



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

pec :

dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:

tel. 091.7077982 - 091.7077831

urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. 13991 del 29 LUG. 2019

OGGETTO: Trasmissione proposta di deliberazione n. 11 del 23.3.2019 del Consiglio Comunale di MENFI di approvazione del "Regolamento Comunale sui criteri di attuazione della cessione di cubatura di cui all'art. 22 della L.R. n. 16 del 10.8.2016".

Al Comune di MENFI (AG)
protocollo@pec.comune.menfi.ag.it

All'Arch. Paolo Oreto
paolo.oreto@archiworldpec.it

e, p.c. Al Servizio 2
Affari urbanistici Sicilia Occidentale
S E D E

Perviene a mezzo PEC del 22 luglio u.s., acquisita in pari data al n. 13637 del protocollo generale di questo Dipartimento, la richiesta dell'Arch. Paolo Oreto, responsabile del periodico on-line *www.lavoripubblici.it* il quale, con riferimento al contenuto di talune indicazioni di questo ufficio rese al Comune di Campobello di Mazara (prot. 21100 del 23.11.2017) e all'Ordine degli Architetti di Agrigento (prot. n. 2726 del 15.2.2018), ha rappresentato l'esigenza di fornire ai lettori (tecnici ed amministratori) utili informazioni sulla corretta applicazione delle disposizioni di legge sul trasferimento di diritti edificatori di cui all'art. 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

Al contempo, nel trasmettere la proposta di deliberazione in oggetto indicata, manifesta, tra l'altro, perplessità in ordine alla corretta applicazione della disposizione di legge nel contesto dell'atto deliberativo comunale di approvazione del regolamento comunale; e ciò con particolare riferimento ai criteri stabiliti per il trasferimento di volumetrie nell'ambito delle zone territoriali destinate ad attività turistico-ricettive (Zone "T") "unicamente per le residenze agricole in genere e per l'edilizia rurale (indice 0,03 mc/mq)" specificando altresì che "l'area servente dovrà ricadere nell'ambito della zona agricola T e/o zona agricola".

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

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

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

E' necessario in via preliminare precisare che, con riferimento alle disposizioni di legge in materia di urbanistica e di ordinamento degli enti locali, nessun adempimento successivo all'approvazione di regolamenti comunali rientra tra le competenze istituzionali di questo Dipartimento regionale. Ciò, anche in quanto il "regolamento" in argomento, nel disciplinare disposizioni espressamente previste per legge, non può comportare variazioni delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dello strumento urbanistico comunale, bensì integrazione del Regolamento Edilizio di esclusiva competenza di codesta amministrazione, cui è riservato l'istituto dell'autotutela nell'ipotesi di irregolarità dell'atto amministrativo.

Tuttavia, nel merito della proposta di atto deliberativo qui trasmesso, si ritiene di poter fornire le opportune precisazioni sul tema al fine di delineare gli ambiti di applicazione della disposizione di legge, utili in generale alle amministrazioni degli enti locali ed ai professionisti.

Con riguardo alle criticità evidenziate, nel richiamare quanto già rappresentato con la citata nota prot. 21100 del 23.11.2017 al Comune di Campobello di Mazara, peraltro implicitamente richiamata tra le premesse dell'atto deliberativo con riferimento alla nota prot. 2726 del 15.2.2018 indirizzata all'Ordine degli Architetti di Agrigento, si ribadisce che la "compatibilità" richiamata dalla norma, riferita alle zone omogenee c.d. di "partenza" e di "atterraggio", *"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"*.

Entrambe le condizioni previste dalla legge risultano disattese in quanto dall'esame dello schema di regolamento non appare condivisibile non solo la previsione che consente il trasferimento di volumetrie tra zone di ricaduta e servente diverse per destinazione urbanistica (rispettivamente turistico-ricettiva e agricola), ma anche la incompatibilità delle tipologie edilizie che per destinazione d'uso sono identificate come "residenze agricole" ed "edilizia rurale", la cui volumetria si vuole trasferire nelle zone "T", evidentemente per conferirne un uso per finalità ricettive, non compatibile con la originaria destinazione.

Invero, mentre le "residenze agricole", per definizione non possono che essere assimilate all'abitazione del conduttore del fondo, l'"edilizia rurale" identifica genericamente impianti o manufatti edilizi in verde agricolo destinati prevalentemente alla zootecnia o alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 22 delle legge regionale 27.12.1978, n. 71 e ss.mm.ii..

Va da sé che il mantenimento della destinazione agricola dell'area d'intervento è assicurato sia dal citato art. 22, nonostante preveda destinazioni d'uso alternative di fabbricati realizzati sulla base di regolare titolo abilitativo, quale, ad esempio, quella di "bed & breakfast ed annesse attività di ristorazione", sia dal successivo articolo 23 della stessa legge del 1978 rubricato "agriturismo" nell'ambito delle aziende agricole e dalle disposizioni di cui alla l.r. 26.2.2010, n. 3 "Disciplina dell'agriturismo in Sicilia".

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

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

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

Ne consegue che le disposizioni contenute in tali norme, per il carattere di specialità che rivestono “*non si applicano oltre i casi e i tempi in esse considerati*” [articolo 14 delle “Disposizioni sulla legge in generale” (c.d. Preleggi) preliminari al Codice civile].

Inoltre, si coglie l’occasione per precisare l’ambito di applicazione della norma *de qua* nelle zone sottoposte a piani attuativi (zone C), laddove il trasferimento dei diritti edificatori nelle more dell’approvazione del piano o in sua assenza può essere assentito soltanto tra lotti interclusi o residuali, e alle abitazioni nelle zone agricole soltanto per residenze unifamiliari.

Ad abundantiam, si ritiene utile fornire anche a codesto Comune una ulteriore precisazione che ha formato oggetto di attenzione da parte di alcuni uffici tecnici nella formulazione di analoghi regolamenti, ai quali è stata chiarita l’esclusione dal campo di applicazione della norma delle c.d. “*zone bianche*”, all’interno delle quali, in quanto non normate, si ritiene unicamente applicabile la disposizione, già di per sé derogatoria, di cui all’art. 9 del DPR n. 380 del 2001 e ss.mm.ii. come recepito con modifiche dall’articolo 4 della legge regionale n.16 del 2016.

Si segnala, in ultimo il refuso generato dall’articolo 6 della proposta, da rubricare quale “Contributo di costruzione” piuttosto che “Oneri concessori” essendo riferito al permesso di costruire alla luce delle nuove disposizioni di cui all’articolo 7 e segg. della l.r. n. 16/2016.

Sarà cura di questo Dipartimento emanare apposite direttive applicative sulla materia dopo l’approvazione del testo di revisione della l.r. 16/2016, già posta all’attenzione della competente Commissione parlamentare dell’ARS, che prevede tra le altre una integrazione dell’articolo 22 in argomento, e valutare l’opportunità di formalizzare un modello tipo di regolamento cui tutti gli enti locali potranno conformarsi.

Nell’ambito delle attività istituzionali di vigilanza, si trasmette al Servizio 2 che legge per conoscenza copia della proposta di deliberazione in oggetto e delle note di questo Servizio citate.



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 - e-mail servizio6dru@regione.sicilia.it.

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

