

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO ED AMBIENTE
Dipartimento Regionale Urbanistica
IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTI** i DD.II. 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;
- VISTO** l'art. 68 della Legge Regionale del 27 Aprile 1999 n. 10;
- VISTO** l'art. 39 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA** la Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTA** la Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** il D.P.R.S. n. 734 del 17 febbraio 2025, in esecuzione della deliberazione di Giunta Regionale n. 51 del 14 febbraio 2025, con il quale al Dott. Giuseppe Battaglia è stato conferito l'incarico di Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica;
- VISTO** il D.D.G. n. 18 del 24.01.2025, prorogato con successivo D.D.G. n. 61 del 26.03.2025, con il quale è stato disposto intervento ispettivo in merito all'esposto, assunto all'ARTA/DRU in data 16.09.2024 prot. n. 13398 e trasmesso a mezzo PEC dell'avv. Gianpiero Ricciardo, al fine *“di verificare se negli ultimi cinque anni tutte le concessioni edilizie rilasciate, specie quelle in sanatoria, abbiano rispettato gli stretti e precisi dettami legislativi previsti ed abbiano superato il vaglio dei necessari accurati controlli da parte degli organi tecnici e amministrativi”* del Comune di Militello Rosmarino;
- VISTA** la nota, prot. n. 11584 del 23.07.2025, del Servizio 5/DRU con la quale viene trasmessa al Servizio 3/DRU la relazione ispettiva, prot. n. 9163 del 10.06.2025, unitamente alla documentazione allegata in merito al superiore esposto ai fini del procedimento ex art. 39 del DPR 380/2001 e s.m.i. recepito dall'art. 1 L.R. n. 16/2016, sulla legittimità del permesso di costruire in sanatoria n. 2/2020;
- VISTA** la nota DRU, prot. n. 18147 del 26.11.2025, con la quale è stata inoltrata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39, comma 2, del DPR n. 380/2001 recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, formale contestazione, discendente dalle risultanze del rapporto ispettivo di cui alla relazione prot. n. 9163/2025;
- VISTA** la nota, prot. n. 14942 del 29.12.2025 assunta all'ARTA/DRU in pari data prot. n. 19821, con la quale sono state prodotte le controdeduzioni da parte del Comune di Militello Rosmarino;
- VISTA** la proposta di parere, n. 3 del 6.02.2026, del Servizio 3/DRU, che di seguito parzialmente si trascrive:
“... Omissis...
Nella suddetta relazione ispettiva prot. n. 9163/2025 viene riportato, con riferimento alla documentazione allegata, quanto segue:
- *in data 23.03.2020 viene rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 2/2020, a seguito di istanza acquisita in data 16.07.2019 prot. n. 4015 ed integrata in data 9.03.2020 prot. n. 1321 - 1322, ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 16/2016 richiamando, negli elaborati tecnici, l'applicazione dell'art. 22 L.R. n. 16/2016;*
 - *il fabbricato, composto da un piano seminterrato ed un piano terra ed avente destinazione d'uso residenziale, è stato realizzato in difformità alla C.E. n. 2/1988*

relativa ad un manufatto adibito a deposito attrezzi agricoli in C/da San Giorgio ricadente in z.t.o. "E" del vigente P. di F. approvato con D.A. n. 213/79 del 28.11.1979;

- l'intervento autorizzato prevedeva il trasferimento di cubatura da un fondo (area di decollo, identificata catastalmente al foglio di mappa n. 11 particella n. 240, di 29.510 mq ed una cubatura realizzabile di 885,30 mc) ad un fondo (area di atterraggio, identificata catastalmente al foglio di mappa n. 2 particelle n. 1026 – 1027 - 418 – 1025, di 1.470 mq ed una cubatura realizzabile di 44,10 mc);
- la volumetria complessiva relativa al manufatto edilizio oggetto di permesso di costruire in sanatoria n. 2/2020, a seguito della cessione di cubatura, ammonta a 321,90 mc rispetto alla volumetria realizzabile di 44,10 mc dell'area di atterraggio;
- la distanza tra "area di decollo" ed "area di atterraggio" risulta di 6 Km circa;
- agli atti comunali di cui al relativo fascicolo risulta scrittura privata, datata 3.12.1999, registrata a S. Agata di Militello in data 9.01.2020, con la quale la ditta cedente trasferisce la totale volumetria ammissibile della particella n. 240 del foglio di mappa n. 11.

Le risultanze del rapporto ispettivo, di cui alla nota prot. n. 9163/2025, evidenziano sia l'applicazione della norma di cui all'art. 14 L.R. n. 16/2016 (norma, oggetto di sentenza della Corte Costituzionale n. 232/2017, successivamente abrogata ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 27/2024) per il rilascio del PdC n. 2/2020 e sia la violazione dell'art. 22 L.R. n. 16/2016 "Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie" (integrato dall'art. 17, comma 1, L.R. n. 23/2021 e dall'art. 5, comma 1, della L.R. 2/2022), il cui comma 1 rinvia dinamicamente alle disposizioni di cui all'art. 5 L. n. 106/2011 e, più in generale, al trasferimento dei diritti edificatori in relazione alla distanza accertata, dal tecnico comunale e riportata nella suddetta relazione ispettiva, tra "area di decollo" ed "area di atterraggio" di 6 Km circa...

Considerato che:

- va precisato preliminarmente, così come emerge dalle risultanze del rapporto ispettivo di cui alla nota prot. n. 9163/2025, che l'art. 14 della L.R. n. 16/2016 è stata oggetto di sentenza della Corte Costituzionale n. 232/2017 con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dei commi 1 e 3 della predetta norma che aveva originariamente recepito con modifiche l'art. 36 DPR. n. 380/2001 (quest'ultimo è stato recepito dall'art. 16 della L.R. n. 27/2024 mentre è stato abrogato, ai sensi dell'art. 19 della medesima L.R. n. 27/2024, l'art. 14 della L.R. n. 16/2016);
- ferme restando le modifiche introdotte successivamente all'art. 22 L.R. n. 16/2016 "Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie" che hanno puntualizzato talune modalità di trasferimento di diritti edificatori, la violazione accertata, in relazione all'applicazione dell'art. 5 L. n. 106/2011, è supportata dalla sentenza della Corte di Cassazione Penale n. 43253/2019 ove si afferma "il principio secondo cui, la legittimità della cessione di cubatura tra fondi non contigui deve escludersi..";
- in sede giurisprudenziale sopra citata viene osservato, in relazione alla "cessione di cubatura", che "onde evitare la facile elusione dei vincoli posti alla realizzazione di manufatti edili in funzione della corretta gestione del territorio, il legittimo ricorso a tale meccanismo è tuttavia soggetto a determinate condizioni, una delle quali – rilevante anche nella vicenda esaminata – è costituita dall'essere i terreni in questione, se non precisamente contermini, quanto meno dotati del requisito della reciproca prossimità, perché altrimenti, attraverso l'utilizzazione di tale strumento, astrattamente legittimo, sarebbe possibile realizzare scopi del tutto estranei ed, anzi, contrastanti con le esigenze di corretta pianificazione del territorio" .. "si potrebbe verificare, laddove si ritenesse legittima la "cessione di cubature" fra terreni fra loro distanti, la realizzazione, per un verso, di una situazione di "affollamento edilizio" in determinate zone (quelle ove sono ubicati i fondi cessionari) e di carenza in altre (ove sono situati i terreni cedenti), con evidente pregiudizio per l'attuazione dei complessivi criteri di programmazione edilizia contenuti negli strumenti urbanistici";
- la distanza tra "area di decollo" ed "area di atterraggio" che risulta di 6 Km circa costituisce un elemento di discontinuità tale da impedirne l'accorpamento al fine dello sfruttamento edificatorio di proprietà poichè non è ravvisabile il presupposto

dell'appartenenza ad un medesimo contesto unitario;

- la possibilità di trasferire la cubatura (secondo la giurisprudenza) è sottoposta alle seguenti condizioni: "l'omogeneità di destinazione d'uso"; "la contiguità territoriale", "la possibilità che gli stessi strumenti urbanistici vietino, in via immediata e diretta, tali operazioni per alcune aree oppure adottino scelte sui limiti di volumetria che conducano a un esito analogo";

- inoltre, su detta fattispecie, si richiama il punto 3.1.1 della sentenza CGARS n. 319 del 24.04.2019: "Deve aggiungersi, quanto, più specificamente, al requisito della contiguità territoriale, che se la giurisprudenza ammette che esso non implica necessariamente che i terreni siano tra loro confinanti, nondimeno richiede che gli stessi, se non precisamente contermini, siano quanto meno dotati del requisito della reciproca prossimità, perché altrimenti, attraverso l'utilizzazione di tale strumento, astrattamente legittimo, sarebbe possibile realizzare scopi del tutto estranei e, anzi, contrastanti con le esigenze di corretta pianificazione del territorio..";

- il principio della "contiguità territoriale" (vicinanza) viene configurato nelle condizioni essenziali per una corretta applicazione della procedura di trasferimento volumetrico in relazione alle disposizioni di cui all'art. 5 del D.L. n. 70/2011, convertito con modificazioni dall'art. 1 L. n. 106/2011, introdotte dal comma 1 dell'art. 22 L.R. n. 16/2016 e con particolare riferimento alla giurisprudenza sopra richiamata;

- coerentemente con i principi sopra richiamati ed esplicitati da questo Dipartimento di cui alla note prot. n. 21100/2017 e n. 17822 del 4.11.2021, (entrambe formulate in riscontro a quesiti posti da enti locali), "la giurisprudenza amministrativa, per la legittimità della cessione di cubatura, richiede non solo l'omogeneità d'area territoriale ma anche la contiguità dei fondi, e ha riconosciuto utilizzabili asservimenti riferiti ad aree, anche se non contigue sul piano fisico, vicine però in modo significativo" (Consiglio di Stato, Sez. Quarta, n. 4417/2022 che richiama le precedenti sentenze del Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 1515/2016 e n. 6734/2003);

- non si rinviene agli atti comunali, come si desume dalla relazione ispettiva prot. n. 9163/2025 nonché dalle successive controdeduzioni, nessun atto di trasferimento della cubatura suindicata (è stata ritenuta valida la scrittura privata registrata in data 9.01.2020) in contrasto con l'art. 5, comma 3, del D.L. n. 70/2011, convertito in L. n. 106/2011, che ha introdotto, nell'art. 2643 del c.c. tra gli "Atti soggetti a trascrizione", il comma 2bis ("i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale").

Per quanto sopra rappresentato, si **propone**, per gli aspetti di competenza di questo Servizio a cui spettano le valutazioni sull'inosservanza urbanistico-edilizia riscontrate, che, alla luce dei superiori considerata in merito al **permesso di costruire in sanatoria n. 2/2020** del 23.03.2020, rilasciato ai sensi dell'art. 14 L.R. n. 16/2016 richiamando l'art. 22 L.R. n. 16/2016, oggetto di contestazione nonché alle controdeduzioni pervenute a questo Dipartimento, sussistano le condizioni, in ordine alle violazioni contestate di cui alla nota DRU prot. n. 18147/2025, al fine di procedere ai provvedimenti consequenziali ai sensi dell'art. 39 DPR n. 380/2001 e s.m.i., salvo diverso avviso di codesto Consesso, in relazione alle valutazioni sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla rimozione dell'atto contestato, a cui viene trasmessa la presente proposta, ai sensi dell'art. 52 comma 1 lett. b) della L.R. n. 19/2020 e s.m.i., per l'acquisizione del parere di competenza.

VISTA la nota, prot. n. 1983 del 9.02.2026, con la quale la suddetta proposta di parere è stata trasmessa alla Segreteria del CTS - Servizio 6/DRU ai fini dell'acquisizione del parere di competenza di cui all'art. 52, comma 1 lett. b), della L.R. n. 19/2020 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il parere del Comitato Tecnico Scientifico, trasmesso al Servizio 3/DRU di cui alla nota prot. n. 11647 del 28.07.2026 del Servizio 6/DRU, espresso con il voto, n. 12 del 27.05.2026, che di seguito parzialmente si trascrive:
"... Omissis..."

Considerato che, ai fini della valutazione dell'interesse pubblico concreto e attuale, nel corso della discussione sono state evidenziate le seguenti motivazioni: la necessità di salvaguardare l'ordinato governo del territorio; la tutela della zona agricola da processi di trasformazione residenziale non coerenti con la pianificazione vigente; l'esigenza di impedire il consolidamento di un titolo formatosi in assenza del requisito della doppia conformità; la necessità di evitare che l'istituto della cessione di cubatura o del trasferimento di volumetria sia utilizzato per legittimare ex post interventi privi dei presupposti urbanistici originari; la tutela del corretto equilibrio del carico urbanistico e della funzione di controllo dell'Amministrazione sul territorio, (essendo il titolo rilasciato con effetto sanante di un'opera abusiva);

Considerato che l'interesse pubblico all'annullamento non coincide, nella fattispecie, con il mero ripristino astratto della legalità violata, ma si sostanzia nella necessità di rimuovere un titolo edilizio idoneo a consolidare una trasformazione urbanistico-edilizia incompatibile con l'assetto pianificatorio dell'area, con effetti permanenti sull'organizzazione del territorio agricolo e sul carico urbanistico locale determinatosi senza il preventivo controllo dell'amministrazione locale ed inoltre con grave violazione di norme sismiche finalizzate alla sicurezza dei cittadini, tutte gravi illegittimità determinatosi senza il preventivo controllo dell'amministrazione locale;

Valutati comparativamente l'interesse pubblico all'annullamento del titolo e l'interesse privato del destinatario alla conservazione del provvedimento favorevole, si ritiene prevalente il primo, in ragione della natura sostanziale dei vizi riscontrati, della carenza del requisito della doppia conformità e dell'improprio utilizzo dell'operazione volumetrica ai fini della sanatoria;

Considerato, altresì, che la permanenza del titolo determinerebbe la stabilizzazione di una destinazione residenziale in zona territoriale omogenea "E", non sorretta da una corrispondente verifica di compatibilità con la capacità insediativa dell'area, con le dotazioni territoriali e con gli standard urbanistici di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, né accompagnata da misure idonee a riequilibrare l'incremento del carico urbanistico prodotto dall'intervento assentito.

Per quanto sopra il Comitato alla luce delle rappresentate considerazioni, all'unanimità dei presenti, è del

PARERE

che emergono specifiche motivazioni di interesse pubblico concreto e attuale per procedere all'annullamento, ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. n. 380/2001, così come recepito in Sicilia dalla L.R. n. 16/2016, del Permesso di Costruire in sanatoria n. 2/2020, rilasciato dal Comune di Militello Rosmarino in data 23/03/2020 in favore della ditta Mileti Antonino".

RITENUTO di poter condividere il superiore parere;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita e pertanto di dover procedere all'emissione del provvedimento finale.

D E C R E T A

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni, così come recepito in Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016 n. 16, in conformità a quanto espresso nel parere, n. 12 del 27.05.2026, del Comitato Tecnico Scientifico dell'Urbanistica, è annullato il Permesso di Costruire in sanatoria, n. 2/2020 del 23.03.2020 rilasciato dal Comune di Militello Rosmarino in favore della ditta Mileti Antonino, relativo al fabbricato che insiste su un'area identificata catastalmente al foglio di mappa n. 2 particelle 418 – 1025 – 1026 – 1027 e ricadente in C/da San Giorgio del Comune di Militello Rosmarino.

ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati:

- 1) Proposta di Parere n. 3 del 06/02/2026 del Servizio 3/DRU;
- 2) Parere C.T.S. n. 12 del 27/05/2026.

ART. 3) Il Comune di Militello Rosmarino resta onerato di tutti gli adempimenti

conseguenziali al presente decreto.

- ART. 4)** Il presente decreto, con la documentazione ad esso allegata, dovrà essere pubblicato nel sito web dell'Amministrazione comunale (Albo pretorio online) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, ferma restando la possibilità per l'amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.
- ART. 5)** Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, ai sensi dell'art. 10 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 ed anche sul sito web istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica ai sensi dell'art. 68 della Legge Regionale 12 agosto 2014 n. 21.
- ART. 6)** Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data della pubblicazione nel sito web del DRU, ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R., entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Palermo, li 02 Settembre 2026

Il Dirigente Generale
(*Giuseppe Battaglia*)

Il Dirigente del Servizio
(*arch. Daniela Grifo*)

Daniela
Grifo
REGIONE
SICILIANA
02.09.2026
16:06:07
GMT+02:00

