

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. 4/2020;
- VISTA** la nota DRU, prot. n. 18174 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. 14943 del 29.12.2025 assunta all'ARTA/DRU in pari data prot. n. 19822, con la quale sono state prodotte le controdeduzioni da parte del Comune di Militello Rosmarino;
- VISTA** la proposta di parere, n. 4 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 7.04.2020 viene rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 4/2020 per la realizzazione di un edificio in C/da San Piero, a seguito di istanza acquisita in data 2.04.2019 prot. n. 1773, 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 f.t. ed avente destinazione d'uso residenziale, è*

stato realizzato in difformità alla C.E. n. 17/1995 relativa ad un manufatto adibito a deposito attrezzi ricadente in z.t.o. "C1 (PEEP)" del vigente P. di F., approvato con D.A. n. 213/79 del 28.11.1979, "i cui vincoli espropriativi sono decaduti" come si rileva dalla relazione istruttoria datata 2020;

- dalla relazione tecnica di progetto si evince la destinazione urbanistica delle aree oggetto del permesso di costruire n. 4/2020: foglio di mappa n. 10 particella n. 618 (parte zona PEEP e parte agricola); foglio di mappa n. 10 particella n. 18 (parte zona PEEP e parte area di interesse comune) foglio di mappa n. 10 particella n. 354 (parte zona PEEP e parte area di interesse comune); fg n. 10 particella n. 356 (zona PEEP); foglio di mappa n. 10 particella n. 685 (area di interesse comune); foglio di mappa n. 13 particella n. 609 (zona agricola); foglio di mappa n. 9 parte della particella n. 47 (zona agricola);

- l'intervento autorizzato prevedeva il trasferimento di cubatura (per una volumetria ammissibile complessiva di 260,52 mc) da un fondo (area di decollo, identificata catastalmente al foglio di mappa n. 10 particelle n. 18 – 354 – 356 – 685, al foglio di mappa n. 13 particella n. 609 nonché al foglio di mappa n. 9 particella n. 47, di 7.604 mq ed una cubatura realizzabile di 228,12 mc) ad un fondo (area di atterraggio, identificata catastalmente al foglio di mappa n. 10 particella n. 618, di 1.080 mq ed una cubatura realizzabile di 32,40 mc);

- la volumetria complessiva relativa al manufatto edilizio oggetto di permesso di costruire in sanatoria n. 4/2020, a seguito della cessione di cubatura, ammonta a 253,91 mc rispetto alla volumetria realizzabile di 32,40 mc dell'area di atterraggio;

- la distanza tra "area di decollo" ed "area di atterraggio" risulta di 3,5 Km circa;

- agli atti comunali di cui al relativo fascicolo risulta dichiarazione sostitutiva di atto notorio, datata 27.03.2019, con la quale la ditta richiedente dichiara di essere proprietaria delle particelle interessate dalla cessione di volumetria non utilizzate per altri titoli edilizi ed atto d'obbligo unilaterale edilizio di asservimento cubatura datato 2.04.2019...

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. 4/2020 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 di 3,5 Km circa, accertata dal tecnico comunale e riportata nella suddetta relazione ispettiva, nonché in relazione al requisito della "compatibilità tra "area di decollo" ed "area di atterraggio", come osservato di cui alla nota DRU prot. n. 18174/2025...

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 3,5 Km circa costituisce un elemento di discontinuità tale da impedire l’accorpamento al fine dello sfruttamento edificatorio di proprietà poiché 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);*

- *in aggiunta alle risultanze ispettive si riscontra che, relativamente all’art. 22, comma 1, L.R. n. 16/2016 e s.m.i. (“..per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia”) debba intendersi, come già precisato dalle superiori note di questo Dipartimento prot. n. 21100/2017 e n. 17822/2021, 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..sia relativamente alla categoria funzionale delle costruzioni ed opere che in tali zone omogenee possono essere realizzate..” e pertanto, nel caso di specie ed in relazione agli atti acquisiti, le zone non appaiono compatibili secondo quanto sopra prospettato;*

- *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 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. 4/2020** del 7.04.2020, 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. 18174/2025, 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. 1985 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;

VISTA il parere del Comitato Tecnico Scientifico, trasmesso al Servizio 3/DRU di cui alla nota prot. n. 11645 del 28.07.2026 del Servizio 6/DRU, espresso con il voto, n. 11 del 27.05.2026, che di seguito parzialmente si trascrive:

“... Omissis...

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, nonché con l'utilizzo a scopi privati della cubatura originariamente destinata a scopi pubblici (zone PEEP e zone di interesse comune) i cui vincoli di esproprio sono decaduti (c.d. zona bianca), con destinazione non comparabile a “verde agricolo”, ciò ai fini dell'applicazione della cessione di cubatura ex art. 22 L.R. n. 16/2016 e s.m.i., ed inoltre con grave violazione di norme sismiche finalizzate alla sicurezza dei cittadini, tutte gravi illegittimità determinatosi senza il preventivo controllo dell'amministrazione locale;

Considerato, conclusivamente che, valutati comparativamente l'interesse pubblico all'annullamento del titolo e l'interesse privato del destinatario alla conservazione del provvedimento favorevole, si ritiene prevalente la sussistenza del primo, in ragione della natura sostanziale dei vizi riscontrati, ed in particolare dell'inosservanza delle norme per le zone sismiche e dell'utilizzo a fini privati di zone territoriali destinate originariamente a zone di interesse pubblico/comune privando la comunità di eventuali servizi di edilizia popolare a fini comuni;

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 ed attuale per procedere all'annullamento, ai sensi dell'art. 39 DPR 380/01 così come recepito in Sicilia dalla L.R. n. 16/2016, del Permesso di Costruire in sanatoria n° 4/2020 rilasciato dal Comune di Militello Rosmarino in favore della Ditta Oddo Maria”.

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. 11 del 27.05.2026, del Comitato Tecnico Scientifico dell'Urbanistica, è annullato il Permesso di Costruire in sanatoria, n. 4/2020 del 7.04.2020 rilasciato dal Comune di Militello Rosmarino in favore della ditta Oddo Maria, relativo al fabbricato che insiste su un'area identificata catastalmente al foglio di mappa n. 10 particella 618 e ricadente in C/da San Piero 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. 4 del 06/02/2026 del Servizio 3/DRU;
- 2) Parere C.T.S. n. 11 del 27/05/2026.

ART.3) Il Comune di Militello Rosmarino resta onerato di tutti gli adempimenti consequenziali 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, _02 Settembre 2026

IL Dirigente Generale
(*Giuseppe Battaglia*)

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

Daniela
Grifo
REGIONE
SICILIANA
02.09.2026
16:10:23
GMT+02:00

