



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio consultivo
e segreteria del Consiglio regionale urbanistica (C.R.U.)

Tel. 091.7077297

PEC:

dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

Allegati: 1

Prot. n. 17822 del 04.11.2021

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere sull'applicazione dell'art.3 della legge regionale n.6/2010 e ss.mm.ii. (Piano casa)

Trasmissione via PEC

Al Comune di Menfi

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. n.19850 del 11/10/2021, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in pari data al n. 16105, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'Urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 01.6.2012, "*il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento*".

Tuttavia, vista la recente approvazione della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23 che ha con l'art.17 modificato l'articolo 22 della legge regionale 2016, n.16, relativamente alla cessione dei diritti edificatori, si reputa di poter fornire talune considerazioni di carattere generale al quesito di codesto Comune in relazione a tale disposizione ed all'applicazione dell'art.3 della legge regionale n.6/2010 e ss.mm.ii.

L'art. 22 della legge 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii., recita al comma 1: "*1. Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia*", rinviando dinamicamente alle disposizioni di cui all'articolo 5 della legge nazionale 12 giugno 2011, n. 106, relativa alla cessione di cubatura e, più in generale, al trasferimento dei diritti edificatori.

L'applicazione di tale norma aveva ingenerato in alcuni comuni dell'Isola dubbi interpretativi, pertanto, in riscontro ad un quesito del comune di Campobello di Mazara, questo

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - Pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

Ufficio, con nota prot. 21100 del 23/11/2017, che si allega, aveva precisato che la “definizione, questa volta tecnica, della locuzione "compatibilità" va letta nel senso stretto del termine inteso come "identità", sia con riguardo alle zone omogenee di provenienza e di destinazione finale, le quali devono possedere la medesima classificazione ed indice territoriale (A1-A 1; A2-A2; B1-B1 ; B2-B2; ecc.), sia relativamente alla categoria funzionale delle costruzioni ed opere che in tali zone omogenee possono essere realizzate, per le quali può farsi riferimento alla classificazione operata dall'art. 23-ter (a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale) del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., recepito dinamicamente nella Regione siciliana dall'art. 1 della legge regionale n. 16 del 2016.”

A tal proposito, con sentenza della Corte di Cassazione penale n. 51833 del 16/11/2018, è stato rappresentato che “La cessione di cubatura, è un istituto di fonte negoziale ed è consentita a prescindere dalla comune titolarità dei due terreni, la "cessione" della cubatura edificabile propria di un fondo in favore di altro fondo, cosicché, invariata la cubatura complessiva risultante, il fondo cessionario sarà caratterizzato da un indice di edificabilità superiore a quello originariamente goduto. Tuttavia, tale meccanismo, onde evitare la facile elusione dei vincoli posti alla realizzazione di manufatti edili in funzione della corretta gestione del territorio, è soggetto a determinate condizioni, delle quali le principali, in vicenda, sono costituite: a) dall'essere i terreni in questione, se non precisamente contermini, quanto meno dotati del requisito della reciproca prossimità; b) dall'essere i medesimi caratterizzati sia dalla omogeneità urbanistica, avere, cioè, tutti la stessa destinazione e lo stesso indice di fabbricabilità originario, perché altrimenti, in assenza di dette condizioni, attraverso l'utilizzazione di tale strumento, astrattamente del tutto legittimo, sarebbe possibile realizzare scopi del tutto estranei ed, anzi, confliggenti con le esigenze di corretta pianificazione del territorio. Significativo il dato fattuale dell'assenza del necessario requisito della "contiguità" dei fondi, intesa nel senso che gli stessi, anche in assenza di continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate dalla nuova costruzione, devono pur sempre essere caratterizzati da una effettiva e significativa vicinanza.”

Con la modifica dello stesso art.22, l'art.17 della citata lr 6 agosto 2021, n.23, ha puntualizzato talune modalità di trasferimento di diritti edificatori prevedendo, tra l'altro che “i comuni possono nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale”

Alla luce di quanto sopra, la cessione dei diritti edificatori è da ritenersi inammissibile in zone urbanistiche differenti.

Per quanto riguarda le disposizioni del cosiddetto “Piano casa” la norma consente “interventi di integrale demolizione e ricostruzioni, anche su area di sedime diversa, (...) purchè non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.”

Pertanto, nella considerazione che tali interventi “sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici”, come espressamente disposto al comma 4 del medesimo art.3, l'Ufficio tecnico comunale valuterà l'intervento proposto alla luce delle disposizioni normative in

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - Pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

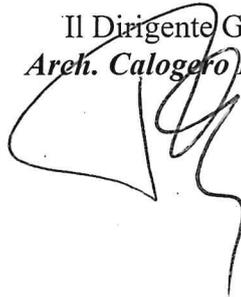
Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

argomento, vigilando, altresì, sul corretto adeguamento a quanto ivi prescritto, con particolare attenzione ai commi 5 e 6 dell'art.3 della stessa legge regionale in argomento.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli



Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - Pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

