

Edilizia e Salva Casa: nuovi chiarimenti nella Regione Siciliana

Circolare Regione Siciliana n. 8325/2025: dal Dipartimento Urbanistica nuovi chiarimenti sulle modifiche apportate alla Legge n. 16/2016 per recepire il Salva Casa

Dopo oltre 6 mesi dalla pubblicazione in G.U.R.S. della **Legge n. 27/2024** è lecito chiedersi quali siano - e in che modo - le innovazioni apportate al d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dalla **Legge n. 105/2024** di conversione del **D.L. n. 69/2024 (Salva Casa)**, che impattano sulla normativa edilizia della Regione Siciliana.

Il recepimento ibrido del Testo Unico Edilizia

Non è un mistero che il recepimento "ibrido" (in parte statico e in parte dinamico) del d.P.R. n. 380/2001 da parte della **Legge n. 16/2016** abbia generato non poche incertezze applicative sul territorio siciliano. Tanto che, subito dopo la conversione in legge del Salva Casa, il Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana ha ritenuto opportuno pubblicare la **Circolare prot. 12002 dell'8 agosto 2024**, che ha chiarito quali fossero le novità immediatamente vigenti e quali avrebbero richiesto un formale recepimento normativo.

Chiarimenti da cui si è compreso che, almeno fino all'entrata in vigore della Legge n. 27/2024, è stato **impossibile**:

- utilizzare la **nuova sanatoria semplificata** di cui all'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia;
- utilizzare la **SCIA in sanatoria** ex art. 37, comma 4, del TUE, abrogato dal Salva Casa e recepito *ab initio* anche in Sicilia.

La circolare n. 8325/2025 e le modifiche agli articoli 15, 16, 17, 18 e 19

Sulle disposizioni introdotte dalla Legge n. 27/2024 è intervenuto nuovamente il Dipartimento Urbanistica con la **Circolare n. 8325 del 28 maggio 2025**, che chiarisce il contenuto delle modifiche con particolare riferimento agli articoli **15, 16, 17, 18 e 19**.

Una circolare puntuale ma che **non contempla ancora** le novità arrivate successivamente con la **Legge n. 22/2025**, di cui si dirà nei paragrafi seguenti.

Art. 15: edilizia libera, variazioni essenziali e sanzioni

L'art. 15 modifica alcune disposizioni cardine della legge regionale n. 16/2016:

- viene aggiornata la disciplina dell'**attività edilizia libera**, recependo le novità del d.P.R. n. 380/2001, art. 6, lett. b-bis) e b-ter). Entrano a pieno titolo tra le opere realizzabili senza titolo le **VEPA (vetrate panoramiche amovibili)** e le **protezioni dal sole o dagli agenti atmosferici (pergotende)**;
- si interviene sull'art. 12 della L.R. n. 16/2016, aggiornando i criteri per determinare le **variazioni essenziali** (aspetto fondamentale per quel che riguarda le variazioni essenziali in zona vincolata che diventano "totali difformità" fuoriuscendo dal perimetro di applicazione della nuova sanatoria semplificata);

- si modifica l'art. 13, comma 3, adeguando le sanzioni per le parziali difformità al **triplo del costo di produzione** (per residenziale) o del **valore venale** (per non residenziale), secondo quanto previsto dall'art. 34 del T.U.E.

Art. 16: recepimento degli artt. 34-ter, 36 e 36-bis del T.U. Edilizia

L'art. 16 è centrale nel recepimento dinamico delle norme statali perché il legislatore regionale decide di recepire dinamicamente:

- il nuovo **art. 34-ter** del T.U.E. che introduce una **nuova forma di gestione** di alcune tipologie di difformità edilizie (ante 77 e agibilità sanante);
- l'**art. 36** del T.U.E. (precedentemente recepito staticamente) relativo alla **sanatoria ordinaria** con **doppia conformità "rigida"** applicabile agli **abusi totali**;
- il nuovo **art. 36-bis** del TUE che introduce la **sanatoria semplificata** con **doppia conformità "alleggerita"** utilizzabile per le **parziali difformità** e le **variazioni essenziali**.

Art. 17, 18 e 19: semplificazioni e abrogazioni

- L'**art. 17** chiarisce le finalità operative delle entrate da sanatoria edilizia, destinate a **rigenerazione urbana** e **rimozione degli abusi**.
- L'**art. 18** attribuisce efficacia regionale alle norme del D.L. n. 69/2024 in materia di **tolleranze costruttive** e **accertamenti di conformità** (anche per opere pubbliche), e introduce limiti alla restituzione delle oblazioni già versate.
- L'**art. 19**, infine, dispone l'abrogazione dell'art. 14 della Legge n. 16/2016 mediante la quale era stato recepito con modifiche l'art. 36 del TUE.

L'integrazione della L.R. n. 22/2025

- Un passaggio fondamentale, non contemplato della circolare del Dipartimento Urbanistica, è rappresentato dalla citata **L.R. n. 22/2025**, che modifica ulteriormente l'art. 18 della L.R. n. 16/2016, recependo il **comma 4-bis**, art. 3 del D.L. n. 69/2024, che così recita:
- *"Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del T.U.E. si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria."*
- Una norma che apre a una **regolarizzazione paesaggistica ex post** anche per opere molto risalenti nel tempo, purché non già oggetto di sanatoria.

Conclusioni

- Con questa complessa ma organica riscrittura della L.R. n. 16/2016, la Regione Siciliana ha recepito in maniera dinamica molte delle disposizioni del **D.L. Salva Casa**. La circolare n. 8325/2025 guida i tecnici tra le nuove possibilità di sanatoria e le condizioni operative da rispettare.
- Tra ampliamento dell'**edilizia libera**, recepimento delle **tolleranze costruttive** e rafforzamento dell'**accertamento di conformità**, la sfida sarà applicare correttamente le nuove norme, soprattutto nei casi connessi a vincoli paesaggistici e opere realizzate in epoche risalenti.