

## **L'abusivismo edilizio in Sicilia: la sentenza del TAR Sicilia - Palermo n. 01130/2021 e il limite dei 150 metri dalla battigia.**

L'abusivismo edilizio rappresenta una delle sfide più complesse che affliggono il territorio siciliano. La costruzione indiscriminata e spesso non conforme alle normative vigenti non solo deturpa il paesaggio, ma compromette l'equilibrio ambientale, la sicurezza dei cittadini e la legalità nel settore edilizio. In questo contesto, la sentenza n. 01130/2021 della Sezione II del Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) per la Sicilia – Palermo rappresenta una svolta nella lotta contro le irregolarità edilizie.

Questa pronuncia del TAR Palermo affronta un caso emblematico di abusivismo edilizio, offrendo un esempio tangibile dell'efficacia degli strumenti giuridici nel ristabilire l'ordine e il rispetto delle normative urbanistiche. Il provvedimento ha non solo sanzionato le irregolarità, ma ha evidenziato l'importanza di un controllo rigoroso e costante da parte delle amministrazioni locali. La sentenza in parola, infatti, richiama la necessità di un'azione coordinata tra le autorità locali e i privati, per garantire uno sviluppo urbanistico sostenibile e rispettoso del patrimonio ambientale.

Una delle misure giuridiche più rilevanti in materia di tutela del paesaggio è costituita dalla Legge n. 431 del 1985, nota come "Legge Galasso", con la quale venne introdotto il divieto di edificazione entro 150 metri dalla battigia. Tale norma, fondamentale per la protezione delle coste italiane, ha come obiettivo la preservazione dell'ecosistema marino e costiero, specialmente in regioni come la Sicilia, che vanta oltre 1.000 chilometri di litorale di straordinaria bellezza paesaggistica. Nonostante il divieto chiaro e definito, si sono susseguite nel tempo frequenti violazioni e costruzioni illegali, complici spesso l'indifferenza o l'inadeguatezza dei controlli da parte delle autorità competenti.

Talché, le opere abusivamente realizzate nella fascia di inedificabilità di 150 metri dalla battigia debbono ritenersi insanabili, in quanto il vincolo riveste carattere assoluto e inderogabile.

Oltre alla Legge Galasso, il Decreto Legislativo n. 42 del 2004, noto come "*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*", ha rafforzato ulteriormente il quadro normativo, prevedendo sanzioni severe per chi viola le disposizioni a tutela delle aree paesaggisticamente rilevanti. Le misure sanzionatorie includono ordini di demolizione delle strutture abusive e pesanti sanzioni pecuniarie, con l'obiettivo di scoraggiare comportamenti illeciti e garantire la salvaguardia delle coste.

Tuttavia, il dibattito normativo non si esaurisce qui. Recentemente, un emendamento promosso da alcuni parlamentari regionali e approvato nell'ottobre 2023 in commissione territorio all'Assemblea Regionale Siciliana ha riaperto la questione dell'abusivismo. L'emendamento mira a sanare numerosi immobili costruiti tra il 1978 e il 1985, prima dell'entrata in vigore della Legge Galasso. Questa proposta di sanatoria ha suscitato reazioni

contrastanti: da un lato, rappresenta un'opportunità per regolarizzare situazioni rimaste nel limbo giuridico per decenni; dall'altro, solleva perplessità sulla costituzionalità di un provvedimento che potrebbe incentivare nuove costruzioni illegali e compromettere la prevenzione.

La critica principale mossa dagli oppositori risiede nel potenziale conflitto con le norme nazionali e nell'eventuale aumento di episodi di abusivismo, con conseguenze gravi per l'ambiente e la sicurezza dei cittadini. Le disparità di trattamento tra coloro che hanno già subito la demolizione di immobili abusivi e chi, con questa sanatoria, vedrebbe regolarizzati gli abusi, sono un ulteriore motivo di preoccupazione.

Infatti, come evidenziato da alcune amministrazioni locali, tra cui il comune di Carini, il proliferare di edifici abusivi lungo le coste siciliane rappresenta una minaccia non solo per l'equilibrio ambientale, ma anche per la gestione e la sicurezza del territorio. Dal 2015 a oggi, il comune di Carini ha emesso oltre 1.280 provvedimenti restrittivi, inclusi ordini di demolizione e sgombero, e ha proceduto con la demolizione di più di 300 immobili abusivi. Ciò dimostra come il problema dell'abusivismo edilizio sia radicato e necessiti di una risposta ferma e coordinata.

Come attentamente osservato dal TAR Sicilia – Palermo con la pronuncia n. 1130/2021 a nulla rileva la circostanza per cui *“il fabbricato in questione ricada in tutto (come sostenuto dal Comune) o in parte (come sostenuto dalla parte ricorrente) nella fascia di rispetto prevista dall'art. 15 della l.r. n. 78/1976 [...] in quanto, trattandosi di un immobile unitario, quand'anche solo in parte fosse stato realizzato in violazione del vincolo di inedificabilità previsto dall'art. 15 della legge reg. n. 78/1976, sarebbe egualmente del tutto insanabile”*.

Orbene, al riguardo deve segnalarsi l'ordinanza n. 351/2024 del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, con la quale è stata sollevata *“1) la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale siciliana 30 aprile 1991, n. 15 – quanto alle parole “devono intendersi” (anziché “sono”); e, comunque, nella parte in cui detto comma 3 estende anche al periodo anteriore alla sua entrata in vigore l'efficacia dell'interpretazione autentica da esso dettata, ossia impone la retroazione del precetto di diretta e immediata efficacia anche nei confronti dei privati delle “disposizioni di cui all'art. 15, prima comma, lett. a, ... della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78” sin dalla data di entrata in vigore di detta legge regionale n. 78 del 1976, anziché dalla data di entrata in vigore della stessa legge n. 15 del 1991 – per travalicamento dei limiti connaturati alla retroattività delle leggi e per violazione dei principi di proporzionalità e ragionevolezza di cui all'articolo 3, comma 1, e dell'articolo 97, comma 2, della Costituzione, oltre che per gli ulteriori profili indicati in parte motiva (e ivi, specificamente, al § 12);*

*2) in via subordinata, dichiara rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 32-33, comma 11 (già 10), ultima proposizione, introdotto in Sicilia dall'articolo 23 della legge regionale siciliana 10 agosto 1985, n. 37, per violazione dei principi di proporzionalità e ragionevolezza di cui all'articolo 3, comma 1, della Costituzione, nei sensi di cui in motivazione e per gli ulteriori profili ivi indicati”*.

Invero, con la L.r. n. 15/1991 il legislatore regionale ha specificato che il vincolo di inedificabilità entro i 150 metri dalla battigia, di cui all'art. 15 della L. r. n. 78/1976, non si rivolge solo ai Enti Locali, tenuti ad inserire tale fascia di rispetto nei piani regolatori, ma si rivolge anche ai privati; sicché, per effetto della suddetta norma, è stata esclusa la sanatoria per case abusivamente realizzate, in prossimità della costa, a partire dal 31 dicembre 1976, anziché a partire dall'entrata in vigore della l. r. n. 15/1991.

Con l'ordinanza in parola, il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana ha rilevato dubbi circa la legittimità costituzionale di tale legge, nella parte in cui determina, retroattivamente, l'insanabilità assoluta degli edifici realizzati prima del 1991, ritenendo che la norma non sia mai stata di interpretazione autentica, come fino ad oggi ritenuto dalla giurisprudenza, ma sostanzialmente innovativa e dunque non efficace retroattivamente.

In attesa della pronuncia della Corte Costituzionale non può non rilevarsi come il monito del TAR Sicilia – Palermo circa la necessità di un'azione coordinata tra le autorità locali e i privati, per garantire uno sviluppo urbanistico sostenibile e rispettoso del patrimonio ambientale sia più che mai necessario al fine di tutelare sia gli interessi squisitamente pubblicistici di tutela del paesaggio e dell'ambiente che la tutela degli interessi dei singoli privati.

In conclusione, la tutela delle coste italiane e, in particolare, di quelle siciliane, richiede un impegno costante da parte delle istituzioni e della giustizia amministrativa. Il rispetto del limite di 150 metri dalla battigia, stabilito dalla Legge Galasso, e l'applicazione delle sanzioni previste dal Codice dei Beni Culturali, sono strumenti essenziali per garantire una gestione sostenibile e responsabile del territorio. La Sicilia, con il suo patrimonio naturale unico, merita politiche che ne tutelino l'integrità e che non consentano scorciatoie normative che rischiano di danneggiare irreparabilmente il suo fragile ecosistema.

Sicuramente interessante potrebbe essere, considerata la crisi economica e finanziaria di diversi Comuni Siciliani, programmare e pianificare dei contratti d'aria che puntino al recupero del bene contestualizzandone l'intervento nell'habitat naturale.

### **Cimino & Partners**

**Avv. Andrea Santalucia**  
**Dott. Riccardo Accurso Tagano**

**Avv. Giulia Seminara**  
**Dott. Giuseppe Antonio Caravà**