



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

Palermo, prot. n. **9921** del **23.06.25**

Allegati:

OGGETTO: Comune di Nicosia. Quesito. Richiesta di parere in merito alla cessione di aree per urbanizzazione secondaria nell'ambito di PPA artigianale- commerciale. – Riscontro.

Al Comune di Nicosia
utc.dirigente@pec.comune.nicosia.en.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 12127 del 27/05/2025, assunta in pari data al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 8306 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.

- In via preliminare su ogni altra questione, lo scrivente Dipartimento, circa i dubbi ermeneutici sollevati da codesto Ente in relazione alla legge regionale 13 agosto 2020, n. 19, recante "Norme per il governo del territorio", così come modificata e integrata dalla legge regionale 27/2024, ritiene necessario appuntare le proprie osservazioni muovendo da una lettura coerente e sistematica dell'art. 30; ed infatti, rubricato "Contenuti del piano particolareggiato

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.

attuativo (PPA)”, la norma distingue quella che può essere definita la disciplina generale, evincibile dal testo nel suo complesso, da quella “speciale” di cui comma 10, riferita esclusivamente ai Piani attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi in “**ambito chiuso**”.

In particolare, vale la pena ricordare che la disciplina dei Piani di lottizzazione (oggi PPA) per “**complessi insediativi chiusi**” ad uso collettivo non costituisce affatto una novità nel panorama legislativo siciliano, rinvenendosi un precedente già nell’art. 15, legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71; in realtà, la norma prevedeva già *illo tempore* che “*la convenzione di cui al precedente art. 14 non dovrà prevedere l’obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nell’art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e nell’art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ricadenti all’interno del complesso. Rimane a carico del lottizzante l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all’insediamento, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10.*”

Orbene, sul solco di tale precedente legislativo si innesta, oggi come ieri, la disciplina dell’art. 30, comma 10, legge regionale 13 agosto 2020, n. 19, e pertanto, per tali Piani attuativi resta escluso l’obbligo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all’interno del complesso. Rimane a carico del richiedente privato la realizzazione delle aree, dei servizi e degli impianti necessari all’insediamento, nonché il pagamento dei contributi soltanto sul costo di costruzione di cui all’art. 7 della legge regionale n. 16/2016. Il PPA in ambito chiuso infatti non esclude la pianificazione urbanistica, ne esclude la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ma esclude, ovviamente, la sola cessione delle aree a ciò deputate o delle opere realizzate: a titolo meramente esemplificativo potrebbe farsi riferimento ad un “*residence*”.

Tanto si ritiene necessario precisare in relazione al fondamento normativo sul quale si sviluppa il quesito posto da codesto Ente e sul quale vengono ipotizzate “*indicazioni ritenute di dubbia interpretazione*”.

- In via principale poi, aldilà della specifica fattispecie dei Piani attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi in ambito chiuso di cui al comma 10, l’art. 30 citato disciplina per la restante parte i Piani Particolareggiati Attuativi secondo una disciplina generale.

Tale disciplina generale si occupa fra l’altro, per ciò che rileva nel presente quesito, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nei PPA, senza tuttavia distinguere la tipologia di questi ultimi (residenziale, turistico-ricettivo, industriale, artigianale e commerciale); ed invero, il comma 3, nell’individuare il contenuto della Convenzione stipulata tra i privati istanti e l’ente locale, alla lettera d), esige l’indicazione degli “*elementi progettuali e le modalità di controllo sull’esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione.*”. Ancora, il comma 7 prevede che “*A scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il titolare del titolo abilitativo può assumere l’obbligo di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e di cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*”. Vi è di più, laddove si consideri che il comma 4 recita che “*Ove il PUG o lo strumento urbanistico generale preveda l’ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, l’aliquota delle aree da cedere nell’ambito del PPA di iniziativa privata può essere monetizzata sulla base dei valori di mercato, sempre che le aree previste dal PUG o dallo strumento urbanistico generale siano ubicate ad una ragionevole distanza dall’area oggetto del PPA.*”.

La Convenzione, in particolare, prevede la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all’articolo 4 della legge 29 settembre

1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, o l'eventuale monetizzazione, nei limiti stabiliti dal D.M. n. 1444/1968.

Tuttavia, nelle linee generali si rammenta, con riferimento ai Piani attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi produttivi di tipo industriale o ad essi assimilabili, che il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, all'art. 5 dispone di destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi una superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, senza distinguere l'eventualità dell'ambito chiuso o meno.

Vorrà codesto Ente verificare l'applicabilità al caso concreto, differenziando se si tratti o meno di PPA in ambito chiuso, delle predette norme nazionali e regionali.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Giuseppe Battaglia

