



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
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 10613 del 06.07.23

OGGETTO: richiesta parere in esito a motivati quesiti avente ad oggetto la corretta applicazione:

- 1) dell'art.5 della l.r. n.2 del 18/03/2022 con riguardo ai principi generali dell'ordinamento giuridico e segnatamente disposizioni di legge del codice civile
- 2) nonché del combinato disposto dell'art.22 della l.r. 16/2016, dell'art.17 della l.r. 06/08/2023 con specifico riguardo al regolamento per i diritti edificatori approvato con atto deliberativo del Consiglio Comunale di Carini n. 42 del 12/02/2020 - Riscontro.

Al Comune di Carini
Ripartizione VII Edilizia - Sanatoria
alla c.a Assessore Affari Legali, Edilizia Privata e Sanatoria
protocollo@pec.comune.carini.pa.it

e, p.c. Al Sig. Sindaco

Al Sig. Segretario Generale

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 14588 del 14/03/2023 e successiva del 29/06/2023, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 10159 del 30/06/2023, 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”*.

Riguardo alle questioni poste, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune, questo Dipartimento ritiene di potere fornire talune osservazioni di carattere generale attinenti alla materia urbanistica, evidenziando preliminarmente il carattere marcatamente giuridico degli stessi quesiti che esula dalla competenza di questo Dipartimento e che potrebbe trovare risposta nelle competenze giuridiche interne all'Amministrazione comunale.

L'art.22 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16, nell'operare il rinvio dinamico alle disposizioni statali di cui all'articolo 5 della legge 16/06/2011, n.106, relative alla cessione dei diritti edificatori, non ha posto, nella prima versione dello stesso articolo, limitazioni territoriali sugli ambiti di applicazione se non implicitamente, riferite al perimetro comunale. Costante

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

giurisprudenza, ha, negli anni, delineato e meglio specificato tali ambiti di applicazione della suddetta norma con Sentenze di Consiglio di Stato, di Corte di Cassazione penale, cui si rimanda in quanto a conoscenza degli scriventi come riportato nella nota che si riscontra.

La modifica dell'articolo in argomento con la legge regionale 6 agosto 2021, n. 23, come già chiarito con nota dirigenziale n. 12519 del 28/07/2022, ha recepito i principi generali dettati nelle medesime sentenze, al fine di regolamentare in modo più chiaro l'applicazione della norma.

- In relazione al primo quesito posto dalle S.V., è il caso di evidenziare che l'inserimento del comma 1 *septies*, avvenuto con la legge regionale 18/03/2022, n. 2, per quanto l'interpretazione letterale possa non apparire inequivocabile, si riferisca comunque, ed esclusivamente, alla fattispecie del negozio giuridico perfezionatosi in epoca antecedente alla entrata in vigore della norma di cui è parola; invero, la fase della richiesta del titolo abilitativo è successiva al negozio tra privati, rientrando, infatti, nell'ambito del provvedimento amministrativo autorizzatorio di un diritto soggettivo già quindi acquisito con il rogito notarile. Si ritiene, pertanto, non rilevi la circostanza fattuale che il diritto sia stato già esercitato o meno prima dell'entrata in vigore della norma, dipendendo ciò solo da una determinazione del privato senza alcuna possibile interferenza della pubblica amministrazione, se non a valle allorquando verrà fatta istanza di specifico titolo abilitativo.

Appare plausibile, pertanto, che il legislatore regionale, chiarendo esplicitamente la non applicazione dei commi introdotti dalla legge regionale 6 agosto 2021, n. 23 ai rapporti esauriti, abbia inteso escludere le cessioni dei diritti di cubatura già avvenute, con atto notarile e trascritte nei registri immobiliari, prima dell'entrata in vigore della citata l.r. n. 23/2021, che quindi sono regolamentate dalla prima versione dell'articolo 22, e ciò, prescindendo dal fatto che il relativo diritto sia stato esercitato o meno. Stante ciò, nel momento in cui il titolare del diritto dovesse fare apposita istanza di rilascio del titolo abilitativo, sarà cura della pubblica amministrazione competente verificare la data del rogito notarile ed applicare la relativa norma.

- In merito al secondo quesito, ed in particolare circa l'ambito applicativo del comma 1-*quater*, si ritiene opportuno rilevare che la *ratio* della limitazione posta dalla norma "*sino al 100 per cento del volume assentibile nella zona omogenea di destinazione finale*", debba rinvenirsi nella volontà del legislatore di limitare il proliferare di abnormi trasferimenti di diritti edificatori, con il rischio di alterare gli equilibri vigenti nello strumento urbanistico. Occorre rammentare che finalità peculiare dello strumento urbanistico comunale è la pianificazione urbanistica del territorio comunale, secondo criteri ordinatori mediante l'individuazione, ai sensi del D.M. n.1444/1968, di zone territoriali omogenee, con specifiche densità territoriali, nonché l'indicazione e quantificazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, che, a seguito di trasferimenti di diritti edificatori non adeguati e non correttamente controllati dall'Ente cui è preposta la pianificazione, potrebbero sconvolgere la regolare organizzazione del territorio.

Pertanto, senza entrare nel merito della natura giuridica e della terminologia lessicale riferita alle locuzioni "*cessione di cubatura*" e "*delocalizzazione di volumetrie*", si ritiene che la limitazione di cui al comma 1-*quater* debba riferirsi, indistintamente, alla più ampia categoria della "*cessione dei diritti edificatori*"; invero, ragionando al contrario, si vanificherebbe la *ratio* normativa sottesa alla disposizione così come appena descritta.

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

- In merito ai regolamenti comunali, si rappresenta che, con riferimento alle disposizioni di legge in materia di urbanistica e di ordinamento degli enti locali, la competenza relativa alla loro emanazione è esclusivamente dell'Amministrazione locale, fermo restando il principio di gerarchia delle fonti del diritto secondo il quale le fonti di grado superiore possono abrogare quelle inferiori.

Si rammenta, inoltre, che, secondo il dispositivo dell'art.4, comma 1, delle Preleggi "I regolamenti non possono contenere norme contrarie alle disposizioni delle leggi". Tale comma 1 è esplicitazione del *principio di legalità* ed in particolare del *principio di preferenza della legge*: questa è sovraordinata ad ogni tipo di regolamento, che non può disporre in contrasto con essa. Pertanto, sarà cura di codesta Amministrazione adeguare il proprio regolamento, ai sensi del comma 1-*quinqies*, alle disposizioni della legge in argomento, valutando i termini di applicazione e le eventuali limitazioni nell'ambito di quanto indicato dalla legge nonché da costante giurisprudenza.

La 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

