



**Regione Siciliana**

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

Dipartimento dell'Urbanistica

[dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto: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](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

Palermo, prot. n. **7129** del **07/05/2026**

**OGGETTO:** Richiesta di parere urbanistico – Applicazione art.8 D.M. 1444/1968 – Interpretazione del concetto di "area circostante" alla luce della sentenza del Consiglio di Stato n. 3115/2023 in concomitanza con trasferimento di volumetria. Riscontro.

Al Comune di Capo d'Orlando  
[protocollo@pec.comune.capodorlando.me.it](mailto:protocollo@pec.comune.capodorlando.me.it)

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 11371 del 02/04/2026, assunta in pari data al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 5097, 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](http://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, si ritiene dover precisare che il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, all'art. 8, rubricato "Limiti di altezza degli edifici", numero 2), quando riferisce che "L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate", debba essere inteso come regola generale che, salvo eccezioni pur contemplate, costituisce limite massimo che gli edifici possano raggiungere in altezza in Zona Territoriale

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](mailto: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.

Omogenea B. E' una norma che garantisce l'omogeneità nell'altezza dei nuovi edifici rispetto a quella degli edifici preesistenti.

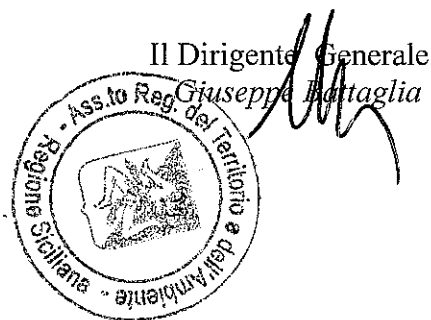
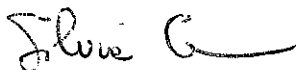
Ragionevolmente tuttavia, tale previsione normativa non impedisce in alcun modo che, nell'esercizio della propria autonomia pianificatoria, l'Ente locale possa concepire per il tramite delle proprie Norme Tecniche di Attuazione, a tutela del paesaggio, "della coerenza con il tessuto edilizio esistente, della continuità urbanistica e morfologica", limiti in altezza più stringenti e restrittivi di quelli indicati genericamente dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 8; invero, i predetti limiti, in tali eventualità, dovranno ritenersi legittimi, ammissibili e non in contrasto con la norma statale.

Al contrario, qualora le predette N.T.A. dovessero prevedere la possibilità di edificare in altezza oltre il limite sancito dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 8, si prospetterebbe un contrasto insanabile con la norma statale, tale da legittimare la tutela di annullamento, quindi la prevalenza della norma statale su quella comunale.

- La sentenza del Consiglio di Stato n. 3115/2023, che pure si riporta in premessa, si ritiene debba essere letta esclusivamente al fine di circoscrivere, con elementi circostanziati elaborati dall'Organo giudicante, la più generica nozione di "edifici preesistenti e circostanti", comunque riferita alla fattispecie oggetto di giudizio, la sentenza, infatti, chiarisce il concetto di "circostante" al fine della lettura dell'art.8 in argomento ma non entra nel merito della relazione tra la stessa norma e la normativa tecnica degli strumenti urbanistici comunali vigenti.
- In relazione poi all'istituto di cui all'art. 22 recante "Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie", della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, si ritiene sottolineare che gli unici limiti applicativi siano quelli rigorosamente rilevabili solo dal testo normativo medesimo o, qualora vi fosse, dal Regolamento comunale per il trasferimento di diritti edificatori. Si raccomanda l'attenzione a tutte le disposizioni dell'articolo in argomento sia in merito alla trascrizione degli atti (art.2643 c.c.) che alla contiguità dei lotti tra cui si realizza la cessione dei diritti edificatori ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea, che al volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale (sino al 100%).  
Si coglie l'occasione per rappresentare che la questione del trasferimento di cubatura è stata più volte affrontata da questo Dipartimento e che i riscontri ai quesiti posti dalle amministrazioni comunali sono pubblicati, divisi per semestre, nel sito web dello stesso, al seguente indirizzo: [regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-territorio-ambiente/dipartimento-urbanistica/aree-tematiche/banche-dati](http://regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-territorio-ambiente/dipartimento-urbanistica/aree-tematiche/banche-dati).

Alla luce di quanto sopra, vorrà codesta Amministrazione, caso per caso, verificare autonomamente secondo il proprio prudente apprezzamento.

La Dirigente del Servizio  
Arch. Silvia Casuccio



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](mailto: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.