



Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali

Partita Iva 02711070827
Codice Fiscale 80012000826

Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali
V.le Boccetta, 38, 98121 Messina
tel. +39 09036746411 – fax +39 090363589
www.regione.sicilia.it/beniculturali/soprintendenza
soprintendenza@regione.sicilia.it
PEC: soprintendenza@certmail.regione.sicilia.it

IL SOPRINTENDENTE

Prot. n. 0009431 del 17 GIU 2026
Allegati n.

Rif. Nota Prot. n. del

OGGETTO: Applicazione art.167 D.Lgs.42/2004 in regime art.36-bis DPR 380/2001 come applicato ex LR 16/2016 e LR 27/2024. Esercizio degli adempimenti di competenza della Soprintendenza. Giurisprudenza. Aggiornamenti e precisazioni.

Amministrazioni comunali Città metropolitana
Uffici tecnici
LL.SEDI

Comune di Messina
Dipartimento Servizi territoriali e urbanistici
attedabu@pec.comune.messina.it

Ordine degli architetti di Messina e provincia
oappc.messina@archiworldpec.it

Ordine degli ingegneri di Messina e provincia
ordine.messina@ingpec.eu

Collegio geometri di Messina e provincia
collegio.messina@geopec.it

Collegio periti edili di Messina e provincia
ordinemessina@pec.cnpi.it

Dipartimento regionale dei beni culturali
c.c. Servizio 3 tutela e acquisizioni
dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

Dipartimento regionale dell'urbanistica
c.c. Servizio 6
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

c.c. Soprintendenza per i beni culturali di Palermo
sopripa@certmail.regione.sicilia.it

c.c. Soprintendenza per i beni culturali di Trapani
sopritp@certmail.regione.sicilia.it

c.c. Soprintendenza per i beni culturali di Agrigento
sopriag@certmail.regione.sicilia.it

c.c. Soprintendenza per i beni culturali di Caltanissetta
sopripa@certmail.regione.sicilia.it

c.c. Soprintendenza per i beni culturali di Enna
soprien@certmail.regione.sicilia.it

c.c. Soprintendenza per i beni culturali di Ragusa
soprirg@certmail.regione.sicilia.it

c.c. Soprintendenza per i beni culturali di Siracusa
soprisr@certmail.regione.sicilia.it

c.c. Soprintendenza per i beni culturali di Catania
sopricat@certmail.regione.sicilia.it

Con precedenti n.0017998 del 11/11/2025 e n.0003558 del 03/03/2026 questa Soprintendenza è intervenuta per chiarire alcuni aspetti dell'iter amministrativo riguardante le norme introdotte con il decreto legge 69/2024, convertito con legge 105/2024, per le parti in cui incontra l'applicazione del D.Lgs.42/2004 e ss.mm.ii., Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Gli interventi risultavano motivati da plurime e variegate interpretazioni della norma e conseguentemente della struttura dei procedimenti da attivare tanto di parte privata, tecnici e cittadini, che pubblica con varietà di letture e determinazioni da parte dei preposti agli uffici comunali competenti.

Ai riscontri autorizzativi emanati da questo Ufficio sono seguiti ricorsi gerarchici e, principalmente, giurisdizionali al Tribunale Amministrativo Regionale di Catania. Quest'ultimo, con pronunce riguardanti una materia che si arricchiva strada facendo con molteplici sentenze, è pervenuto a conclusioni sempre più chiare e precise. Tra queste viene qui menzionata la sentenza n.1059 del 09/04/2026 i cui contenuti sono meritevoli di diffusione e conoscenza per tutti gli attori coinvolti nella filiera al fine di pervenire a unitarietà e chiarezza procedimentale in materia di attivazione del parere di tutela paesaggistica.

Nella citata sentenza il Presidente della sezione del TAR di Catania pronunciante, a postilla della trattazione di merito, ha ritenuto utile aggiungere incidentalmente quanto qui di seguito trascritto.

<L'art. 36-bis, primo comma, del D.P.R. n. 380/2001, recepito in ambito regionale in forza dell'art. 16 della legge regionale n. 27/2014, stabilisce quanto segue:

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, 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 vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

Il quarto comma della disposizione stabilisce, altresì, quanto segue:

Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

Ne consegue che:

- 1) possono essere autorizzati ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001 gli interventi che necessitavano del permesso di costruire e che siano stati realizzati in parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto a tale permesso o alla segnalazione certificata di inizio attività sostitutiva del permesso;
- 2) per gli interventi soggetti a semplice segnalazione certificata di inizio attività (art. 22, primo e secondo comma, del D.P.R. n. 380/2001), l'autorizzazione può essere concessa anche nel caso in cui la segnalazione sia stata del tutto omessa.

Deve quindi ritenersi che:

- a) un intervento realizzato in parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività sostitutiva del permesso di costruire è tale se esso sia eseguito entro il termine di ultimazione dei lavori previsto nel titolo edilizio legittimamente rilasciato o segnalato;
- b) scaduto tale termine, infatti, il permesso di costruire e la segnalazione certificata di inizio attività sostitutiva divengono inefficaci e conseguentemente non vi è più spazio per difformità o variazioni, le quali, per definizione, devono riferirsi ad un titolo giuridicamente rilevante, mentre, in difetto di tale condizione, esse non possono che qualificarsi come opere realizzate ex novo;
- c) il legislatore, quanto agli interventi abusivi soggetti a semplice segnalazione certificata di inizio attività ha fatto esclusivo riferimento all'assenza della segnalazione, sebbene anche in tal caso, con precipuo riferimento alle ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, si tratti di "difformità" - non soggette a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività sostitutiva - rispetto ad un previo permesso di costruire o ad una segnalazione certificata di inizio attività sostitutiva;
- d) in ragione della loro natura non essenziale, peraltro, tali difformità possono essere realizzate in ogni tempo e in tal caso il titolo presupposto (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività sostitutiva) non è rilevante ai fini della legittimità e della tempistica dell'intervento;
- e) il legislatore, al contrario, per le "difformità" e le "variazioni essenziali" - soggette a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività sostitutiva - ha fatto espresso riferimento alla "parziale difformità" o alle "variazioni essenziali" rispetto al titolo legittimamente rilasciato o segnalato;
- f) presumendo l'intrinseca ed estrinseca coerenza del linguaggio legislativo, la Sezione (del TAR Catania *nd/*) ritiene che il citato riferimento non sia pleonastico e debba intendersi nel senso che l'intervento abusivo non possa in questo caso essere realizzato in ogni tempo, ma, a differenza di quanto previsto per gli interventi ex art. 22 del

D.P.R. n. 380/2001 (soggetti a semplice segnalazione certificata di inizio attività), debba essere effettuato entro il termine di scadenza del titolo rispetto al quale l'intervento risulti difforme o introduca variazioni essenziali.

La Suprema Corte, d'altronde, ha precisato che, se il titolo edilizio è scaduto, esso non è più valido né efficace, e pertanto le opere eseguite successivamente non possono essere considerate "in difformità", ma ricadono nella categoria delle opere eseguite in assenza di titolo (Cassazione Penale, III, n.30060/2024; sul punto, cfr. anche T.A.R. Puglia, Lecce, n. 1599/2025; T.A.R. Campania, Salerno, n. 467/2026).>

Tale pronunciamento appare particolarmente importante riguardo ai presupposti che devono essere posseduti e accertati *ex ante* dall'ufficio edilizio dell'amministrazione locale deputato alla trattazione dell'istanza ex art.36-bis. Dopo di che, se e solo se le condizioni *sine qua non* risultano riscontrate, trova luogo presso questa Soprintendenza l'avvio dell'iter di cui al comma 4 di detto articolo, per il parere paesaggistico di competenza.

In tal senso si indicano le modalità di presentazione della richiesta di *parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica* presso questa Soprintendenza.

1. Istanza e documentazione dovranno essere presentati dal dirigente o responsabile SUE o Ufficio equivalente sul portale www.paesaggistica.sicilia.it, ovvero inoltrati via pec a soprime@certmail.regione.sicilia.it, in via transitoria fino al superamento delle criticità che eventualmente non permettono l'inoltro sul portale paesaggistica;

2. la documentazione deve essere accompagnata da attestazione sottoscritta digitalmente dal dirigente o dal responsabile SUE o Ufficio equivalente in cui viene dichiarato:

- a. per lavori realizzati in parziale difformità o con variazioni essenziali riferiti a titolo edilizio, permesso di costruire o SCIA, legittimamente rilasciato (di cui dovrà essere indicato anno, numero e ditta originaria):
 - i. che i lavori in parziale difformità o con variazioni essenziali sono stati eseguiti entro il termine di validità del titolo edilizio, permesso di costruire o SCIA;
- b. per lavori realizzati in assenza di SCIA rispetto a un precedente titolo edilizio, permesso di costruire o SCIA, (di cui dovrà essere segnato anno, numero e ditta originaria):
 - i. che i lavori realizzati in difformità rientrano nella casistica di cui al comma 2, dell'art.22, del DPR 380/2001, e hanno natura non essenziale;
- c. che l'intervento, sub a) o sub b), può ottenere il permesso di costruire in quanto conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia al momento della realizzazione.

Per richieste inoltrate sul portale paesaggistica, la documentazione n.2 sub a) e c) o sub b) e c), dovrà essere inserita come allegato <titolo di legittimità>.

Le richieste inoltrate a mezzo pec, in via transitoria fino al superamento delle criticità che eventualmente non permettono temporaneamente l'inoltro sul portale paesaggistica, dovranno contenere tutti gli allegati parimenti previsti per il portale con analogo riferimento (progetto, relazione tecnica, relazione fotografica, visure, etc etc)

Si ricorda che il portale paesaggistica e per equivalente i procedimenti attivati in via sostitutiva, non diversamente disciplinati, sono regolati dal DDG del Dipartimento regionale dei beni culturali e dell'identità siciliana n.2443/2021 e relativo Regolamento.

Il Soprintendente
Orazio Micali



ORAZIO MICALI
REGIONE SICILIANA
REGIONE SICILIANA
17.06.2026 10:05:50
GMT+02:00