



CITTA' DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

Settore IV – Urbanistica e gestione del Territorio

(Sue – Suap – Pianificazione - Abusivismo – Condoni – Patrimonio – Beni Confiscati – Servizi Amm.vi)

PROT. N. 38138 DEL 03-09-2026

Oggetto: *Disposizione n. 12 del 03-09-2026* – Linee guida e modalità operative per interventi mirati al contenimento del consumo di nuovo suolo, puntando sul riuso del patrimonio edilizio esistente – Indirizzi in materia di cambio di destinazione d'uso di fabbricati o porzioni di essi Condonati, ad uso residenziale già forniti di regolare Concessione in Sanatoria LL.RR. 37/85 - L. 724/94 - L. 326/2003, e relativi interventi edilizi .

AI Responsabili di Servizio del Settore IV

Al Geom. Marcello Ancona

Geom. Marcello Cascio

Geom. Alberto Di Stefano

Sig.ra Giovanna Luglio

Sig. Emanuele Iacopelli

Arch. Roberto Alonzo

LORO SEDI

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

PREMESSO CHE la materia edilizia è stata interessata da innumerevoli riforme legislative che hanno semplificato, nel tempo, le procedure finalizzate all'ottenimento dei titoli edilizi, tramite la previsione di segnalazioni asseverate dai professionisti e tramite la riclassificazione degli interventi edilizi alcuni dei quali confluiti nella “attività libera”;

CHE tale processo normativo ha distribuito diversamente il regime delle responsabilità, in gran parte imputate al tecnico esterno e ridisegnato con maggiore rigore il controllo dovuto dell'Amministrazione che ha subito l'incremento dell'attività di secondo grado rispetto a quella di primo grado ed una sempre maggiore riduzione del tempo entro cui rimuovere gli eventuali titoli illegittimi (prima 18 mesi, poi, 12 mesi, infine 6 mesi);

CHE l'applicazione delle norme non può prescindere dai principi contenuti nelle pronunce giurisprudenziali, sempre attente ad una interpretazione costituzionalmente orientata e rispettose dei principi di matrice comunitaria;

CHE la legislazione urbanistica, da ultimo in Sicilia la L.R. 19/2020, è sempre più votata alla riduzione dell'espansione dell'edilizia (ovvero alla canalizzazione della stessa verso modelli che



CITTA' DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

Settore IV – Urbanistica e gestione del Territorio

(Sue – Suap – Pianificazione - Abusivismo – Condono – Patrimonio – Beni Confiscati – Servizi Amm.vi)

consentono di fare fronte alla crisi abitativa ed ambientale) ed alla realizzazione di un modello di rigenerazione urbana che ponga, al centro, il contenimento del consumo di suolo e la tutela del paesaggio. In questo nuovo modello legislativo infatti è stato rivoluzionato lo strumento di pianificazione che ha visto il passaggio dal PRG al PUG, tra le cui Linee guida si impone la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo del suolo;

PRESO e DATO ATTO CHE l'evolversi della classificazione degli interventi edilizi all'interno delle definizioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione impone una rilettura di alcune NTA che, ove lette secondo originaria classificazione, risulterebbero fuori da una interpretazione costituzionalmente orientata e, pertanto, lesive del diritto di proprietà: basti pensare al cambio di destinazione d'uso che con la recente riforma di cui al c.d. Decreto Salva casa viene effettuato in edilizia libera ove non accompagnato da opere;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico degli Enti Locali) e, in particolare, gli artt. 107 e 109, concernenti le funzioni e le responsabilità dei dirigenti/responsabili di settore;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e, in particolare, gli artt. 3 (definizioni degli interventi edilizi), 9-bis (documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili), 36, 36-bis e 37 (accertamento di conformità);

VISTE le leggi sul condono edilizio n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003;

VISTO il D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (c.d. "Salva Casa"), convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105, che ha novellato l'art. 9 *bis* del D.P.R. 380/2001 in materia di stato legittimo degli immobili;

VISTA la L.R. Siciliana 10 agosto 2016, n. 16, di recepimento nell'ordinamento regionale delle disposizioni statali in materia edilizia;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale 27 luglio 2000, n. 238, con cui è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale di disposizioni regionali che escludevano i fabbricati oggetto di condono edilizio dall'ammissibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione non comportanti aumento di volumetria, di superficie, né modifiche di sagoma o di destinazione d'uso;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale 21 maggio 2026, n. 86, resa in relazione alla legge della Regione Sardegna 17 giugno 2025, n. 18, che, pur riferendosi a un ordinamento regionale diverso, esprime un principio di carattere generale rilevante anche per la Regione Siciliana in quanto Regione a statuto speciale, e che, in quanto pronuncia di legittimità costituzionale con efficacia *erga omnes* ai sensi dell'art. 136 Cost. e dell'art. 30 L. 87/1953, prevale per rango e per successione temporale sui precedenti orientamenti interpretativi; sentenza che ha chiarito, in particolare: (i) che il condono edilizio conserva natura di misura straordinaria ed *extra ordinem*, che non attribuisce all'immobile un accesso automatico e generalizzato a premialità e benefici volumetrici, salvi i casi, di carattere derogatorio, espressamente individuati dal legislatore statale nell'ambito di programmi di rigenerazione urbana; (ii) che la disciplina statale di semplificazione in materia di mutamento di destinazione d'uso, di cui all'art. 23 *ter* D.P.R. 380/2001, costituisce norma fondamentale di riforma



CITTA' DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

Settore IV – Urbanistica e gestione del Territorio

(Sue – Suap – Pianificazione - Abusivismo – Condono – Patrimonio – Beni Confiscati – Servizi Amm.vi)

economico-sociale, vincolante anche per le Regioni a statuto speciale, e resta pertanto pienamente applicabile agli immobili condonati indipendentemente dalle limitazioni poste in tema di premialità volumetriche;

VISTE le sentenze del Consiglio di Stato n. 2848/2026 e n. 4155/2026, successive alla sentenza Corte Cost. n. 86/2026, che esprimono un orientamento di segno diverso, riconoscendo all'immobile condonato piena legittimità urbanistica ai sensi dell'art. 9 *bis*, D.P.R. 380/2001 e la conseguente possibilità di accedere agli stessi interventi consentiti agli immobili legittimamente assentiti, ivi compresa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione; orientamento che, pur autorevole, non riveste il medesimo rango della pronuncia costituzionale e non ne supera l'efficacia vincolante, dando comunque atto dell'esistenza di un contrasto giurisprudenziale non ancora ricomposto in materia;

VISTA la nota del Dipartimento regionale dell'Urbanistica e Ambiente – Servizio 6, prot. n. 7418 del 12.05.2025, resa in riscontro (facoltativo, ai sensi della Circolare n. 2/DRU/2012) a quesito del Comune di Castellammare del Golfo in materia di legittimità degli interventi edilizi su immobili oggetto di condono, con la quale l'Assessorato riteneva assentibili sugli immobili condonati soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo; nota questa superata dal successivo quesito emesso per il Comune di COMISO in materia di legittimità degli interventi di ristrutturazione edilizia su immobili oggetto di condono, con la quale l'Assessorato ritiene ammissibile anche l'intervento della ristrutturazione anche sulla base del contenuto dell'art. 9 *bis*, del D.P.R. 380/2001 per il quale lo stato legittimo dell'immobile è determinato dal titolo che ne ha previsto la costruzione ovvero da quello, rilasciato o assentito, che ne ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, a condizione che l'Amministrazione competente ne abbia verificato, in sede di rilascio, la legittimità dei titoli pregressi; nota che, pur riferita a un quesito di altro Comune, esprime l'orientamento interpretativo dell'organo regionale competente in materia urbanistica, di valenza generale per l'intero territorio della Regione Siciliana, e che pertanto può essere richiamata quale riferimento istruttorio anche dal presente Ente;

DATO ATTO, pertanto, CHE la ristrutturazione edilizia è assentibile anche tramite demolizione e ricostruzione purchè il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati condonati risulta ammissibile, nel rispetto della destinazione propria della Zona Territoriale Omogenea (e, dunque, con esclusione delle ZTO "D", "F", "R") in cui il fabbricato ricade, previa verifica puntuale, in sede istruttoria, dello stato legittimo dell'immobile, e senza che l'intervento comporti incremento di volumetria, di superficie coperta o modifica di sagoma rispetto a quanto assentito in sede di condono, in coerenza con l'orientamento della Corte Costituzionale (sentt. nn.238/200 e 86/2026) e con il parere del Dipartimento Regionale dell'urbanistica;

DATO ATTO, altresì, CHE, come statuito dalla citata sentenza della Corte Costituzionale 86/2026, il condono edilizio rimane una misura assolutamente *extra ordinem* e destinata a operare *una tantum* in vista di un definitivo superamento di situazioni di abuso. Pertanto, non esclude la situazione di illiceità, ma opera unicamente su due piani e in particolare su quello penale in quanto determina, al ricorrere dei presupposti di legge, l'estinzione del reato edilizio e su quello amministrativo in quanto comporta il conseguimento della concessione in sanatoria funzionale alla libera circolazione del bene.



CITTA' DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

Settore IV – Urbanistica e gestione del Territorio

(Sue – Suap – Pianificazione - Abusivismo – Condoni – Patrimonio – Beni Confiscati – Servizi Amm.vi)

Dalla limitata portata delle sanatorie straordinarie consegue che l'immobile non può giovare delle normative che riconoscono vantaggi edilizi che esorbitino dagli interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, e di ristrutturazione finalizzati alla tutela dell'integrità della costruzione e alla conservazione della sua funzionalità. È stato, inoltre, chiarito che il divieto di riconoscere benefici edilizi per gli immobili abusivi assurge a principio dell'ordinamento giuridico della Repubblica e, come tale, costituisce limite della potestà legislativa primaria delle regioni a statuto speciale. Tale conclusione, ad avviso della Corte, non muta, e anzi viene confermata, anche prendendo in considerazione quanto disposto dall'art. 1, comma 23, della legge 30 dicembre 2025, n. 199 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028), che ha modificato il comma 10 dell'art. 5 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, nella legge 12 luglio 2011, n. 106.

Il citato art. 5, al precedente comma 9, stabilisce che *«al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:*

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti».*

DATO ATTO, conseguentemente, CHE non è assentibile il recupero abitativo ex art. 10 comma 1 lett. d) L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. atteso che: a) tale norma, speciale ed in deroga, espressamente esclude gli immobili condonati visto che richiede che gli immobili, cui il recupero si riferisce, siano stati realizzati "in forza di regolare titolo edilizio, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie rilasciate ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 e ss.mm.ii."; b) violerebbe il principio del divieto di riconoscimento di benefici edilizi per immobili abusivi richiamato dal giudice costituzionale; c) nella concorrenza con l'art. 47 comma 18 L.R. 5/2014 prevarrebbe, comunque, l'art. 10 comma 1 lett. d) L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. in ossequio al principio di specialità per cui tra due norme in deroga prevale quella specifica;

RITENUTO opportuno, anche nell'ottica della imparzialità e della trasparenza dell'azione amministrativa, esplicitare, con disposizione di servizio, i principi cui attenersi nella trattazione di alcuni interventi edilizi, quali cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione, su manufatti esistenti che maggiormente hanno risentito del quadro normativo e giurisprudenziale sopra riferito sia in termini di interpretazione delle norme che di individuazione dell'ambito di applicabilità della stessa, il tutto al fine di garantire l'ottimale riqualificazione del territorio e preservare l'ambiente



CITTA' DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO

LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI

Settore IV – Urbanistica e gestione del Territorio

(Sue – Suap – Pianificazione - Abusivismo – Condonò – Patrimonio – Beni Confiscati – Servizi Amm.vi)

Visto il vigente Regolamento comunale di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi

DISPONE

Sugli immobili condonati, (LL.RR. 37/85 - L. 724/94 - L. 326/2003); tenuto conto degli recentissimi orientamenti del Consiglio di Stato Sez. IV nn. 2848/2026 e 4155/2026 (che hanno abbandonato i precedenti orientamenti per i quali sugli immobili condonati erano assentibili soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria), nonché delle pronunce del giudice costituzionale, ove consentiti dalla ZTO di riferimento previsti dal PRG e nel rispetto degli standard ivi fissati, dell'acquisizione dei pareri e nulla osta dei vincoli territoriali, della predisposizione del vincolo a parcheggio e/o della relativa monetizzazione ove necessario, del relativo pagamento degli oneri concessori, sono ammessi i seguenti interventi:

- opere ex art. 20 L.R. 4/2003
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo
- cambio di destinazione d'uso, di fabbricati o porzioni , già forniti di regolare Concessione in Sanatoria ,(ad uso residenziale Mod. A legge 47/85))
- ristrutturazione edilizia, anche tramite demolizione e ricostruzione senza modifica di sagoma né incremento di superficie coperta o di volumetria.

Sugli immobili condonati non sono ammessi:

- ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e/o incremento di superficie coperta e/o incremento di volumetria;
- interventi edilizi finalizzati all'accesso a bonus e premialità volumetriche in coerenza con i principi affermati dalla Corte Costituzionale con le sentenze nn. 238/200 e 86/2026.

La presente disposizione ha efficacia immediata dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio e costituisce atto di indirizzo vincolante per l'istruttoria delle pratiche edilizie del Settore IV.

Castellammare del Golfo, lì

Il Responsabile del Settore IV
geon. G. Calandrino



