



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
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo
pec dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Prot. n. **13564** del **24 AGO, 2021**

OGGETTO: Applicazione comma 5 bis dell'art. 3 della legge regionale del 10 luglio 2015 introdotto dalla legge regionale del 16 dicembre 2018, n. 24. Parere.

Trasmissione via PEC

Al Comune di San Filippo del Mela
Area Gestione del Territorio
protocollo@pec.comune.sanfilippodelmela.me.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. 10553 del 19/07/2021, trasmessa a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 20/07/2021 al n. 12165, 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, con la consueta disponibilità che contraddistingue l'attività di questo ramo dell'Amministrazione, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale al quesito di codesto Comune relativo alla legge regionale 10 luglio 2015, n. 13, art. 3 modificata con legge regionale del 16 dicembre 2018, n. 24, art. 3, comma 9, lett. b) che ha aggiunto all'articolo 3 della citata L.R. n.13/2015 il comma *5bis*.

In merito, occorre premettere che recentemente l'art. 35 della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23 ha sostituito l'art.3 della citata legge regionale 10 luglio 2015, n. 13, prevedendo la possibilità del privato di *“effettuare interventi nell'ambito di un comparto territoriale (...) con uno studio con effetti costitutivi, composto da una relazione esplicativa delle scelte e da una planimetria in scala non superiore a 1:500, approvato con deliberazione del consiglio comunale, previo parere vincolante della conferenza di servizi, indetta dall'ufficio tecnico comunale, a cui partecipano eventuali consulenti, la soprintendenza per i beni culturali ed ambientali competente per il territorio, l'ufficio del genio civile nonché eventuali enti competenti in materia.”*

Riguardo a tale possibilità di intervento da parte dei privati, già prevista dal citato comma *5bis*, la Sentenza della Corte Costituzionale n. 130/2020, al paragrafo 6.5, relativa al giudizio di legittimità costituzionale degli artt. 2, comma 28 e 3, comma 9 della legge della Regione Siciliana 16 dicembre 2018, n.24, si era espressa come di seguito parzialmente riportata: *“(…) la facoltà del privato di proporre uno studio di dettaglio stralcio, relativo a una o più unità edilizie, si attiva solo*

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

nel caso in cui «l'amministrazione non abbia ancora adottato lo studio di dettaglio previsto dal comma 1», risultando inadempiente agli obblighi introdotti con la legge reg. Siciliana n. 13 del 2015. Il trascorrere del tempo nell'impossibilità di programmare interventi, compresi quelli di ristrutturazione o recupero, può determinare il decadimento del patrimonio immobiliare di rilievo storico e artistico. L'introduzione del comma 5-bis dell'art. 3 della legge reg. Siciliana n. 13 del 2015 finisce per stimolare le amministrazioni comunali rimaste inerti.

L'effetto dell'esercizio di detta facoltà è quello di determinare «l'obbligo del comune di attivare il procedimento previsto dal comma 1» del medesimo art. 3. La proposta proveniente dal soggetto privato, che comprensibilmente non si estende all'intero centro bensì a unità edilizie determinate, da lui conosciute e in riferimento alle quali intende programmare interventi, è utile, dunque, ad azionare il procedimento di cui al comma 1 per l'adozione dello studio di dettaglio che assegna le tipologie edilizie agli immobili dell'intero centro storico. I poteri di valutazione e controllo sulla pianificazione del centro storico che la legge reg. Siciliana n. 13 del 2015 ha attribuito a tutti gli organismi, tecnici e politici, che figurano nel procedimento scandito al comma 1 dell'art. 3, rimangono rigorosamente fermi. (...) Il comma 5-bis dell'art. 3 introduce, così, una sollecitazione procedimentale in fase d'impulso all'avvio del procedimento, che non modifica l'oggetto di quest'ultimo. Essa potrà essere accolta se si verificasse che la tipologia immobiliare individuata per una o più unità edilizie è quella corretta, ragionando sul contesto in cui gli immobili s'inseriscono, e potrà, dunque, formare parte di quello studio più esteso, relativo al complesso degli immobili presenti nel centro storico, che il Comune deve adottare secondo le procedure previste, sia pure a fronte di un'iniziativa limitata a un singolo comparto edilizio.

Lo studio di dettaglio proposto dal privato deve, allora, essere valutato dai diversi uffici e organismi deputati alla pianificazione, compresa la Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, per confluire nella più ampia individuazione delle tipologie edilizie presenti nel centro storico.

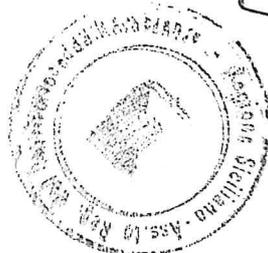
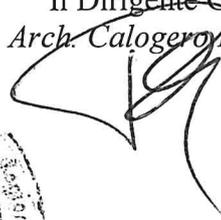
Sulla scorta di queste considerazioni, non è pregiudicato il valore unitario del bene finché non si svuota di contenuto il potere di coloro che sono responsabili di salvaguardarlo. La legge regionale impugnata, correttamente interpretata, non sottrae alle amministrazioni e agli uffici tecnici competenti gli strumenti utili a tutelare il centro storico nel suo complesso, anche a fronte di proposte provenienti da soggetti privati. ”

Alla luce di tutto quanto sopra, appare inequivocabile la lettura della norma in argomento e la possibilità del soggetto privato di “effettuare interventi nell'ambito di un comparto territoriale” con le modalità di cui alla citata legge regionale 6 agosto 2021, n.23, senza minimamente ledere i compiti istituzionali degli uffici tecnici comunali e della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali competente per il territorio.

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