



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Servizio 6 "Affari legali, Contenzioso, Ufficio
Consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale
dell'Urbanistica (C.R.U.)"

Tel. 091 7077297
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077982
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

Prot. n. 14012 del 19.09.23

Allegati: 1

OGGETTO: Richiesta parere in merito a questione e tematica di carattere generale attinente alla pianificazione attuativa.
Concetto di "lotto intercluso" per il quale non è necessaria la previa predisposizione di un piano di lottizzazione.

Al Responsabile dell'U.T.C.
del Comune di Terme Vigliatore

comunetermevigliatore@pec.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 13570 del 31/08/2023, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 13103 del 01/09/2023, 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".

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".

Si fa, inoltre, presente che l'interpretazione di norme facenti parte degli strumenti urbanistici comunali è di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale, fermo restando il principio di gerarchia delle fonti del diritto secondo il quale le fonti di grado superiore (normativa regionale e statale vigente) possono abrogare quelle inferiori.

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa) Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - Per comunicazioni in entrata utilizzare esclusivamente il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it - Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

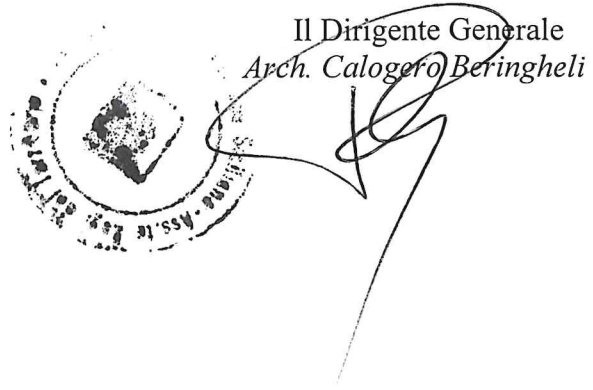
Al fine di una riflessione sulle tematiche di carattere generale si trasmette, in allegato, la nota di riscontro ad analoghe questioni poste dal Comune di Riesi, nella quale si chiarisce il concetto di "lotto intercluso", si fa riferimento al permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 20 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. nonché alla legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii. che agli articoli 30 e 31, cui si rimanda per un'attenta lettura, detta norme inerenti ai Piani Particolareggiati Attuativi.

Alla luce di quanto chiarito, Vorrà codesto Ente valutare, secondo prudente apprezzamento, se il caso specifico prospettato sia o meno sussumibile nella fattispecie normativa di cui è parola.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli





Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Servizio 6 "Affari legali, Contenzioso, Ufficio
Consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale
dell'Urbanistica (C.R.U.)"

Tel. 091 7077297
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077982
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

Prot. n. 13077 del 03.08.23

OGGETTO: Richiesta parere- chiarimenti applicazione dell'articolo 20 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16, così come modificato dall'articolo 15 della legge regionale 6 agosto 2021, n.23.

Al Responsabile dell'Area Servizi Urbanistici
del Comune di Riesi

e, p.c.

Al Sig. Sindaco

protocollo@pec.comune.riesi.cl.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 11886 del 04/08/2023, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 12420 del 08/08/2023, 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".

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, lo scrivente Dipartimento ritiene confacente evidenziare il costante **orientamento giurisprudenziale** circa la definizione della fattispecie di c.d. lotto intercluso, la quale è prodromica al rilascio del titolo abilitativo edilizio di cui all'art. 20, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, rubricato "Norme in materia di permesso di costruire convenzionato". In particolare, la fattispecie citata è stata definita, nella sua fisionomia essenziale, come area edificabile residuale rispetto ad un pregresso Piano Particolareggiato Attuativo, nella quale pertanto non si sia verificato alcun

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa) Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - Per comunicazioni in entrata utilizzare esclusivamente il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it - Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

intervento edilizio, purché insista in una zona integralmente edificata e, quest'ultima, sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione primarie previste dagli strumenti urbanistici.

Ne deriva che l'intervento costruttivo convenzionato, per il tramite di un progetto del tutto conforme allo strumento urbanistico, è consentito purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dalla piena attuazione di un piano esecutivo.

- Nello specifico, com'è noto, la norma di cui al citato **art. 20, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16**, rubricato "*Norme in materia di permesso di costruire convenzionato*", facendo proprio il consolidato orientamento giurisprudenziale riportato, prevede il rilascio di tale titolo abilitativo edilizio esclusivamente nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, alle condizioni che si sia in presenza di opere di urbanizzazione primaria (quantomeno la rete idrica, viaria e fognante) ed il richiedente si impegni a realizzare a proprie spese le altre reti mancanti, quali elettrica, del gas, della pubblica illuminazione e telefonica nonché i parcheggi ed il verde primario nella misura stabilita dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
In ultimo la norma, in maniera dirimente, soggiunge il requisito dimensionale laddove precisa che, in alternativa, l'eventuale ricorso alla redazione di un piano di lottizzazione (PPA) non possa considerarsi utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.
- In conclusione, al fine di definire compiutamente la fattispecie, vale la pena riferirsi alla disciplina dei Piani Particolareggiati Attuativi così come prevista dagli **artt. 30 e 31 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19**, recante "*Norme per il governo del territorio*". In particolare l'art. 30, comma 5, recita che "*Le previsioni delle urbanizzazioni dei PPA hanno validità di cinque anni dalla data di approvazione e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni, qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio. Se le opere di urbanizzazione non sono integralmente realizzate entro i termini di validità del piano, è richiesta l'approvazione di un nuovo piano attuativo, fatta salva l'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come recepito dall'articolo 4 della legge regionale n.16/2016 nelle aree a vincolo scaduto e dall'articolo 20 della medesima legge regionale per quanto attiene a lotti residuali o interclusi.*"
Ancora, al comma 11 del medesimo articolo si precisa che "*L'estensione minima dei PPA non può essere inferiore a 10 mila metri quadrati per consentire il raggiungimento dell'unità minima funzionale delle opere di urbanizzazione secondarie da cedere previa stipula di convenzione. Tuttavia, se per documentati motivi, l'estensione è compresa tra 10 mila e 5 mila metri quadrati, a titolo di flessibilità compensativa, le aree da cedere sono ragguagliate a 10 mila metri quadrati. Per estensioni inferiori a 5 mila metri quadrati, e fino alla soglia minima di mille metri quadrati, si applica il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 20, comma 1, della legge regionale n. 16/2016 ove ne ricorrano le condizioni. Nel caso di estensioni inferiori a mille metri quadrati si applicano le disposizioni relative al rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dalla legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni.*"
- Il combinato disposto dei riportati commi 5 e 11, art. 30, della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19, delinea con ulteriore rigore ed essenzialità i caratteri fisiognomici del titolo abilitativo convenzionato ex art. 20, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

Stante quanto sopra, Vorrà codesto Ente valutare, secondo prudente apprezzamento, se il caso specifico prospettato sia o meno sussumibile nella fattispecie normativa di cui è parola.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Responsabile procedimento



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli



(se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa) Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - Per comunicazioni in entrata utilizzare esclusivamente il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it - Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.