



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

Prot. n. 8015 del 12/05/2021

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere sull'interpretazione dell'art. 22 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71, interventi produttivi nel verde agricolo.

Al Comune di Furci Siculo
Città Metropolitana di Messina
Area Tecnica, III servizio - Ufficio urbanistica

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. n. 4310 del 22/04/2021, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 23/04/2021 al n.6805, 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 relativa alla richiesta di parere sull'interpretazione dell'art. 22 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71, interventi produttivi nel verde agricolo con accorpamento di cubatura, rammentando che l'interpretazione e applicazione delle NTA degli strumenti urbanistici comunali è di esclusiva competenza del Comune stesso.

Occorre premettere che l'art. 22 della lrs n. 71/78 è stato abrogato dalla LR 13 agosto 2020, n. 19, e gli interventi produttivi nel verde agricolo sono disciplinati dall'art. 37 della medesima lrs 19/20 e ss.mm.ii., come sostituito dall'art.12 della legge regionale 3 febbraio 2021, n.2.

In merito all'accorpamento di cubatura (o concentrazione di cubatura) è necessaria l'omogeneità urbanistica della destinazione dei fondi ma anche la loro contiguità nel senso che, seppur non necessariamente adiacenti, devono essere significativamente vicini.

Infatti, sia che si tratti di accorpamento di cubatura che di cessione di cubatura la contiguità non deve intendersi nel senso della contiguità fisica tra tutte le particelle catastali interessate alla nuova costruzione, bensì come effettiva e significativa vicinanza fra i fondi (Consiglio di Stato, Sez. IV, 4 maggio 2006, n. 2446; Sez. V, 20 agosto 2013, n. 4195; TAR Campania, sent. n. 5737 del 2/10/2018).

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

Invece, può prescindersi dal requisito della contiguità nel caso in cui oggetto dell'attività edilizia siano costruzioni da realizzare in zone agricole da un unico proprietario di una pluralità degli appezzamenti di terreno (Consiglio di Stato, Sez. IV, 5 gennaio 1984, n. 19).

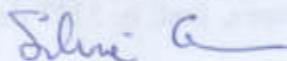
A tal proposito, con sentenza della Corte di Cassazione penale n. 51833 del 16/11/2018, è stato rappresentato che *"La cessione di cubatura, è un istituto di fonte negoziale ed è consentita a prescindere dalla comune titolarità dei due terreni, la "cessione" della cubatura edificabile propria di un fondo 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."*

Si precisa che, la giurisprudenza ritiene inammissibili le cessioni e gli accorpamenti di cubatura tra terreni ubicati in Comuni diversi (T.A.R. Sicilia, Catania 24 aprile 2012, n. 1129) e tra fondi distanti oltre 300 metri (Consiglio di Stato, Sezione VI, 14 aprile 2016, n. 1515); mentre ammette tali trasferimenti tra fondi distanti tra 21 e i 40 metri (Tar Sicilia -Catania, n. 4113 del 2010), tra i 25 e i 30 metri (Tar Puglia -Lecce, n. 776 del 2012) e 35 metri (Consiglio Stato, Sez. VI, n. 6734 del 2003). Il tutto fermo restando le disposizioni degli strumenti urbanistici e la normativa regionale (Cassazione penale, Sez. III, 12 luglio 2006, n 33884).

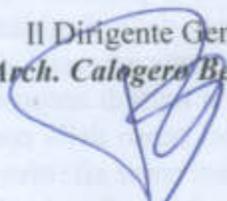
Pertanto, in Sicilia la disciplina si ritrova nell'art. 22 della legge 10 agosto 2016, n. 16, che recita : *"1. Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione 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.

Tuttavia, la citata normativa deve accordarsi con lo strumento urbanistico di codesto Comune.

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@cermail.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