



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. 14987 del 06.10.23

OGGETTO: Richiesta parere in merito ad ampliamenti su fabbricati condonati. Riscontro.

Al Dirigente dell'Area 2
del Comune di Enna

Al Responsabile del
Servizio Urbanistica ed
Edilizia del Comune di
Enna

protocollo@pec.comune.enna.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota pervenuta il 25/09/2023, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 14335 del 26/09/2023, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata 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".

In merito alla specifica questione posta da codesto Comune occorre evidenziare come puntualizzato nella circolare sopra citata: "(...) che questo dipartimento non può dare esito a richieste di parere attinenti casi particolari per l'adozione di adempimenti e provvedimenti di esclusiva competenza dell'ente richiedente.(...) Si ribadisce, pertanto, così come già chiarito con le citate precedenti direttive, che questo dipartimento potrà esprimersi, sulle richieste di parere poste dagli enti locali, che afferiscono ad aspetti generali relativi all'applicazione di norme di legge in materia urbanistico-edilizia, mentre non si potrà dare riscontro ai quesiti riguardanti fattispecie concrete o casi particolari e comunque privi dei requisiti di generalità, intesa come riferibilità della questione interpretativa prospettata a un diverso e più vasto campo di applicazione".

Tuttavia, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale alle questioni poste da codesto Comune, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune.

- In via preliminare, circa la questione posta, è dirimente affermare che tutti i titoli abilitativi edilizi indistintamente, e persino quelli che nel caso inerente il quesito interessano, ossia il permesso di costruire in sanatoria o anche l'eventuale accertamento di conformità, oggi conferiscono all'immobile o all'unità immobiliare il pieno stato legittimo; com'è noto infatti, con la pronuncia della Corte Costituzionale n. 238/2000, si è posta definitivamente la parola fine ad irragionevoli discriminazioni tra proprietari di fabbricati condonati e quelli di fabbricati regolarmente assentiti.

Conformemente a quanto statuito dalla Corte Costituzionale, il legislatore nazionale ha introdotto il comma 1 bis dell'art. 9 bis, DPR 380/01, rubricato "*Documentazione amministrativa*", che così come recepito dinamicamente dall'art. 1, l.r. 16/2016, al primo periodo recita "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.".

- Nello specifico, la fattispecie indicata nella richiesta di parere pervenuta allo scrivente Dipartimento, si ritiene sussumibile nella disciplina normativa di cui all'art. 22, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, rubricato "*Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie*": ed infatti, pare si possa descrivere una delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

Orbene, la norma di cui si discute, al comma 1-bis, demanda al Consiglio comunale la possibilità di approvare apposito regolamento amministrativo avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori e, quindi, la disciplina degli ambiti applicativi e delle eventuali specifiche limitazioni che l'ente locale volesse eventualmente porre con disciplina più restrittiva. In assenza di specifico regolamento comunale, le uniche limitazioni legittime sono quelle individuate dal comma 1-ter, pertanto la cessione di cubatura potrà avvenire "*soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia.*".

- Infine, si intende richiamare quanto disposto dal comma 1-quater relativamente al limite quantitativo della volumetria legittimamente cedibile: la norma prevede che la delocalizzazione di volumetria, in ogni caso, incontri un limite massimo pari "*al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.*".

Orbene, un primo approfondimento va fatto nel senso che sarà il richiamato regolamento amministrativo comunale, fermo restando il tetto massimo indicato, l'unico strumento a stabilire l'estensione della volumetria ammissibile, di volta in volta, nelle diverse zone omogenee di destinazione finale.

In relazione poi ad edifici già oggetto di sanatoria, vale la pena precisare che il limite del "*100 per cento del volume*", dovrà essere individuato solo ed esclusivamente con riguardo alla volumetria prevista dalla ZTO di destinazione finale, non rilevando in nessun modo, nel computo, la volumetria eventualmente e successivamente condonata.

Stante quanto sopra, Vorrà codesto Ente valutare, secondo prudente apprezzamento, il caso specifico di volta in volta prospettato.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale

Arch. Calogero Beringheli

