

CIRCOLARE 20 dicembre 2024, n. 5.

**Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27, recante: “Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme” - Chiarimenti inerenti alle modifiche alla legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.**

AI COMUNI DELLA REGIONE SICILIANA

e, p.c. ALLA PRESIDENZA DELLA REGIONE

ALL'ASSESSORE REGIONALE  
DEL TERRITORIO E  
DELL'AMBIENTE

AI DIPARTIMENTI REGIONALI

ALL'UFFICIO LEGISLATIVO E  
LEGALE DELLA PRESIDENZA  
DELLA REGIONE

AL CONSIGLIO DI GIUSTIZIA  
AMMINISTRATIVA PER LA  
REGIONE SICILIANA

AL TRIBUNALE  
AMMINISTRATIVO  
REGIONALE DI SICILIA - SEDE  
DI PALERMO

AL TRIBUNALE  
AMMINISTRATIVO REGIONALE  
DI SICILIA - SEDE DI CATANIA

ALL'AVVOCATURA  
DISTRETTUALE DELLO STATO  
DI PALERMO

ALL'AVVOCATURA  
DISTRETTUALE DELLO STATO  
DI CATANIA

Com'è noto la legge regionale 18 novembre 2024, n. 27 recante “Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme.” (GURS n. 51 del 20/11/2024), al Capo I “Modifiche alla legge

regionale 13 agosto 2020, n.19", è intervenuta sulla legislazione regionale in materia di governo del territorio modificando alcuni articoli della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii..

Talune modifiche si sono rese necessarie al fine di superare le incertezze applicative rilevate dai Funzionari di questo Dipartimento, nonché da taluni Responsabili degli Uffici tecnici comunali in sede di applicazione delle stesse; altre variazioni sono finalizzate ad uniformare le disposizioni della sopra citata L.R. n. 19/2020 a quelle del decreto legislativo n. 152/2006 (cd. *Codice dell'ambiente*). Inoltre, in coerenza con i principi sanciti dalla legislazione europea e nazionale nonché con i principi fondamentali di cui all'articolo 1 della stessa L.R. n. 19/2020, talune modifiche normative afferiscono ad un ulteriore contenimento dell'uso di suolo, a favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili e alle iniziative volte alla rigenerazione urbana e riqualificazione dell'ambiente degradato.

Di seguito si elencano gli articoli, di cui al Capo I, della legge regionale *de quo*, con l'indicazione delle modifiche apportate alla legge regionale 13 agosto 2020, n.19:

- L'articolo 1 modifica l'articolo 9 rubricato "*Perequazione e compensazione*" specificando che tra le finalità che rientrano nei principi di perequazione e compensazione, cui devono essere improntate le previsioni contenute nei piani urbanistici degli enti locali e della Regione, vi è quella di limitare il ricorso a procedure espropriative;
- L'articolo 2 modifica l'articolo 14 rubricato "*Sistema informativo territoriale regionale (SITR)*", inserendo tra le competenze del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR) anche la gestione delle procedure per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, prevedendo, quindi, all'interno del Portale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, idonea interfaccia operativa di dialogo e di supporto informatizzato circa le procedure di approvazione degli strumenti pianificatori;
- L'articolo 3 modifica un refuso letterale del comma 2 dell'articolo 25 rubricato "*Contenuti del Piano Urbanistico generale comunale (PUG)*" in quanto, ai sensi dell'articolo 26 della stessa L.R. n.19/2020, il Comune è tenuto ad approvare il Piano Urbanistico Generale (PUG) e non ad "*adottare*". Il medesimo articolo 3 individua, al comma 3 dello stesso articolo 25, alla lett.r), tra i compiti del PUG la localizzazione di tutte le attività produttive in coerenza con le previsioni dei piani sovraordinati, sopprimendo il riferimento esclusivo alle attività di tipo commerciale;
- L'articolo 4 modifica l'articolo 26 rubricato "*Procedimento di formazione ed approvazione del PUG e delle relative varianti*" con l'obiettivo di chiarire e semplificare la procedura di formazione del PUG. In primo luogo la legge regionale in argomento chiarisce che lo studio archeologico redatto ai fini del procedimento di formazione del PUG o delle varianti urbanistiche deve essere redatto su scala locale. Lo stesso studio può essere redatto anche da un professionista di comprovata esperienza e non esclusivamente dalla competente Sovrintendenza per i beni culturali ed ambientali, che altrimenti avrebbe avuto un carico di lavoro non sostenibile in virtù dell'attuale forza lavoro in servizio presso tale Amministrazione. Per quanto riguarda la procedura, il legislatore regionale ha escluso che il documento preliminare del PUG, adottato dal Consiglio comunale sia pubblicato anche nella Gazzetta Ufficiale regionale, ritenendo che la pubblicazione sui siti web del Comune e dell'Assessorato Regionale del Territorio ed Ambiente garantisca la pubblicità e la trasparenza dell'iter procedurale. Inoltre, sono stati modificati alcuni termini del procedimento, sia per quanto riguarda la tempistica della fase di consultazione che per quanto attiene all'espressione del parere motivato da parte dell'Autorità ambientale competente. Tale modifica si è resa necessaria al fine di uniformare e coordinare le disposizioni della legge regionale a quelle del decreto legislativo n. 152/2006 (cd. *Codice dell'ambiente*). Infine, il legislatore regionale ha ritenuto di chiarire che, qualora le osservazioni pervenute siano state accolte e le conseguenti modifiche, apportate al piano, possano produrre effetti sull'ambiente, il responsabile del procedimento dovrà convocare un'ulteriore Conferenza di pianificazione al fine di acquisire un nuovo parere inerente alla Valutazione Ambientale Strategica;

- L'articolo 5 modifica l'articolo 30 rubricato "*Contenuti del piano particolareggiato attuativo (PPA)*" al fine di fare luce sui dubbi interpretativi, specificando che le disposizioni di cui al medesimo articolo, si riferiscono allo strumento urbanistico in quel momento vigente, quale che esso sia presso la realtà locale in questione e non esclusivamente al Piano Urbanistico Generale (PUG). Un'ulteriore modifica è volta ad eliminare la disparità di trattamento dei piani particolareggiati attuativi compresi nella fascia tra i 10.000 e 5.000 metri quadrati, onde evitare che in tali casi vengano applicati parametri molto penalizzanti rispetto all'effettiva estensione dell'area da sottoporre a piano attuativo. Infine, al fine di evitare incertezze procedurali, è stato eliminato il riferimento a piani (quali piani di zona per l'edilizia economica e popolare, piani per insediamenti produttivi, programmi costruttivi, programmi integrati di intervento, piani di recupero del patrimonio edilizio esistente e i programmi di recupero urbano) già regolamentati da altre leggi di settore.
- L'articolo 6 modifica l'articolo 31 rubricato "*Procedimento di formazione del PPA*". Anche in questo caso la modifica è volta a dissipare dubbi interpretativi inerenti al riferimento allo strumento urbanistico comunale vigente e non esclusivamente al PUG, ed, inoltre, apporta semplificazioni nella procedura di pubblicazione e di deposito dei piani particolareggiati attuativi nonché della loro approvazione. Si chiarisce, altresì, che l'approvazione dei PPA conformi allo strumento urbanistico vigente è di competenza della Giunta comunale, secondo la procedura dello stesso articolo 31. Diversamente, nell'eventualità si trattasse di piani attuativi in variante allo strumento urbanistico, la disciplina di riferimento è l'articolo 26 recante "*Procedimento di formazione ed approvazione del PUG e delle relative varianti*" della stessa L.R. n.19/2020, come già specificato nel comma 1 dello stesso articolo 31 (questa precisazione è coerente con l'abrogazione del comma 12 dello stesso articolo 31 della L.R. n.19/2020). Il rilascio del permesso di costruire, regolato dalle disposizioni della legge regionale 16 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. è rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico e non dall'organo che delibera l'approvazione dei PPA (a questo chiarimento è collegata l'abrogazione del comma 11 dello stesso articolo 31 della L.R. n.19/2020). In merito ai PPA, depositati presso i Comuni e non ancora approvati alla data di entrata in vigore della legge regionale 18 novembre 2024, n.27, occorre precisare che gli stessi si concludono secondo la disciplina normativa previgente, in analogia con le disposizioni dell'art. 53 della stessa legge regionale 13 agosto 2020, n. 19;
- L'articolo 7 inserisce l'articolo 33 *bis* rubricato "*Norme per il contenimento del degrado edilizio e del consumo di suolo*" che prevede che la Regione favorisca interventi di riqualificazione urbana e periurbana, prevedendo la demolizione di opere o di elementi di degrado edilizio ed il ripristino del suolo naturale o seminaturale, al fine di contrastare tale degrado e, contestualmente, di contenere il consumo di suolo in coerenza con i principi sanciti dalla legislazione europea e nazionale nonché con i principi fondamentali di cui all'articolo 1 della stessa L.R. n. 19/2020;
- L'articolo 8 modifica l'articolo 35, comma 4, rubricato "*Perequazione urbanistica*" disponendo che il PUG, ai fini della realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche, possa prevedere forme di cessione dei diritti edificatori tra ambiti non contigui, attraverso l'individuazione di aree dove allocare i diritti edificatori dei proprietari delle aree sottoposte a vincoli paesaggistici, idrogeologici e sismici al fine di realizzare, tra i cittadini, un'equa distribuzione degli stessi diritti edificato;
- L'articolo 9 modifica l'articolo 37 rubricato "*Interventi produttivi in verde agricolo*". In particolare, con la modifica del comma 1 sono ammessi, nelle aree destinate a verde agricolo, anche i manufatti destinati alla conservazione dei prodotti agricoli o zootecnici (quali silos, depositi, cantine, ...) oltre a quelli destinati alla loro trasformazione.  
Al comma 2, dopo la lettera f) viene inserita la lettera f *bis*) che dispone che le distanze di metri 200 dagli insediamenti abitativi e dalle opere pubbliche di cui alla precedente lettera f), non si applicano per gli insediamenti produttivi non classificabili insalubri, realizzati da coltivatori diretti o imprenditori agricoli, per le attività connesse all'articolo 2135 del codice civile (definizione di imprenditore agricolo) che prevedano la contestuale realizzazione di un punto vendita aziendale. Dall'interpretazione letterale della lettera f *bis*) deriva che la distanza di cui sopra può essere ridotta, esclusivamente nei casi previsti (insediamenti non insalubri),

per la realizzazione di insediamenti produttivi, ad opera di imprenditori agricoli, con contestuale punto vendita aziendale. In particolare, per quanto attiene quest'ultimo, si ritiene utile precisare che rimane invariata la disciplina applicabile propria del settore commerciale di riferimento e che rimangono inalterate le condizioni di cui allo stesso comma 2 dell'articolo 37.

L'ulteriore modifica all'articolo 37 introduce il comma 2 *bis*, che prevede che le disposizioni dei precedenti commi 1 e 2 prevalgano sulle norme tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti nei Comuni, in quanto i fabbricati destinati alla lavorazione, trasformazione e/o conservazione di prodotti agricoli o zootecnici ovvero allo sfruttamento di risorse naturali locali, come previsti dal comma 1 dello stesso articolo 37, per la loro specifica destinazione e relativa esigenza dimensionale, sotto il profilo dell'altezza e degli altri parametri edilizi, potrebbero non essere compatibili con i parametri della zona agricola di cui alla N.T.A comunali;

- L'articolo 10 introduce l'articolo 37 *bis* rubricato "*Ampliamento di edifici esistenti ad uso diverso dall'abitazione*" finalizzato a garantire il mantenimento e la sostenibilità economica di molte imprese operanti nella Regione che nel corso degli anni hanno localizzato le proprie attività produttive, regolarmente autorizzate, in aree extraurbane e che hanno l'esigenza di ampliare tali attività, alle condizioni prescritte, nelle aree di pertinenza dell'impianto originario, per competere a livello nazionale ed internazionale o per sviluppare l'attività produttiva;
- L'articolo 11 modifica l'articolo 41 rubricato "*Standard urbanistici*" introducendo il comma 2 *bis* che, sempre in coerenza con i principi di tutela dell'ambiente e del paesaggio di cui all'articolo 1 della L.R. n. 19/2020, dispone che il PUG preveda aree destinate alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per il fabbisogno energetico delle strutture di proprietà comunale e/o gestite dal comune stesso;
- L'articolo 12 modifica l'articolo 48 rubricato "*Poteri sostitutivi della Regione ed esecuzione del giudicato*" introducendo la possibilità di designare quale commissario *ad acta* altre figure (funzionari direttivi o dirigenti dell'Amministrazione della Regione o dello Stato) di comprovata professionalità nella materia urbanistica, non in servizio presso il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, per far fronte alla carenza di personale presso lo stesso Dipartimento. Inoltre, per semplificare e ridurre i tempi delle procedure delle varianti urbanistiche, avviate ai fini dell'esecuzione del giudicato e delegate dal giudice del TAR o del CGA, è stato abrogato il comma 3 dello stesso articolo 48; con tale abrogazione l'approvazione della variante urbanistica sarà compito esclusivo del commissario *ad acta*, con i poteri conferiti dal giudice, e non più mediante decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica. Si riducono, quindi, i tempi dell'iter amministrativo che, con il comma 3 oggi abrogato, presumeva anche il rilascio del preventivo parere del Comitato Tecnico Scientifico di cui all'articolo 52 della stessa L.R. n.19/2020 oltre che il decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica;
- L'articolo 13 modifica comma 1, lett b) dell'articolo 52 rubricato "*Comitato Tecnico Scientifico (CTS)*", sopprimendo, tra i compiti del Comitato Tecnico Scientifico, in coerenza il precedente articolo 12, il parere relativo all'attività inerente alla materia urbanistica delegata dal giudice del TAR o del CGA;
- L'articolo 14 modifica l'articolo 53 rubricato "*Regime transitorio della pianificazione urbanistica*". Con l'introduzione del comma 1 *bis*, il legislatore sancisce il termine ultimo della fase transitoria alla data del 31/12/2025, disponendo che, in caso di mancata adozione del Piano Regolatore Generale alla data fissata, i Comuni devono avviare le procedure per la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG). Nell'eventualità del proseguimento dell'iter di formazione e approvazione del PRG, secondo quanto disposto al comma 1 del medesimo articolo 53, i Comuni valutano gli attuali obiettivi strategici di sviluppo del proprio territorio, la rispondenza ai principi generali e alle finalità della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii., nonché la coerenza agli obiettivi di sostenibilità sanciti a livello regionale oltre che a livello nazionale ed europeo.

Con l'inserimento del comma 3 *bis*, il legislatore regionale chiarisce che, in attesa dell'adozione del Piano Territoriale Regionale, le Città Metropolitane, i Liberi Consorzi comunali ed i Comuni possono procedere all'approvazione dei rispettivi piani urbanistico-territoriali (PCM, PTC e PUG). Tale modifica, finalizzata a fugare i dubbi posti da taluni Uffici tecnici comunali sull'interpretazione del comma 3 del medesimo articolo, dispone che le attività di pianificazione urbanistica, così come previste dalla legge regionale in argomento, possono proseguire o essere avviate, nelle more dell'adozione del PTR, costituendo, tra l'altro, per tutti i Comuni della Regione con strumenti urbanistici con vincoli preordinati all'esproprio decaduti, l'obbligo di approvazione del PUG ai sensi dell'articolo 25, comma 2, della stessa legge regionale.

Resta, comunque, salva la facoltà dei Comuni di proseguire, in regime transitorio, l'iter del PRG, ai sensi dello stesso articolo 53, verificate le condizioni di cui al comma 1 e valutato quanto sopra indicato.

La pubblicazione della presente circolare sul sito istituzionale dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica e sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana ha effetto di notifica ai soggetti in indirizzo.

*Il dirigente generale del Dipartimento regionale dell'urbanistica: Beringheli*

**(2024.51.2697)13.b**