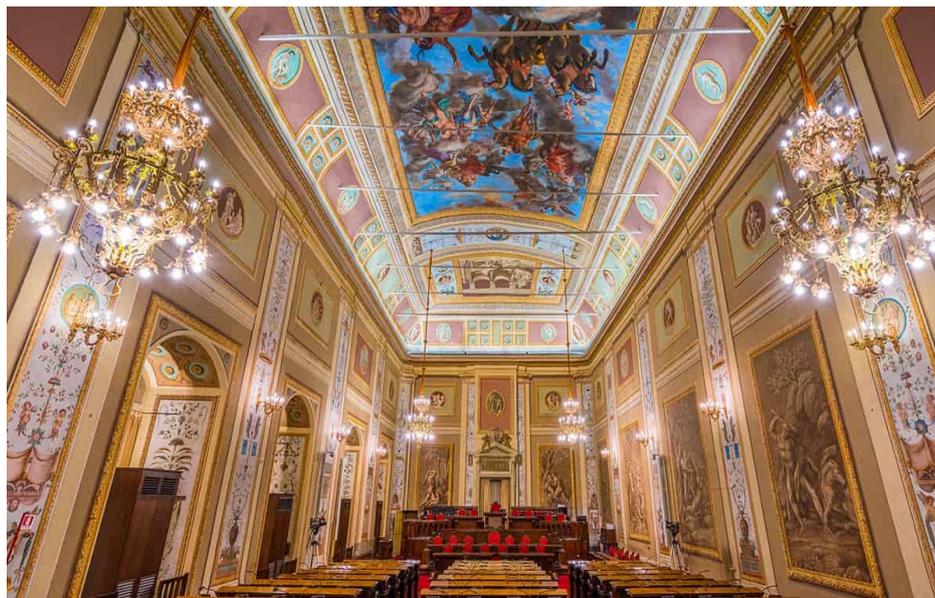




Repubblica Italiana  
Assemblea Regionale Siciliana



Dossier sui disegni di legge

DDL N. 499/A

**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI URBANISTICA ED EDILIZIA**  
alla luce del decreto-legge n. 69/2024 (c.d. Salva casa)

Documento n. 4 - 2024

Servizio Studi  
XVIII Legislatura - Giugno 2024



Servizio Studi

Copia per uso interno

I documenti possono essere richiesti alla segreteria del Servizio:  
tel. 091 705 4752 - fax 091 705 4371 - mail [serviziostudi@ars.sicilia.it](mailto:serviziostudi@ars.sicilia.it)

---

I testi degli Uffici e dei Servizi dell'Assemblea regionale siciliana sono destinati alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei Parlamentari. L'Assemblea regionale siciliana declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini estranei e non consentiti dalla legge.

# Indice

SCHEDA INFORMATIVA .....	4
NOTA INTRODUTTIVA.....	5
SCHEDA DI LETTURA .....	7
1. I PROFILI DI COMPETENZA DELLA REGIONE SICILIANA IN MATERIA DI URBANISTICA ED EDILIZIA.....	8
2. I CONTENUTI DEL DECRETO-LEGGE N. 69/2024.....	11
ARTICOLO 1.....	11
ARTICOLO 2.....	20
ARTICOLO 3.....	21
3. I PROFILI PROBLEMATICI SOTTO IL PROFILO COSTITUZIONALE DEL DISEGNO DI LEGGE.....	23
3.1 DEROGA ALLA FASCIA DI RISPETTO (ARTICOLO 14 DEL DISEGNO DI LEGGE) .....	23
3.2. CILA OPERE INTERNE NEGLI IMMOBILI PER I QUALI È STATA AVVIATA LA RICHIESTA DI CONDONO .....	24
3.3. DOPPIA CONFORMITÀ .....	24
3.4. SANATORIA PER GLI IMMOBILI NELLA FASCIA DI RISPETTO (150 METRI DALLA BATTIGIA) .....	26
3.5. INTERVENTI ENTRO I 150 METRI .....	27
3.6. NULLA OSTA PER LE OPERE NELL'AMBITO DELLE RISERVE NATURALI .....	28

## SCHEMA INFORMATIVA

Numero	499/A
Titolo	Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia
Iniziativa	Governativa
Settore di intervento	Urbanistica ed edilizia
Numero di articoli	27
Commissione competente	IV

## NOTA INTRODUTTIVA

Il disegno di legge n. 499/A, di iniziativa del governo regionale, recante “disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia”, è stato esaminato in sede referente dalla IV Commissione dell’ARS “Ambiente territorio e mobilità” e, nella seduta del 16 gennaio u.s., il testo è stato trasmesso all’Aula corredato della relativa relazione di accompagnamento.

All’esito dell’istruttoria legislativa in Commissione, il disegno di legge consta di 27 articoli, alcuni dei quali tuttavia appaiono particolarmente problematici e meritevoli di approfondimento. Si tratta, perlopiù – ad eccezione dell’articolo 26, che era già parte dell’originario disegno di legge governativo – di articoli introdotti a seguito dell’approvazione di rispettivi emendamenti in sede di esame da parte della Commissione.

Nelle more dell’esame del DDL in oggetto da parte dell’Assemblea regionale, il Governo nazionale ha approvato **il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante “disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”** il quale consta di tre articoli, il primo dei quali – come verrà analiticamente illustrato nel paragrafo 2 – modifica alcune disposizioni del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” (TUE).

**Il TUE è stato a suo tempo recepito dinamicamente nella Regione siciliana dall’articolo 1, comma 1, legge regionale 10 agosto 2016 n. 16**, fatte salve una serie di disposizioni, ricomprese nel Titolo II della predetta legge regionale, che sono state invece recepite nella Regione con modificazioni.

Ciò detto, **fermo restando che il decreto-legge citato è in attesa di conversione da parte delle Camere** e che quindi potrà essere oggetto di modifiche, occorre verificare quali delle sue disposizioni trovano immediata applicazione nella Regione siciliana e quali, invece, debbono essere oggetto di recepimento.

Inoltre, anche ai fini della valutazione della prosecuzione dell’*iter* legislativo del disegno di legge n. 499/A, occorre accertare in che misura il suddetto decreto-legge n. 69 del 2024 incida sui contenuti del disegno di legge di iniziativa del governo regionale

esaminato dalla Commissione, onde eventualmente provvedere alle modifiche del testo ritenute necessarie.

**Proprio a tale fine, il Presidente dell'Assemblea, all'esito della decisione della Conferenza dei Presidenti dei Gruppi parlamentari, ha rinviato il DDL in parola in Commissione ai sensi dell'articolo 121-*quater* del Regolamento interno per un ulteriore approfondimento istruttorio.**

Il presente documento di approfondimento è suddiviso in **tre parti**.

**Nella prima** verranno brevemente richiamati gli ambiti di competenza della Regione siciliana in materia di urbanistica ed edilizia.

**Nella seconda parte** verranno illustrati i contenuti del decreto-legge n. 69/2024 (le cui previsioni, come già accennato, tuttavia potrebbero subire modifiche o integrazioni durante l'*iter* di conversione in legge), mettendo in evidenza, da un lato, il rapporto tra la nuova disciplina introdotta dal decreto e quella di cui alla legge regionale n. 16 del 2016 di recepimento nella Regione del Testo Unico dell'Edilizia; dall'altro, le previsioni del disegno di legge n. 499/A meritevoli di approfondimento, alla luce delle modifiche introdotte dal decreto-legge, al fine di accertare l'eventuale necessità di interventi di coordinamento.

Infine, **nella terza parte** verranno illustrati più nel dettaglio gli articoli del disegno di legge n. 499/A, così come approvato in Commissione, che appaiono problematici sotto il profilo della legittimità costituzionale.

## **SCHEDE DI LETTURA**

## **1. I profili di competenza della Regione siciliana in materia di urbanistica ed edilizia**

Lo Statuto della Regione siciliana, all'art. 14, attribuisce alla competenza legislativa esclusiva dell'Assemblea la materia "urbanistica" (lett. f); nonché le ulteriori materie concernenti: "tutela del paesaggio; conservazione delle antichità e delle opere artistiche" (lett. n).

**Secondo il costante orientamento della giurisprudenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa (CGA), sia in sede consultiva che giurisdizionale, *"In tali ambiti, ai quali va ricondotta anche la materia dell'edilizia (oltre a quella dell'urbanistica), le leggi statali non si applicano in Sicilia, se non in quanto siano richiamate – ed eventualmente in tale sede anche modificate – da una legge regionale"*** (Adunanza di Sezione del 17 marzo 2015, n. Affare 18 del 2015; in termini sentenza n. 599 del 17 settembre 2015).

Detta competenza esclusiva della Regione siciliana, in forza della consolidata giurisprudenza costituzionale incontra il limite delle norme fondamentali di grande riforma economica e sociale, alle quali la giurisprudenza ha ricondotto diverse disposizioni del d.P.R. n. 380 del 2001 (TUE) **(da ultimo, sentenza n. 24 del 2022)**.

Tra dette disposizioni del TUE rientrano, in particolare:

1. quelle concernenti il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e la determinazione dei fenomeni massimi condonabili **(sentenza n. 252 del 2022; sentenza n. 196 del 2004; in senso conforme, sentenza n. 232 del 2017)**;

2. quelle norme statali espressive del **principio della pianificazione urbanistica** di cui all'articolo 41-*quinquies* della legge urbanistica e 14 TUE **(Corte cost., sent. n. 147 del 2023)**;

3. la normativa statale concernente i titoli abilitativi, quale quella recata dall'articolo 15 TUE circa la loro durata, che non solo è riconducibile ai principi fondamentali della materia **«governo del territorio»** **(sentenza n. 245 del 2021)**, ma

deve altresì qualificarsi, per l'appunto, come espressione di norme fondamentali di riforma economico-sociale (**Corte cost., sentenza n. 90 del 2023**).

La medesima potestà legislativa esclusiva dell'Assemblea regionale siciliana incontra anche il limite **dei principi dell'ordinamento giuridico**, tra i quali rientra, ad esempio, il principio della certezza del diritto (**sentenza n. 101 del 1986**).

A detti limiti, si aggiungono quelli discendenti dalla legislazione posta in essere nell'ambito di competenze esclusive statali di segno "trasversale" o "finalistico", tra cui rientrano la "tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali" (*ex multis* **Corte costituzionale n. 24 del 2022**) anche in ragione della circostanza che la materia dell'ambiente, per la sua vocazione finalistica, attraversa una pluralità di competenze regionali tra cui quelle attinenti al "**governo del territorio**" entro la quale si possono ascrivere sia **l'urbanistica che l'edilizia**.

Chiarita la cornice di competenze (sensibilmente circoscritta dalla giurisprudenza costituzionale, rispetto all'impianto originario dello Statuto speciale) entro cui si muove la legislazione esclusiva della Regione siciliana con riferimento alle materie dell'urbanistica e dell'edilizia, preme evidenziare che il d.P.R. n. 380 del 2001 (TUE) è **stato recepito dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale n. 16 del 2016** in forza del quale "*Dalla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto al Titolo II, si applica nella Regione il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni*".

**Il recepimento in parola del TUE, in ragione della formula "successive modificazioni", appare di carattere dinamico consentendo, quindi, l'ingresso nell'ordinamento regionale di tutte le successive modificazioni e integrazioni del TUE operate dal legislatore nazionale, quindi anche quelle di cui al decreto-legge n. 69 del 2024 esclusivamente per quegli articoli recepiti dinamicamente.**

Si tratta di un orientamento ampiamente condiviso anche dalla giurisprudenza amministrativa la quale ha chiarito, in più occasioni, che «*la formula "successive modifiche ed integrazioni" (o analoga) con cui il Legislatore regionale opera, talora, il rinvio alla disciplina statale di rango primario, costituisce un indice di un'obiettività*

*volontà di effettuare un rinvio “mobile” e “dinamico” alla fonte statale di volta in volta menzionata; ossia un rinvio che si estende, automaticamente, a tutte le modificazioni e integrazioni future della disciplina evocata e, pertanto, anche alle modifiche e integrazioni sopravvenute all’introduzione del dispositivo normativo di rinvio: ciò al fine di consentire un continuo adeguamento dell’ordinamento regionale all’evoluzione normativa in ambito statale, attraverso una disciplina elastica e costantemente raccordata con il contesto giuridico di riferimento. D’altronde anche il rinvio “mobile” alla legislazione statale (e il conseguente adeguamento “dinamico” a essa della legislazione regionale che opera il rinvio) è una valida modalità di esercizio delle potestà normative regionali, dal momento che il meccanismo di rinvio può essere in ogni momento revocato (mediante successiva legge regionale)» (CGA, Adunanza di Sezione del 17 marzo 2015, n. Affare 18 del 2015; CGA, sez. giurisd., 25 maggio 2009, n. 488).*

**Per quel che attiene invece alla modifica da parte del legislatore statale delle norme del TUE recepite nella Regione Siciliana con le modificazioni di cui al Titolo II della legge regionale n. 16 del 2016, la loro applicazione immediata e diretta nella Regione parrebbe doversi escludere.**

Nel senso appena proposto pare, del resto, andare il giudice delle leggi, laddove, con specifico riferimento all’applicabilità in Sicilia della disciplina delle norme di salvaguardia di cui all’articolo 12 TUE, sembra interpretare l’articolo 1, comma 1, della legge regionale n. 16 del 2016 e il rinvio dinamico ivi previsto specificando che *“La legge reg. Siciliana n. 16 del 2016 – che ha disposto il recepimento del t.u. edilizia nella Regione Siciliana, titolare di potestà legislativa esclusiva in materia di «urbanistica» e «tutela del paesaggio» ai sensi dell’art. 14, lettere f) ed n), dello statuto speciale – non regola autonomamente l’istituto delle misure di salvaguardia. L’art. 1, comma 1, di detta legge regionale – nel suo testo originario – espressamente stabiliva che trovava applicazione sul territorio regionale, tra le altre disposizioni, l’art. 12 t.u. edilizia; tale art. 1, comma 1, nel testo oggi vigente a seguito della novella operata dall’art. 1, comma 1, della legge reg. Siciliana n. 23 del 2021, prevede che «fatto salvo quanto previsto al Titolo II» nella Regione si applica il t.u. edilizia: poiché tale Titolo II nulla dispone in ordine alle misure di salvaguardia, resta applicabile sul territorio regionale l’art. 12 t.u. edilizia”* (Corte cost., sentenza n. 147 del 2023, cons. dir. 6.1.1).

Anche in questo caso, vale la pena richiamare altresì l'orientamento del CGA che, con riferimento agli articoli della legge 47/1985, recepiti con modifiche testuali dalla L.R. n. 37/1985, ha chiarito che dette disposizioni «*possono essere oggetto di ulteriori modifiche e integrazioni, in base al rinvio “dinamico” genericamente operato dall’art. 1, comma 1, della stessa L.R. n. 37/1985, soltanto nei limiti di compatibilità, formale e sostanziale, di tale rinvio con le concrete modalità con cui ciascuna modifica testuale è stata effettuata dalla cit. L.R. n. 37/1985*» (Sez. riunite, Adunanza del 31 gennaio 2012, parere n. 291/10).

## **2. I contenuti del decreto-legge n. 69/2024**

In questo paragrafo verranno analizzati i singoli articoli, e i rispettivi commi, del decreto-legge n. 69/2024, mettendo in evidenza il rapporto con la disciplina dettata nella regione siciliana dalla legge n. 16/2016; e, laddove previste, le disposizioni proposte con il disegno di legge n. 499/A, eventualmente, interessate dalla modifica legislativa nazionale.

### **Articolo 1**

*(Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)*

**La lettera a) dell'articolo 1 del DL n. 69 del 2024**, al punto 1) modifica l'articolo 6, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, ossia la disciplina dell'attività edilizia libera. Tale disposizione è finalizzata ad ampliare le categorie di interventi che possono essere eseguiti in regime di edilizia libera, ovverosia gli interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo né permesso o comunicazione, in quanto non eccessivamente impattanti.

In particolare, viene modificata la lettera b-bis) del comma 1 aggiungendo tra gli “interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti” che possono essere effettuati nell'ambito del suddetto regime di edilizia libera anche quelle funzionalmente dirette ad assolvere “alla parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche di porticati rientranti all'interno dell'edificio”.

Viene così chiarito dal legislatore nazionale che tra gli interventi di edilizia libera rientrano anche la realizzazione e l'installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche non solo di balconi o di logge ma anche di porticati rientranti all'interno dell'edificio.

Inoltre, **la lettera a), dell'articolo 1 del DL n. 69 del 2024, al punto 2)**, aggiunge all'articolo 6, comma 1, del T.U.E. la **lettera b-ter)**, volta ad introdurre una **nuova fattispecie** di intervento realizzabile in edilizia libera.

Si tratta di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera.

La disposizione in parola precisa, quali limiti al suddetto intervento, realizzato in regime di edilizia libera, che le menzionate opere:

1. non possono determinare la creazione di un organismo edilizio rilevante e, comunque, di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici,
2. debbono avere caratteristiche tecnico- costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi con le preesistenti linee architettoniche.

A detti limiti si aggiungono quelli già previsti dal **comma 1 dell'articolo 6 del TUE** che sono rimasti immutati, ossia:

- a) la conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

c) l'osservanza delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio e l'ottenimento delle relative autorizzazioni, ove previste;

d) la previa acquisizione di altri titoli di legittimazione, ove necessari.

**Si segnala che l'articolo 6, comma 1, del T.U. dell'edilizia è stato recepito nella Regione siciliana con modificazioni dall'articolo 3 della legge regionale n. 16 del 2016 e reca una disciplina non coincidente con quella ora introdotta con il DL n. 69 del 2024.**

In particolare, il comma 1, lettera r) dell'articolo 3 predetto ricomprende nell'attività edilizia libera solo "l'installazione di pergolati, pergotende ovvero gazebi costituiti da elementi assemblati tra loro di facile rimozione a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria". Il comma 2, lettera n), dell'articolo 3 ricomprende, invece, tra gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione asseverata, "la chiusura con pannelli scorrevoli trasparenti su binari di balconi, porticati e verande di edifici esistenti su prospetti non prospicienti strade e piazze pubbliche, per una superficie massima di chiusura non superiore al 20 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque non superiore a mq. 50, ad eccezione delle opere di cui all'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni".

**La normativa regionale allo stato vigente, pertanto, da un lato appare più restrittiva rispetto a quella nazionale da ultimo introdotta nella misura in cui fa rientrare nell'ipotesi di edilizia libera esclusivamente l'installazione di pergolati, pergotende ovvero gazebi costituiti da elementi assemblati tra loro di facile rimozione. Dall'altro lato, consente, seppur in regime di CILA e con una serie di limitazioni ed eccezioni, di installare pannelli scorrevoli trasparenti su binari di balconi porticati e verande creando uno spazio stabilmente chiuso non superiore al 20 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque non superiore a mq. 50 (fatta eccezione per quanto disciplinato dall'articolo 20 della legge n. 4 del 2003 con riferimento alla disciplina della chiusura di terrazze di collegamento o di terrazze di massimo 50 mq e di spazi interni).**

**Pertanto, si segnala che, qualora si intendesse recepire la nuova lettera b-ter (opere di protezione dal sole) dell'articolo 6 del TUE, introdotta dal decreto-legge, andrebbe coordinata con la vigente lettera r) del comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale n. 16/2016 e con il citato comma 2, lettera n), dell'articolo 3 della medesima legge.**

Le previsioni del DDL 499/A

**L'articolo 18 del disegno di legge n. 499/A** introduce tre nuove lettere, la prima delle quali è volta a prevedere che tra le opere non soggette a titolo abilitativo vi siano gli interventi di installazione delle c.d. VEPA (si tratta della lettera b-bis su cui interviene l'articolo 1 del decreto-legge). In generale, potrebbe essere opportuna una valutazione complessiva riguardo alle nuove fattispecie di interventi in edilizia libera introdotte a livello nazionale, per verificare l'eventuale volontà del legislatore regionale di recepirle attraverso la modifica dell'articolo 18 in parola.

**La lettera b) dell'articolo 1, comma 1, del DL n. 69 del 2024** apporta delle modifiche **all'articolo 9 bis del d.P.R. n. 380 del 2001**, che rientrando tra le norme di cui al Titolo I della legge regionale n. 16 del 2016, **troveranno applicazione diretta nella Regione siciliana in forza del rinvio dinamico ivi previsto.**

In particolare si prevede che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sia stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o, alternativamente, da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che tale titolo sia stato rilasciato all'esito di un procedimento che abbia verificato l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

**La lettera c) dell'articolo 1, comma 1, del DL n. 69 del 2024** apporta delle modifiche **all'articolo 23 ter del d.P.R. n. 380 del 2001**, che rientrando tra le norme di cui al Titolo I della legge regionale n. 16 del 2016, **troveranno applicazione diretta**

nella Regione siciliana in forza del rinvio dinamico previsto all'articolo 1, comma 1, della legge regionale in parola, in particolare vengono aggiunti all'articolo 23-*bis* i commi 1*bis*, 1 *ter*, 1 *quater*, 1 *quinquies* e il 3.

Al **comma 1 bis** si consente il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Al **comma 1 ter** vengono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, di una singola unità immobiliare per gli immobili ricadenti in zone territoriali omogenee. Specificando che, in ogni caso, gli strumenti urbanistici comunali potranno stabilire specifiche condizioni.

Al **comma 1 quater** si specifica che tali mutamenti di destinazione non sono soggetti all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi. In ogni caso, per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra, il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

Al **comma 1 quinquies**, sotto il profilo procedurale, la nuova disciplina stabilisce che, **ferme restando le leggi regionali più favorevoli**, i cambi di destinazione d'uso di tale fattispecie sono soggetti alla segnalazione certificata di inizio attività.

Infine, **il nuovo comma 3** prevede che il mancato adeguamento da parte delle regioni, entro il termine di 90 giorni dalla data di entrata in vigore del testo, comporta l'adeguamento *tout court* alle modifiche introdotte. Inoltre, si consente il mutamento di destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale, salvo diversa previsione normativa o regolamentare.

## Le previsioni del DDL 499/A

Si segnala, però, che l'**articolo 9 del disegno di legge n. 499/A** propone l'introduzione di un articolo 33-ter alla legge regionale n. 19/2020 (governo del territorio) che interviene proprio in materia di destinazioni d'uso e la cui disciplina necessita comunque di essere coordinata con quella risultante dal nuovo articolo 23-*bis*.

**In ogni caso, per esigenze di organicità e coordinamento, rientrando la disciplina della modifica delle destinazioni d'uso nell'edilizia piuttosto che nell'urbanistica, qualora il legislatore regionale decidesse di intervenire sul punto con una normativa diversa da quella introdotta con il DL n. 69 del 2024, che allo stato trova applicazione in Sicilia tramite il recepimento dinamico di cui all'articolo 1, comma 1, disposto dalla legge regionale n. 16 del 2016, sarebbe forse più opportuno intervenire con una modifica della citata legge regionale n. 16 del 2016 piuttosto che della legge regionale n. 19 del 2020 come, invece, prevede al momento il DDL 499/A.**

**La lettera d) dell'articolo 1, comma 1, del DL n. 69 del 2024 apporta delle modifiche all'articolo 31 del d.P.R. 380 del 2001, che rientrando tra le norme di cui al Titolo I della legge regionale n. 16 del 2016, troveranno applicazione diretta nella Regione siciliana in forza del rinvio dinamico previsto all'articolo 1, comma 1, della legge regionale in parola.**

L'articolo disciplina la materia degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto a esso. In particolare, viene modificato ed integrato il comma 5 prevedendo che l'opera acquisita possa essere demolita purché la demolizione non contrasti oltre che con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti interessi culturali e paesaggistici. La stessa opera nell'ipotesi in cui non ricorrano i sopra citati interessi può essere oggetto di alienazione da parte del comune, condizionando sospensivamente il contratto all'effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. Non può essere acquirente del bene il responsabile dell'abuso.

Il valore di vendita sarà determinato dall'agenzia del territorio, tenendo conto dei costi da sostenere per la rimozione degli abusi.

**La lettera e) dell'articolo 1 del DL n. 69 del 2024** modifica l'articolo 34, comma 2, del TUE in materia di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire al fine di prevedere un incremento delle sanzioni.

In particolare, il richiamato articolo 34, comma 2, prevede che, “quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

Orbene, in ragione delle modifiche introdotte dal comma 1, lettera e) del DL, le citate sanzioni sono incrementate, rispettivamente, al «triplo del costo di produzione» e al «triplo del valore venale».

**Si segnala che la disposizione del TUE di cui si tratta è stata recepita nella Regione siciliana con modificazioni dall'articolo 13 della legge regionale 16 del 2016 il cui comma 3, però, ha un contenuto interamente corrispondente al comma 2 dell'articolo 34 TUE.**

**La lettera f) dell'articolo 1 del DL. n. 69 del 2024** apporta modifiche l'articolo 34-bis del TUE che rientrando tra le norme di cui al Titolo I della legge regionale n. 16 del 2016, **trovano applicazione diretta** nella Regione siciliana.

In particolare, la disposizione del DL prevede una modifica della disciplina delle tolleranze costruttive prevedendo che per gli interventi realizzati entro il **24 maggio 2024**, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti percentuali specificati dalla nuova normativa che sono crescenti rispetto al decrescere della superficie dell'unità immobiliare interessata.

Tra le più rilevanti misure introdotte dalla lettera f) in commento vi è anche il **comma 2-bis** dell'articolo 34-bis, ai sensi del quale, per gli **interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, costituiscono **tolleranze esecutive**:

1. il minore dimensionamento dell'edificio;
2. la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
3. le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
4. la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
5. gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Con la lettera f) viene poi modificato anche il **comma 3 dell'articolo 34-bis** in modo che le tolleranze esecutive previste dall'articolo in parola così come modificato, non costituendo violazione edilizia, possano essere dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

**La lettera g) dell'articolo 1 del DL. n. 69 del 2024** modifica l'articolo 36 del TUE di disciplina **dell'accertamento in conformità**. La nuova normativa mantiene l'applicazione del requisito della **c.d. doppia conformità** dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza per poter ottenere il permesso in sanatoria nei soli casi di:

- 1) assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire di cui all'articolo 31;
- 2) assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto alla segnalazione certificata di inizio attività prevista dall'articolo 23, comma 1.

La lettera h) dell'articolo 1 del DL n. 69 del 2024 aggiunge al TUE l'articolo 36-*bis* volto al superamento dell'istituto della doppia conformità **con riguardo alle sole ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività** di cui all'articolo 34 TUE, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37 TUE.

In base alla nuova disciplina introdotta con il DL n. 69 in parola, infatti, nelle ipotesi richiamate e fino alla scadenza dei termini assegnati con ordinanza dirigenziale per la rimozione dell'abuso o per la demolizione dell'opera e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono **ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria** se l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia in vigore al momento della realizzazione.**

**Doppia conformità:** le previsioni del DDL 499/A

Particolare attenzione merita l'**articolo 22 del disegno di legge n. 499/A** che propone di modificare l'articolo 14 della legge regionale n. 16/2016, di recepimento con modifiche dell'articolo 36 del TUE, che disciplina l'accertamento in conformità (sull'art. 22, più approfonditamente v. par. 4.3).

**L'articolo 22 del disegno di legge mira a eliminare la c.d. doppia conformità, per qualsivoglia fattispecie.** Diversamente le modifiche operate dal decreto-legge introducono una semplificazione soltanto in relazione alle fattispecie patologiche di minore gravità, ovvero alle sole ipotesi di parziali difformità. Mantenendo invece l'istituto della doppia conformità nei casi di:

**a) assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire;**

**b) assenza, totale difformità o variazioni rispetto alla segnalazione certificata di inizio attività.**

**Al riguardo si rammenta il costante orientamento della Corte costituzionale circa i limiti che incontrano anche le Regioni speciali in ordine all'introduzione di discipline concernenti il titolo abilitativo in sanatoria (v. par. 4.3)**

**La lett. i), comma 1, dell'articolo 1 del DL. n. 69 del 2024** apporta delle modifiche all'articolo 37 del d.P.R. 380 del 2001, che rientrando tra le norme di cui al Titolo I della legge regionale n. 16 del 2016, trovano applicazione diretta nella Regione siciliana.

Le modifiche all'articolo sono consequenziali a quelle introdotte in materia di accertamento di conformità all'articolo 36 del TUE. In particolare viene soppresso il comma 4 che conteneva la disciplina per la regolarizzazione degli interventi che risultassero conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi che al momento della presentazione della domanda.

**Il comma 2 dell'articolo 1 del DL. n. 69 del 2024** regola la destinazione delle entrate derivanti dall'articolo 31, comma 5, ultimo periodo e dall'articolo 36-bis, comma 5, primo periodo del TUE, ossia rispettivamente le somme derivanti dall'alienazione dell'immobile abusivo non demolito in ragione della sussistenza di preminenti interessi pubblici e quelle derivanti dalla concessione del permesso o della SCIA in sanatoria, che debbono essere impiegate in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale e per la realizzazione di opere e di 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.

## **Articolo 2.**

*(Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19)*

L'articolo 2 detta disposizioni in materia di strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria del COVID-19, con la finalità di consentire il mantenimento – secondo la procedura definita ai commi 2, 3 e 4 – delle strutture che si ritengono di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative.

In particolare, si prevede che le strutture che rientrano in tale tipologia possano rimanere installate, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità, e se ancora installate alla data di entrata in vigore del decreto-

legge, in deroga al limite temporale previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera e-bis del TUE (che stabilisce un periodo non superiore a centottanta giorni, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto).

Nel decreto-legge si chiarisce che resta comunque ferma la facoltà, per il comune territorialmente competente, di ordinarne in qualsiasi momento la rimozione, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera alle prescrizioni e ai requisiti necessari (le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica e di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

### **Articolo 3**

*(Norme finali e di coordinamento)*

L'articolo reca alcune norme di coordinamento, volte prevalentemente a chiarire la portata di alcune delle previsioni introdotte e il rapporto tra la nuova normativa e altre previsioni pregresse

**Il comma 1** contiene una disposizione di coordinamento in materia di tolleranze costruttive. Si chiarisce che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrano nei limiti delle tolleranze costruttive riparametrati ai sensi del nuovo comma 1-bis dell'articolo 34-bis, in misura inversamente proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari.

**Il comma 2** specifica che si applicano anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche le nuove disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, nonché di accertamento di conformità per le parziali difformità di cui all'articolo 36-bis (ad eccezione del comma 5, il quale disciplina il regime sanzionatorio), introdotte dal decreto-legge. Inoltre, si

chiarisce che le nuove disposizioni introdotte dagli articoli 34-bis e 36-bis si applicano, ove compatibili, anche con riferimento agli immobili di proprietà delle pubbliche amministrazioni. E che gli immobili pubblici restano esclusi dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste per l'accertamento di conformità di cui al nuovo articolo 36-bis.

**Il comma 3** inserisce il nuovo comma 7-bis nell'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

L'articolo 56-bis interviene in merito al cosiddetto «federalismo demaniale», relativamente al trasferimento agli enti territoriali, a titolo non oneroso, di taluni beni mobili e immobili dello Stato, che non fossero espressamente esclusi dal trasferimento dal decreto legislativo stesso. Si prevede nella disposizione in questione che i beni trasferiti con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, entrano a far parte del patrimonio disponibile delle regioni e degli enti locali; e che, **con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze**, si provvede ad una riduzione delle risorse spettanti a qualsiasi titolo alle regioni e agli enti locali che acquisiscono in proprietà beni immobili utilizzati a titolo oneroso, in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente al trasferimento dei beni. E, ancora, che qualora non sia possibile l'integrale recupero delle minori entrate per lo Stato in forza della riduzione delle risorse, si procede al recupero da parte dell'Agenzia delle entrate a valere sui tributi spettanti all'ente ovvero, se risultassero non sufficienti, mediante versamento all'entrata del bilancio dello Stato da parte dell'ente interessato.

**Il nuovo comma 7-bis**, introdotto con il decreto-legge n. 69/2024, precisa che i decreti del Ministro dell'economia di cui al comma 7, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondenti ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.

**Al comma 4**, infine, al fine di fugare qualsiasi dubbio interpretativo e applicativo, si precisa 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 TUE non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni

già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del decreto.

### **3. I profili problematici sotto il profilo costituzionale del disegno di legge**

Spostando l'attenzione dai contenuti del decreto-legge n. 69/2024 al disegno di legge regionale n. 499/A, di seguito verranno illustrati gli articoli del disegno di legge che si ritengono meritevoli di un ulteriore approfondimento, sotto il profilo della compatibilità costituzionale.

#### *3.1 Deroga alla fascia di rispetto (articolo 14 del disegno di legge)*

L'**articolo 14** del disegno di legge modifica l'articolo 46 *bis* della legge regionale n. 19/2020, specificando che tra le opere pubbliche dichiarate di preminente interesse pubblico, perciò escluse dal vincolo di demolizione se ricadenti nella fascia dei centocinquanta metri dalla battigia, rientrano anche i beni trasferiti, dall'“Agenzia nazionale per l'amministrazione e per la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata” (ANBSC), al patrimonio indisponibile di Comuni, Liberi consorzi, Città metropolitane e Regione, per finalità istituzionali.

**Si segnala che, pur trattandosi di una specificazione dei casi in cui è possibile dichiarare la sussistenza di un preminente interesse pubblico che osta alla demolizione, la disposizione di fatto amplia i casi in cui si deroga alle previsioni dettate dall'art. 15, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 78 del 1976 (fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia).**

### 3.2. CILA opere interne negli immobili per i quali è stata avviata la richiesta di condono

L'**articolo 18** del disegno di legge introduce un ulteriore comma che consente, attraverso la sola comunicazione inizio lavori asseverata riguardante opere interne senza aumento di cubatura, di intervenire nel caso di immobili per i quali sono già stati avviati i procedimenti di condono edilizio secondo la normativa vigente.

Si segnala il costante orientamento della giurisprudenza amministrativa, secondo il quale l'**articolo 35, comma 14, della legge n. 47/1985**, che disciplina il procedimento di sanatoria, nella parte in cui *«consente, dopo la presentazione della domanda di condono, il “completamento” delle opere alla condizione che l’interessato ne dia avviso all’amministrazione e produca una perizia giurata sullo stato dell’immobile, deve considerarsi norma di stretta interpretazione, la cui violazione innesta la presunzione che l’immobile oggetto di condono sia stato trasformato in modo tale da non consentire all’amministrazione di determinare in modo preciso la consistenza delle opere oggetto dell’abuso originario»* (Cons. St., sez VI, n. 2568 del 2023).

Pertanto, la disposizione in parola, derogando a quanto previsto dall'**articolo 35** suddetto, parrebbe violare la competenza statale in tema di condono espressiva della competenza esclusiva ai sensi dell'**art. 117, comma 2, lett. s)** in tema di “tutela dell’ambiente, dell’ecosistema e dei beni culturali”. Come, peraltro, più volte evidenziato dalla Corte costituzionale, anche con riferimento a leggi regionali siciliane (ex multis sentenza n. 252 del 2022).

### 3.3. Doppia conformità

L'**articolo 22** del disegno di legge riscrive l'**articolo 14** della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, già censurato dalla Corte costituzionale poiché in contrasto con l'**articolo 36** del testo unico dell’edilizia (d.P.R. n. 80/2001). Quest’ultima norma nazionale, com’è noto, richiede ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, la conformità dell’intervento sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento

della realizzazione dello stesso, sia a quella vigente al momento della presentazione della domanda del titolo in sanatoria (cosiddetta doppia conformità) disponendo, altresì, che, in caso di richiesta di permesso in sanatoria, ove non intervenga provvedimento motivato entro sessanta giorni, la richiesta si intende rifiutata.

La disposizione che viene introdotta modifica il comma 1 dell'art. 14 della predetta legge n. 16/2016, prevedendo la doppia conformità alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento che a quella vigente alla data di presentazione della domanda di sanatoria. Si tratta in questo caso di una modifica volta a sanare il vizio di illegittimità costituzionale sollevato dalla Corte.

Viceversa, viene però introdotto all'articolo 14 un nuovo comma 1-bis che, in deroga a quanto previsto dal comma 1, consente di ottenere il permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina vigente al momento di presentazione della domanda, con la precisazione che ciò vale ai soli fini amministrativi e fatti salvi gli effetti penali dell'illecito.

Dunque, la riscrittura potrebbe superare solo in parte, con esclusivo riferimento alla sola modifica del comma 1 dell'art. 14, i profili di incompatibilità costituzionale più volte censurati dalla Corte.

**La Corte Costituzionale, infatti, nella sentenza 232/2017, pronunciandosi sull'articolo 14 della l.r. 16/2016, impugnato, ha affermato che il principio dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del Testo unico edilizia costituisce «principio fondamentale nella materia governo del territorio» (v. anche sentenza n. 107 del 2017), è «finalizzato a garantire l'assoluto rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia durante tutto l'arco temporale compreso tra la realizzazione dell'opera e la presentazione dell'istanza volta ad ottenere l'accertamento di conformità» (cfr. sentenza n. 101 del 2013).**

**La Corte ha ricordato inoltre che, sebbene la disciplina dell'accertamento di conformità attiene al governo del territorio spetta al legislatore statale la scelta sull'an, sul quando e sul quantum della sanatoria, potendo il legislatore regionale**

**intervenire solo per quanto riguarda l'articolazione e la specificazione di tali disposizioni (sentenza n. 233 del 2015).**

**Non ultimo, la Corte ha puntualizzato che anche le Regioni ad autonomia speciale, con competenze legislative di tipo primario, devono rispettare non solo il limite della materia penale ma anche «quanto è immediatamente riferibile ai principi di questo intervento eccezionale di grande riforma», come nel caso del titolo abilitativo edilizio in sanatoria (sentenza n. 196 del 2004)**

#### *3.4. Sanatoria per gli immobili nella fascia di rispetto (150 metri dalla battigia)*

L'**articolo 25** del disegno di legge interviene, con una disposizione definita di interpretazione autentica, a chiarire il significato dell'articolo 18, comma 1, della legge regionale 12 giugno 1976 n. 78 e dell'art. 23, comma 10 (in realtà, forse più appropriatamente comma 11), della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, relativo alle condizioni di applicabilità della sanatoria ivi a suo tempo prevista.

L'articolo 18, comma 1, della legge regionale 12 giugno 1976 n. 78 viene interpretato nel senso che nei comuni dotati di strumenti di pianificazione urbanistica approvati anteriormente al 12 giugno 1976, data di entrata in vigore della predetta legge n. 78, in tutte le zone omogenee ove era prevista attività edificatoria non trovava applicazione il limite della fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia contemplato dall'articolo 15, comma 1, lett. a) della medesima legge regionale.

Il secondo comma, consequenziale rispetto all'asserita interpretazione autentica di cui al comma precedente, interpreta a sua volta l'articolo 23, comma 10 (in realtà, forse, comma 11), della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, relativo alle condizioni di applicabilità della sanatoria ivi a suo tempo prevista, nel senso che il divieto di condono relativo alle costruzioni realizzate dopo il 12 giugno 1976 nella fascia di rispetto dei 150 metri non si applica alle zone omogenee nelle quali, ai sensi del comma 1 dell'art. 18, precedentemente richiamato e interpretato, non trova applicazione il limite della fascia di rispetto dei 150 metri per le costruzioni realizzate entro l'1 ottobre 1983.

Nella sostanza, la norma di interpretazione autentica fa salve, ritenendole condonabili, tutte le costruzioni realizzate nella fascia di rispetto dei 150 metri tra il 12 giugno 1976 e il 1 ottobre 1983, realizzate nei comuni in cui erano già presenti strumenti urbanistici generali approvati anteriormente al 12 giugno 1976, nelle cui zone omogenee edificabili non trova applicazione la fascia di rispetto dei 150 metri.

**La disposizione, alla luce di una consolidata giurisprudenza costituzionale, presenta profili di criticità.**

Anzitutto, l'interpretazione autentica interviene ad oltre 40 anni dall'entrata in vigore della legge oggetto di interpretazione, circostanza che è di per sé indice della volontà di approvare una norma in realtà di carattere innovativo ma con effetti retroattivi (ex multis, Corte cost., sentenza n. 4 del 2024).

**Inoltre, la Consulta ha ribadito, anche recentemente, che rientrano tra le norme statali di grande riforma economico-sociale, emanate nell'ambito della competenza esclusiva statale di cui all'art. 117, comma 1, lett. s), le disposizioni "relative alla determinazione massima dei fenomeni condonabili, cui devono senz'altro ricondursi quelle che individuano le tipologie di opere insuscettibili di sanatoria"** (da ultimo, sentenza n. 252 del 2022).

**Si segnala, inoltre, che il CGA, con ordinanza n. 349 del 2024 pubblicata il 14 maggio 2014, ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'articolo 23 che, con questa disposizione del DDL, si intende interpretare autenticamente.**

### *3.5. Interventi entro i 150 metri*

L'**articolo 23** del disegno di legge modifica la lettera a), del primo comma, dell'articolo 15 della legge regionale n. 78/1976, laddove sono dettate le prescrizioni ulteriori che, ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali, devono essere osservate, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B.

Tra queste, si prevede che le costruzioni debbono arretrarsi centocinquanta metri dalla battigia. E che, entro detta fascia, sono consentite opere ed impianti destinati alla

diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati. Con la modifica si specifica che la “ristrutturazione” sia intesa nei limiti di quanto previsto dall’articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica, n. 380/2001, ai sensi del quale si intendono tali gli interventi «rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico [...]»

**Si segnala che non è del tutto chiaro l’impatto che potrebbe avere tale modifica sugli immobili collocati entro la fascia di rispetto dei 150 metri, fermo restando che l’art. 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, individua i casi in cui, in presenza di determinati vincoli espressamente citati, “gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”.**

### *3.6. Nulla osta per le opere nell’ambito delle riserve naturali*

L’**articolo 26** del disegno di legge modifica l’articolo 24 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, nella parte in cui consente, per le opere eseguite senza licenza, concessione o autorizzazione o in difformità che ricadono nell’ambito delle riserve naturali, che ai fini della concessione o autorizzazione in sanatoria, il nulla osta venga rilasciato dall’ente gestore della riserva naturale, in quanto ente preposto al rilascio di

pareri inerenti alla riserva naturale affidata in gestione (anche soggetti privati oltre che enti pubblici e Università), piuttosto che dall'assessore regionale competente.

**Si segnala il possibile abbassamento dei livelli di tutela in materia ambientale, là dove il nulla osta venga reso dagli enti gestori tra i quali rientrano anche soggetti privati o più genericamente enti che potrebbero non essere dotati di competenze tecniche in materia.**