



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. 4112 del 10.03.2021

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere sull'interpretazione dell'art. 22 L.R. 16/16, sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie in zona "E".

Al Comune di Scordia
comune.scordia@legalmail.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot. n. 3169 del 24/02/2021, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 18/01/2021 al n. 870, 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", rappresentandosi, altresì, che il presente Ufficio può solo occuparsi di quesiti aventi carattere generale e che l'interpretazione e applicazione delle NTA degli strumenti urbanistici comunali è di esclusiva competenza del comune stesso.

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 legge regionale 10 agosto 2016, n.16, sulla cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie in zona "E".

L'art. 22 della legge 10 agosto 2016, n. 16, 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.

L'applicazione di tale norma, ha, nel tempo, ingenerato in alcuni comuni dell'Isola dubbi interpretativi, pertanto, in riscontro ad un quesito del comune di Campobello di Mazara, questo Ufficio, con nota prot. 21100 del 23/11/2017, che si allega, aveva precisato che la "definizione,

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

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."

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che la cessione di cubatura sia "astrattamente" ammissibile nei termini sopra indicati, evidenziando che, trattandosi di zona agricola "E", l'eventuale trasferimento di cubatura deve essere disposto in conformità a quanto previsto ex art. 37 l.r. n. 19/2020 e ss.mm.ii.

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



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

**Servizio 6 - Affari legali, contenzioso,
ufficio consultivo e Segreteria del
Consiglio Regionale Urbanistica**
tel. 091.7077297 - fax 091.7077203
e-mail : servizio6dru@regione.sicilia.it
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:
tel. 091.7077982 - 091.7077831
fax 091.7077813
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. 21190 del 23 NOV. 2017 - Rif. nota prot. n. _____ del _____

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere prot. n. 21964 del 27.9.2017 – Cessione di cubatura.

AL COMUNE DI
CAMPOBELLO DI MAZARA (TP)
urbanistica.campobellodimazara@pec.it

Con riferimento alla nota di codesto Comune con la quale è stato sollecitato il riscontro alla precedente richiesta prot. n. 1810 del 24.1.2017, mai pervenuta a questo servizio 6 in quanto erroneamente assegnata ad altra struttura del Dipartimento, 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 1.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

Ciò premesso, tuttavia, stante il carattere generale della questione rappresentata, deve previamente evidenziarsi che l'art. 22 della l.r. 10 agosto 2016, n.16, nell'operare il rinvio dinamico alle disposizioni statali di cui all'articolo 5 della legge 12.6.2011, n. 106, relative alla cessione di volumetria e, più in generale, al trasferimento dei diritti edificatori, non ha posto limitazioni territoriali ai suoi ambiti di applicazione se non, implicitamente, riferite al perimetro comunale. Invero, la locuzione "aree e zone diverse" voluta dal legislatore regionale deve intendersi secondo una lettura esegetica, quanto mai più rispondente alla *ratio* normativa, nel senso atecnico di "sito", "località", "posizione territoriale".

Ne deriva 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-A1; 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 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., recepito nel nostro Ordinamento dall'art. 1 della legge regionale n. 16 del 2016.

Senza entrare nel merito della natura giuridica e nella terminologia lessicale riferita alla "cessione di cubatura" e al "trasferimento di diritti edificatori" (- a tale riguardo vedasi la Circolare n. 540-2014/T del Consiglio Nazionale del Notariato), la materia, certamente complessa, è tuttavia

./.

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

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail servizio6dru@regione.sicilia.it.

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

supportata da abbondante dottrina e costante giurisprudenza amministrativa, alla quale si rinvia per i necessari approfondimenti (*ex multis*: Cons. Stato, Sez. V, 19 aprile 2013, n. 1398; Sez. VI, 8 aprile 2016, n. 1398; Sez. VI, 21 novembre 2016, n. 4861).

In ultimo, è appena il caso di evidenziare che, poiché la materia urbanistica rientra tra le prerogative statutarie in capo al Legislatore regionale, il trasferimento dei diritti edificatori deve trovare adeguata previsione all'interno degli strumenti urbanistici comunali, i quali possono disciplinarne i termini di applicazione e fissare eventuali limitazioni alle disposizioni di cui alla norma *de qua* con riguardo, in particolare, agli ambiti territoriali delle zone serventi e di destinazione finale (c.d. "atterraggio"), nel rispetto comunque della analoga destinazione urbanistica di piano e delle tipologie edilizie in tali zone consentite (cfr. citata Sentenza del Cons. Stato n. 4861 del 2016).

Il Dirigente del Servizio
Arch. Giovanni Grutta



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

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail serviziobdru@regione.sicilia.it.

Orario e giorni di ricevimento: martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00.