 5-07777 del 2022 *“Chiarimenti in merito alla definizione di edificio esistente ai fini dell'accesso alle agevolazioni fiscali”*, in merito alla definizione di *“edificio*

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

esistente” ai fini dell’accesso alle agevolazioni fiscali, che precisa “*ai fini della verifica della «esistenza» dell’immobile, il parametro utilizzato è ordinariamente quello della iscrizione al Catasto (ovvero della richiesta di accatastamento) in quanto solo a seguito di tale iscrizione un immobile assume rilevanza fiscale*”.

Dovendosi, peraltro, rilevare che la norma *de quo* nasce da una dichiarata volontà del legislatore regionale riguardante il contenimento del consumo di nuovo territorio (art.5, comma 1, lett.d) in argomento) e, pertanto, di riutilizzo, ai fini abitativi, di locali già realizzati, a servizio della residenza, cui sono strettamente collegati (sottotetti, pertinenze, locali accessori,...).

Per quanto riguarda il recupero abitativo delle pertinenze, l’art.5, comma 1, lett.d) punto 4, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. dispone che sono subordinati a permesso di costruire le opere di recupero abitativo delle pertinenze, locali accessori, interrati, seminterrati e ammezzati, definendo come tali, al punto 4), “*i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi*”.

Il “Quadro delle definizioni uniformi”, allegato “A” al Regolamento Unico Edilizio tipo, approvato con Decreto Presidenziale n. 531 del 20 maggio 2022, fornisce la definizione di “*pertinenza*”, che di seguito si riporta: “*Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.*”

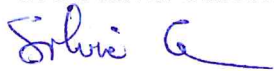
Inoltre, occorre rammentare che ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. e.6) DPR n. 380/01, costituiscono interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali qualora comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale. Da cui si deduce che perché possa integrare gli estremi della pertinenza urbanistica, un’opera deve presentare dimensioni più contenute rispetto a quelle caratterizzanti la costruzione principale, non dovendo realizzare un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale.

In più, per giurisprudenza consolidata (cfr. Cons. St., Sez. Sez. VI, 2.2.2017, n. 694; Sez. VI, 4.1.2016, n. 19; Sez. VI, 11.3.2014, n. 3952; Sez. V, n. 817 del 2013; Sez. IV, n. 615 del 2012, Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza n. 794 del 26 gennaio 2021), la qualifica di pertinenza urbanistico/edilizia è applicabile soltanto a opere di modestissima entità ed accessorie rispetto a un’opera principale, ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si caratterizzino per una propria autonomia rispetto all’opera cosiddetta principale e non siano coesistenziali alla stessa, di tal che ne risulti possibile una diversa e autonoma utilizzazione economica.

Ai fini urbanistico – edilizi, pertanto, un manufatto può essere considerato una pertinenza quando è, non solo, preordinato ad una esigenza oggettiva dell’edificio principale ed è inserito funzionalmente al suo servizio, ma è anche sfornito di un autonomo valore di mercato e non incide sul “carico urbanistico” mediante la creazione di un “nuovo volume” (Cons. Stato, Sez. IV, 2.2.2012, n. 615, cit.).

Alla luce di tutto quanto sopra, codesto Comune sarà tenuto a qualificare, di volta in volta, secondo i casi specifici, le “pertinenze” solo se le stesse siano prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l’edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli



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

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 PEC. departamento.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