



**Regione Siciliana**  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica  
[dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)

**Servizio 6 "Affari legali, Contenzioso, Ufficio  
Consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale  
dell'Urbanistica (C.R.U.)"**

Tel. 091 7077297  
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077982  
[urp.urbanistica@regione.sicilia.it](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

Palermo, prot. n. 16236 del 25/11/2020 - Rif. nota prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**OGGETTO: L.R. 16/1996 art.10. Orientamento applicativo.**

**Trasmissione via PEC**

Al Comune di Solarino

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune pervenuta a mezzo pec in data 11/11/2020 ed assunta al protocollo generale di questo Dipartimento al n. 15596 del 13/10/2020, si rappresenta quanto segue.

La legge regionale del 6 aprile 1996, n. 16 "*Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione*" e ss. mm.ii., all'art.10 rubricato "*Attività edilizia*" recita:

- " 1. Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali ed entro una zona di rispetto di 50 metri dal limite esterno dei medesimi.*
- 2. Per i boschi di superficie superiore ai 10 ettari la fascia di rispetto di cui al comma 1 è elevata a 200 metri.*
- 3. Nei boschi di superficie compresa tra 1 e 10 ettari la fascia di rispetto di cui ai precedenti commi è così determinata: da 1,01 a 2 ettari metri 75; da 2,01 a 5 ettari metri 100; da 5,01 a 10 ettari metri 150;*
- 3-bis. In deroga a quanto disposto dai commi precedenti, gli strumenti urbanistici generali dei comuni possono prevedere l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq.*
- 4. La deroga di cui al comma 3-bis è subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali competente per territorio, sentito altresì il comitato forestale regionale per i profili attinenti alla qualità del bosco ed alla difesa idrogeologica. I predetti pareri non sono necessari per le opere previste dai piani attuativi già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.*
- 5. I pareri della Sovrintendenza di cui al comma 4 sono espressi in base a direttive formulate dall'Assessore regionale per i beni culturali ed ambientali e per la pubblica istruzione, sentito il Consiglio regionale per i beni culturali ed ambientali.*

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

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297, pec [dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)

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

6. *All'interno dei parchi naturali, in deroga al divieto di costruzione nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, resta consentita l'attività edilizia nei soli limiti e con le procedure di cui all'articolo 25 della legge regionale 9 agosto 1988, n. 14.*
7. *All'interno delle riserve naturali non è consentita alcuna deroga al divieto di cui ai commi 1, 2 e 3.*
8. *Il divieto di cui ai commi 1, 2 e 3 non opera per la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale. E' altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse.*
9. *In deroga al divieto di cui ai commi 1, 2 e 3, nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per una densità territoriale massima di 0,03 mc/mq. Il calcolo delle volumetrie da realizzare viene computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.*
10. *Ai boschi compresi entro i perimetri dei parchi suburbani ed alle relative fasce di rispetto, ferma restando la soggezione a vincolo paesaggistico, ai sensi del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, non si applicano le disposizioni di cui ai commi da 1 a 3. L'edificazione all'interno di tali boschi è tuttavia consentita solo per le costruzioni finalizzate alla fruizione pubblica del parco.*
11. *Le zone di rispetto di cui ai commi da 1 a 3 sono in ogni caso sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.*
12. *Il divieto di cui ai commi 1, 2 e 3 non opera nelle zone A e B degli strumenti urbanistici comunali.”*

La norma appare di complessa lettura, in quanto modificata negli anni da diversa regolamentazione legislativa; la stessa, infatti, prescrive un primo assunto categorico “*Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali*” definendo di seguito le ampiezze delle fasce di rispetto in riferimento alla dimensione del bosco stesso; di seguito, tuttavia, a seguito delle suddette modifiche legislative, prevede la possibilità di una deroga per l’inserimento di costruzioni previste dallo strumento urbanistico comunale per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq, specificando chiaramente che il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.

Tale deroga è subordinata “*al parere favorevole della Sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali competente per territorio, sentito altresì il comitato forestale regionale per i profili attinenti alla qualità del bosco ed alla difesa idrogeologica.*”

Anche per i terreni artificialmente rimboschiti è possibile edificare per una densità territoriale massima di 0,03 mc/mq., specificando che il calcolo delle volumetrie da realizzare non può essere cumulato per le aree all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.

Premesso e fermo restando tutto quanto sopra, rispetto anche al divieto, in talune aree, della suddetta deroga, la questione sollevata da codesto Comune relativa alle “aree adiacenti le fasce di rispetto boschive” pone un quesito di carattere generale e cioè se il divieto di edificazione si possa reputare come un mero obbligo di arretramento per cui le relative superfici possano essere computate al fine di determinare la capacità edificatoria dell’area.

In merito, al fine di affrontare tale problematica di ordine generale, occorre fare riferimento all’istituto della cessione di cubatura, regolamentato dall’art. 22 della legge 10 agosto 2016, n. 16, che recita: “1. *Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di*

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

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297, pec [dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)

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

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". Tale norma non ha posto limitazioni territoriali ai suoi ambiti di applicazione se non, implicitamente, riferite al perimetro comunale.

La materia è supportata da costante giurisprudenza, in particolare, 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." Specifica la sentenza che "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." La Sentenza richiama, inoltre, l'attenzione "sul significativo 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 successiva Sentenza della Corte di Cassazione penale n. 43253 del 22/10/2019 è stato inserito un ulteriore requisito per la cessione di cubatura, e specificatamente, qualora una delle due aree sia paesaggisticamente vincolata, si esclude la possibilità di consentire "di realizzare una maggiore volumetria in un terreno paesaggisticamente vincolato."

In ultimo, è il caso di evidenziare che il trasferimento dei diritti edificatori deve trovare adeguata previsione all'interno degli strumenti urbanistici comunali, che possono disciplinarne i termini di applicazione e fissarne eventuali limitazioni.

**Il Dirigente Generale**  
**Arch. Calogero Beringheli**

**Il Dirigente del Servizio**  
**Arch. Silvia Casuccio**



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

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297, pec [dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)

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

