



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](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)

Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 11052 del 01/07/2021

**OGGETTO:** Richiesta parere in ordine alla richiesta di permesso di costruire convenzionato in zone ricadenti in parte nella ZTO "C2" ed in parte nella fascia litoranea "L" di rispetto dei 150 metri dalla battigia.

Al Comune di Isola delle Femmine  
Settore III- UTC- Urbanistica ed edilizia  
Pec: [info@pec.comune.isoladellefemmine.pa.it](mailto:info@pec.comune.isoladellefemmine.pa.it)

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. n.5550 del 11.06.2021, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 14.06.2021 al n. 9980, 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](http://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 in merito alla "*alla richiesta di permesso di costruire convenzionato in zone ricadenti in parte nella ZTO "C2" ed in parte nella fascia litoranea "L" di rispetto dei 150 metri dalla battigia.*".

Preliminarmente, si rammenta che la realizzazione di piani di lottizzazione ad iniziativa privata può avvenire solo in zone destinate dallo strumento urbanistico vigente a ZTO residenziale e che tali piani attuativi sono regolamentati dal Capo II della legge regionale 13 agosto 2020, n.19.

Si rappresenta che il Permesso di costruire convenzionato è disciplinato ex art. 28bis del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (recepito dinamicamente ex art. 1 della legge regionale n. 16 del 10 agosto 2016), che recita:

*"1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

---

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

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 -

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

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 1, comma 2, lett. e) e art. 36, commi 3 e 4, d.lgs. n. 50 del 2016 - n.d.r.);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.”

Alla base del rilascio del permesso di costruire, esclusivamente nei casi previsti, vi è una **convenzione**, la quale è finalizzata, a regolare tutti gli obblighi che l'operatore privato assume per dotare il territorio di spazi ed attrezzature pubbliche o collettive, quali la cessione delle aree, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, la realizzazione di edilizia residenziale sociale, ecc..

Al procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato si applica quanto il citato DPR n.380/2001 e ss.mm.ii. prevede per il permesso di costruire, ossia il Capo II del Titolo II, mentre la convenzione è sottoposta all'art.11 della legge 241/1990, in materia di accordi integrativo o sostitutivi di procedimenti.

A tal proposito, il Consiglio di Stato ha avuto modo di precisare che “ *Il ricorso allo strumento accelerato e semplificato della localizzazione del programma costruttivo previsto dall'art. 51 L. n. 865 del 1971, in alternativa al PEEP, presuppone che la zona in cui viene localizzato l'intervento abbia avuto destinazione urbanistica residenziale. (...)*” (Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza n. 765, del 12 febbraio 2015).

Da giurisprudenza consolidata, l'utilizzo dell'istituto, previsto dall'art. 28bis del citato D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., dovrà circoscriversi ad interventi edilizi, conformi al piano regolatore generale, che non rivestano rilevante entità, anche sotto il profilo insediativo, localizzati in ambiti poco estesi e già oggetto di trasformazioni edilizie, nei quali per gli interventi di completamento, le

---

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

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 -

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

esigenze di urbanizzazione, infrastrutturazione e dotazione di standard si presentino con un basso grado di complessità.

Infatti, la giurisprudenza ritiene pacificamente che *"la possibilità di rilascio di un permesso di costruire convenzionato, non preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio, è stata riconosciuta in via generale con l'introduzione dell'art. 28bis del D.P.R. n. 380 del 2001 per tutte le situazioni nella quali le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata"* (TAR Piemonte, Torino, sez.11, n. 1165/2016).

Nel caso de quo, prospettato da codesto comune, non solo il permesso di costruire convenzionato riguarderebbe n. 2 zone territoriali disomogenee, ma prevede, altresì, che l'opera di urbanizzazione primaria venga realizzata nella zona territoriale "L", la quale è soggetta al vincolo di inedificabilità assoluta ex art. 15, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 78 del 12 giugno 1976, pertanto, risulterebbe comunque preclusa la possibilità del permesso di costruire convenzionato.

Infatti, presupposto fondamentale per il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/2021 è che: *"le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata"*, e tale "semplificazione" verrebbe meno con le procedure previste ex art. 46bis della legge regionale n. 19 del 13 agosto 2020, che regola i casi di deroghe al citato vincolo di inedificabilità (ex art. 15, comma 1, lett.a) lr 78/76), da attuare secondo le procedure previste ex art. 16 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78.

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 -

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

