

2023

Tribunale di Gela

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Integrazione Relazione di CTU

SIGNOR GIUDICE: Dott.ssa Castellano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 26/2020 promossa da **UNICREDIT S.p.A**, rappresentata e difesa dall'Avv. Marcella Polizzotto, contro il Sig. omissis

IL C.T.U. : Arch. Marco M. M. Insulla

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18
93012 G E L A (CL)
Cell. 393 5101990
marcomariamarcello.insulla@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva:	N. 26/2020 R.G.E.
Nei confronti di:	

Giudice delle Esecuzioni:	Dott.ssa Patrizia Castellano
Procuratore del Creditore Proc.:	Avv. Marcella Polizzotto
Prof. Delegato Vendita	Avv. Francesca Bellavia
Perito (C.T.U.)	Arch. Marco M. M. Insulla

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Integrazione



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Piazza Trento n° 18, in data 27 gennaio 2022 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti utili alla procedura stilando Relazione tecnica di stima.

In data 06 maggio 2022, lo scrivente CTU depositava la succitata relazione dopo aver inviato notifica alle parti così come esplicitato in mandato.

Facendo seguito al deposito da parte del Professionista Delegato alla Vendita avv. Francesca Bellavia della relazione semestrale, il Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Patrizia Castellano fissava per il 25.05.2023 l'udienza per la comparizione dei creditori, del CTU e del P.D. alla vendita al fine di provvedere in ordine della stessa.

Nella relazione il P.D. avv. Bellavia chiedeva al G. E. di rivolgere allo scrivente CTU i seguenti quesiti integrativi con riferimento agli impianti, all'invaso e al fabbricato.

Nello specifico si chiedeva:

- a) la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 DPR del 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*
- b) se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 c. 6 della Legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 c. 5 del DPR 06.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente CTU, nella relazione tecnica di stima depositata il 06.05.2022, ai punti 9 e 10, ha esaminato gli immobili dal punto di vista della regolarità urbanistica ed edilizia in base alle previsioni del PRG e delle relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Niscemi che



prevedono che gli immobili in oggetto ricadono in zona territoriale omogenea "E1" (aree agricole) del P.R.G, approvato con D.D.G. n° 1214 del 18.10.2006, e della Variante al PRG per adeguamento al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con D.D.G. n. 207 del 22.12.2016.

In base al D.A.TT.AA. del 30.03.2007, recante prime disposizioni sulla Valutazione Incidenza Ambientale (SIC e ZPS) come già segnalato nell'elaborato peritale, il compendio pignorato ricade in aree SIC e ZPS con conseguente assoggettamento ai vincoli, ai pareri e alle autorizzazioni dei rispettivi Enti Territoriali competenti (Regione e Comune).

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica già allegato alla precedente Relazione e, per comodità, depositato in allegato al presente elaborato, nelle aree ricadenti nella Zona E1 *"sono ammesse tutte le destinazioni d'uso che non implicano cubatura superiore a 0,03 mc/mq, le attività relative all'agricoltura e le attività connesse con l'uso del suolo agricolo"*. In tali aree è ammessa altresì *"la realizzazione di strade poderali e interpoderali, piazzali, anche se non espressamente indicate nelle cartografie del PRG, previa autorizzazione comunale"*.

Nella Zona Territoriale Omogenea E, inoltre, gli edifici destinati alla residenza sono consentiti, ma la tipologia dovrà essere *"case unifamiliari, e non è ammessa più di una unità abitativa per edificio"*. È stato già evidenziato che l'indice di fabbricabilità fondiario (*determinato ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 71/78*) e di 0,03 mc/mq; *che sono ammessi numero 2 piani fuori terra; che l'altezza massima consentita è di mt. 7,00; che la distanza dai confini m.10,00 con distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.I. del 1° aprile 1968, n.1404 e dal Nuovo Codice della Strada.*

Inoltre, nel Certificato di Destinazione Urbanistica, **ALL. C1** della precedente relazione viene esplicitamente indicato che la zona in cui ricadono gli immobili del sig. omissis sono soggetti al preventivo N.O. dei BB.CC.AA. di Caltanissetta, necessario vista la presenza della Riserva Naturale della Sughereta di Niscemi, istituita dalla Regione Siciliana nel 1997. In particolare, tali immobili ricadono in fascia di rispetto delle aree boschive.

La Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di



Caltanissetta, con nota n. 388 del 20 gennaio 2023 (che si allega alla presente) avente per oggetto la Legge Regionale 20 luglio 2021 n. 19, recante “Modifiche alla L.R. 10 agosto 2016 n. 16 in materia di compatibilità delle costruzioni realizzate in aree sottoposte a vincolo” – Sentenza Corte Costituzionale 252/2022 – Terzo condono – Applicazione delle previsioni nazionali, rendeva nota a tutti i Comuni della provincia di Caltanissetta e ai diversi Ordini Professionali interessati la Circolare n. 02 del Servizio Tutela e Acquisizione del Superiore Dipartimento dei BB.CC.E.I.S.

Tale Circolare riporta la Sentenza della Corte Costituzionale n.252/2022 in base alla quale sono da considerarsi inammissibili le domande di condono relative ad abusi commessi in zona soggetta a vincolo di inedificabilità relativa.

In particolare, i giudici della Consulta hanno rilevato “*che il legislatore regionale ha manifestamente travalicato i limiti della propria potestà legislativa primaria in materia e applicato retroattivamente una disposizione di legge che determina un ampliamento delle ipotesi di sanatoria edilizia in quegli ambiti in cui la normativa nazionale la escludeva*”. Pertanto, sulla scorta di queste statuizioni:

- *nelle aree sottoposte a vincolo, sono sanabili soltanto gli interventi edilizi di minore entità (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, opere che non comportino nuovi volumi e superfici);*
- *per gli interventi che rientrano in tali tipologie, la sanatoria edilizia richiede il preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza, e ciò, come avvertito dalla stessa Corte Costituzionale (sent. N. 39 dell'8 febbraio 2006), anche se l'abuso sia stato realizzato prima dell'entrata in vigore del vincolo (art. 2 comma 2 L 47/85 come modificato dall'art. 32, comma 43 L. 236/2003);*
- *sono insanabili gli abusi edilizi che sono stati realizzati in aree di interesse paesaggistico e rientrano nelle tipologie edilizie diverse da quelle di cui sopra.*

Da quanto su riportato, lo scrivente dichiara che l'edificio posto sulla particella 169 è ABUSIVO e NON SANABILE.

Per quanto concerne le serre e l'invaso posti sulle part.lla 155 e



169, considerato che la zona ricade in area SIC (Sito di Interesse Comunitario) e ZPS (Zona Protezione Speciale), le predette opere necessitano di uno Studio di Incidenza Ambientale (D.A.TT.AA del 30.03.2007 succitato) e della relativa approvazione da parte del Comune di Niscemi, previo N.O. della Regione Siciliana.

Le spese per istruire la suddetta pratica ammontano a circa 4.000,00 €.

Ritenendo di aver adempiuto in coscienza il mandato conferito anche alla luce dei quesiti formulati dal P.D alla vendita avv. Bellavia, il sottoscritto CTU rassegna i sopra esposti chiarimenti, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento la S.V.I. dovesse ritenere necessario.

Allegati:

ALL. C1 di Relazione - Certificato di Destinazione Urbanistica;
Copia Circolare n. 2 del 30.12.2022 Soprintendenza BB.CC di Caltanissetta

Gela li, 12 luglio 2023

Il C.T.U.

Arch. Marco M. M. Insulla





II CAPO RIPARTIZIONE

- Vista la richiesta presentata dall' Arch. Insulla Marco nato a Gela il 08.09-1970, residente a Gela in Piazza Trento n. 18, nella qualità di CTU incaricato dal tribunale di Gela, proc. Es. Imm. N. 26/2020 R.G.Es, assunta al protocollo n. 0007033 del 15.03.2022 e successiva Pec Prot. n. 10328 del 15.04.2022, relativa alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica delle particelle 155-169 del foglio di mappa 87 per uso perizia CTU;
- Vista la documentazione allegata a corredo della pratica e la dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, nella quale dichiara: «CHE SONO PRESENTI DELLE SERRE UN LAGHETTO ARTIFICIALE E UN PICCOLO FABBRICATO»
- Visto il PRG vigente, approvato con D.D.G. n° 1214 del 18/10/2006;
- Vista la Variante al Piano Regolatore Generale, per l'adeguamento degli elaborati del P.R.G. al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico, approvato con D.D.G. n. 207 del 22/12/2016;
- Visto il D.A.TT.AA. del 30/03/2007, recante prime disposizioni sulla Valutazione Incidenza Ambientale (SIC e ZpS);
- Visto il Decreto Assessoriale 1858 del 2 luglio 2015 "Approvazione del Piano paesaggistico degli Ambiti 6, 7, 10, 11, 12 e 15 ricadenti nella provincia di Caltanissetta", pubblicato sulla G.U.R.S. n. 31 del 31 luglio 2015
- Visto l'art. 18 della L.28/02/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visti gli atti dell'ufficio;
- Vista la dichiarazione, del 15.04.2022 Prot. n. 10328, resa dal CTU e dopo una accurata ricerca nei nostri archivi non risulta nessun titolo edilizio autorizzativo, presumibilmente sono stati realizzati senza titolo autorizzativo, pertanto copia della richiesta CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica e dichiarazione resa dal CTU vengono trasmessi al Comando di Polizia Municipale per i provvedimenti di propria competenza;

C_F899 - - 1 - 2022-04-26 - 0011013

CERTIFICA

1. L'area interessata, come risulta dall'allegato stralcio particellare, ricade contestualmente:

folgio	Part.lla	Zona
87	159-169	E1- Aree agricole

2. Le seguenti aree ricadono all'interno dei Siti della Rete natura 2000:

folgio	Part.lla	Tipo	Descrizione	Codice
87	155-169	S.I.C.	Sughereta di Niscemi	ITA050007

3. Le seguenti aree sono sottoposte a:

folgio	Part.lla	Descrizione
87	155-169	Fascia di rispetto delle aree boscate
87	155-169	Vincolo Idrogeologico

4. Le seguenti aree sono sottoposte a tutela dal PTPR della Provincia di Caltanissetta:

folgio	Part.lla	Livello di Tutela
87	155-169	3

Certificato Destinazione Urbanistica

Inoltre si comunica che sono in corso da parte del Comando della Polizia Municipale gli accertamenti per verificare la legittimità delle opere comunicate dal tecnico CTU

Nell'eventualità di presenza di corsi d'acqua o laghi in prossimità di dette particelle, qualsiasi trasformazione del suolo va soggetta a N.O. preventivo da parte della Soprintendenza ai BB.CC. di Caltanissetta.

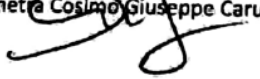
Le relative prescrizioni urbanistiche e i vincoli discendenti dai citati decreti sono riportate negli allegati fogli, che costituiscono parte integrante della presente certificazione.

Il presente è valido anni 1 (uno) a decorrere dalla data di rilascio e viene rilasciato in BOLLO per ROGITO. L'utilizzo diverso da quello per cui il certificato viene rilasciato investe, penalmente ed amministrativamente, il solo utilizzante.

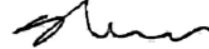
IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.

Niscemi, _ 22 Aprile 2022 _

Tecnico Istruttore
Geometra Cosimo Giuseppe Caruso



Il Capo Ripartizione Vicario
(Ing. Salvatore Stamilla)



C_F899 - - 1 - 2022-04-26 - 0011013

Certificato Destinazione Urbanistica

Pagina 2

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
Cell. 393-5101990

8



Art. 33
Agricole

Comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio di cui al D.M. 1444/68; sono ammesse costruzioni di edifici per l'abitazione dei proprietari con indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq.. Sono altresì ammesse, senza il limite dello 0,03 mc/mq e dell'altezza di m. 7,50, in quanto costituenti opere strutturali connesse alla conduzione agricola del fondo, dimensionati e quantificati in ragione dell'esigenza effettiva dell'azienda; tali requisiti debbono essere documentati e dimostrati con relazione economica strutturale dell'azienda, redatta da tecnico abilitato. È pertanto consentita la costruzione di:

1. annessi agricoli destinati a stalle, fienili, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole, magazzini e depositi di mangimi, concimi e prodotti agricoli; nonché di annessi per il soggiorno ed il riposo degli addetti alla conduzione dell'azienda agricola;
2. Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (strade poderali, escavazioni di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica e di consolidamento di terreni quali muri di sostegno, gabbionature, drenaggi, ecc.).

Gli interventi di cui al precedente punto 1 sono consentiti, in relazione ai fabbisogni delle singole aziende, anche se le stesse sono costituite da appezzamenti in siti diversi.

Limitatamente agli annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiario If 0,03 mc/mq della superficie fondiaria
- distanza minima dai confini 10,00 ml
- altezza massima: Hm 7,50 ml, con 2 piani fuori terra

La costruzione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero dei materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame nonché di impianti collaterali quali pozzi/vasca e/o trivellati per irrigazione, locali per pompe e contatori deve essere commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o dei fondi nel caso di imprenditori agricoli associati, tenuto conto degli edifici già esistenti.

È ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68 n.1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada.(D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360), ovvero per una distanza di:

- m. 60 dalle autostrade;
- m. 30 dalle strade extraurbane provinciali;
- m. 20 per le strade comunali.

I terreni ricadenti in queste fasce sono utilizzati per il computo del dimensionamento delle costruzioni agricole, ma non possono essere edificati.

Art. 34

Norme per l'allocazione di campeggi e attrezzature per attività ricreative e sportive in Zto E1

Nell'ambito delle Zto «E1» è possibile allocare attrezzature ricettive complementari per il turismo (campeggi) e attrezzature ricreative e sportive (maneggi, gokart, ecc), attraverso stipulazione di convenzioni tra il richiedente o i richiedenti - loro successori e aventi causa - e l'Amministrazione Comunale, nella quale si prevede:

- l'esecuzione del progetto conformemente in ogni sua parte agli elaborati approvati;
- l'assunzione a carico del richiedente delle opere e impianti tecnici necessari al corretto funzionamento delle attrezzature (strade, impianto idrico ed elettrico, fognature, etc) e tutte quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i termini non superiori ai tre anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- il regolamento interno del campeggio.

Sono consentite nuove costruzioni per l'allocazione di servizi ed attrezzature complementari alle attività del campeggio o delle attrezzature sportive o ricreative (alloggio per il guardiano, ristorante, bar, dancing, spaccio alimentare, spogliatoi, ecc.) secondo i parametri di seguito riportati:

- indice di fabbricabilità fondiario If 0,03 mc/mq della superficie fondiaria
- distanza minima dai confini ml 10,00
- altezza massima: hm ml 7,5
- numero piani fuori terra N° 2

Gli spazi per le tende, roulotte e caravans non potranno interessare più di 2/3 dell'area totale.

La parte restante dovrà per almeno metà restare allo stato naturale salvo opere di piantumazione o rimboschimento, nell'altra metà saranno consentiti l'installazione di servizi igienico-sanitari fissi, di servizi generali mobili e parcheggi.

Sono consentiti movimenti di terra di piccola entità per adeguamenti, terrazzamenti, viabilità interna purché realizzati attraverso tutte quelle opere necessarie alla stabilità e salvaguardia del terreno.

È vietato l'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e la rimozione di eventuale sottobosco se non per motivi di pericolosità e previa autorizzazione dell'autorità forestale competente.

Fatto salvo quanto detto al comma precedente è consentita la apertura di sentieri pedonali.

Il rivestimento antipolvere delle strade carrabili è facoltativo; esso deve essere comunque realizzato con sistemi che garantiscano la permeabilità almeno parziale e non alterino il regime superficiale delle acque piovane.

All'ingresso del campeggio e delle aree attrezzate per lo sport e la ricreazione devono essere predisposte una o più aree appositamente segnalate per la sosta dei veicoli; la sosta delle automobili nel resto del campeggio sarà di regola vietata; la transitabilità automobilistica nel campeggio deve essere prevista solo all'arrivo e alla partenza del campeggiatore o in casi di emergenza.

In ogni caso non è ammesso il passaggio delle vetture nelle aree boscate.

Le installazioni fisse per i servizi generali, i parcheggi e la viabilità interna non devono coprire complessivamente più di 1/6 della superficie globale.

Art. 35 - Zone «E2»: Aree agricole boscate.

Comprendono le aree boscate ed è vietata la costruzione di qualsiasi edificio, anche nel caso di aree che siano state percorse dal fuoco.

Sono ammessi il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di rimboschimento e di sistemazione idrogeologica e quanto strettamente attinente la coltivazione del bosco.

Art. 53

Zone torrenti e fiumi e loro sponde e fasce di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

Comprende tutti i territori all'interno di una fascia di 150 m da ciascuna delle rive dei corsi d'acqua.

La finalità è quella di preservare la qualità dell'ambiente naturale e di conservare e migliorare le caratteristiche del corso d'acqua e del suo sistema ambientale. A tale scopo, si individuano due fasce limitate in cui si ha una differenziazione di uso e di limitazioni: una fascia interna di 20 m per sponda ed una seconda fascia di 130 m per sponda, per complessivi 150 m per sponda.

All'interno della prima fascia, ai sensi del R.D. n. 573 del 25/7/1904, è vietata qualsiasi attività edificatoria. Sono consentite attività scientifiche, attività volte alla conservazione dell'ambiente naturale, attività ricreative che non arrecano danni alla vegetazione, all'assetto del suolo, alla fauna e che non comportino rischi di inquinamento chimico e biologico. È ammessa la formazione di sentieri finalizzati a favorire una percorrenza pedonale lungo gli alvei fluviali e torrentici.

Nella seconda fascia sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. n. 1497/39 integrata con L. n. 431/1985, è consentita la formazione previa autorizzazione non privata di percorsi pedonali (ciclabili), equestri e di servizio all'attività agricola, si possono inoltre realizzare opere infrastrutturali di attraversamento, fruizione e servizio alle attività ammesse purché compatibili con le finalità relative all'ambito agricolo.

Nella prima fascia è ammessa la sistemazione dei tracciati dei corsi d'acqua purché:

- non vengano apportati danni ai biotipi naturali esistenti,
- si conservino le curve di tracciato esistenti,
- l'ordine tracciato e l'appoggio, se possibile a quello naturale,
- e infine, tracciati rettilinei.
- alberi e gli alberi isolati siano conservati.

Sono consentiti gli usi agricolo-pastorali che non comportino rischio di inquinamento biologico, purché si crei una fascia continua di vegetazione capace di proteggere la vegetazione esistente introducendo specie autoctone compatibili con la zonazione caratteristica delle sezioni trasversali del fiume (ovvero acquedotti, canneti, piante di legno dolce e piante di legno duro).

Nella seconda fascia è favorita la sistemazione dei terreni con terrazzamenti nelle aree con pendenza tra il 10 ed il 30%; è auspicato l'uso di concimi naturali e/o a lenta cessione e l'utilizzo di prodotti che rispettino gli insetti predatori ed i parassiti dei patogeni riducendo al minimo l'uso di prodotti ad altri prodotti vegetanti.

Nei terreni con pendenza superiore al 30% è consentita la silvicoltura rivolta alla difesa del suolo ed il pascolo controllato. Le usi produttive agricole sono consentite secondo le modalità della L. n. 177/80 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 54

Fasce di rispetto delle aree boschive

Nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, siccome definite dalle tavole di P.A.G., sono consentite costruzioni per una densità edilizia di 0,20 mc/mca ai sensi dell'art. 127 comma 1°, della L. n. 4 del 28 aprile 2003.

Le deroghe all'attività edificatoria di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, d'ampliamento e di nuove costruzioni, è subordinata al parere favorevole espresso dalla Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali competente per territorio, sentito il Comitato tecnico consultativo del Azienda delle Foreste Demaniali della Regione Siciliana, per i profili attinenti alla qualità del bosco ed alla difesa idrogeologica.

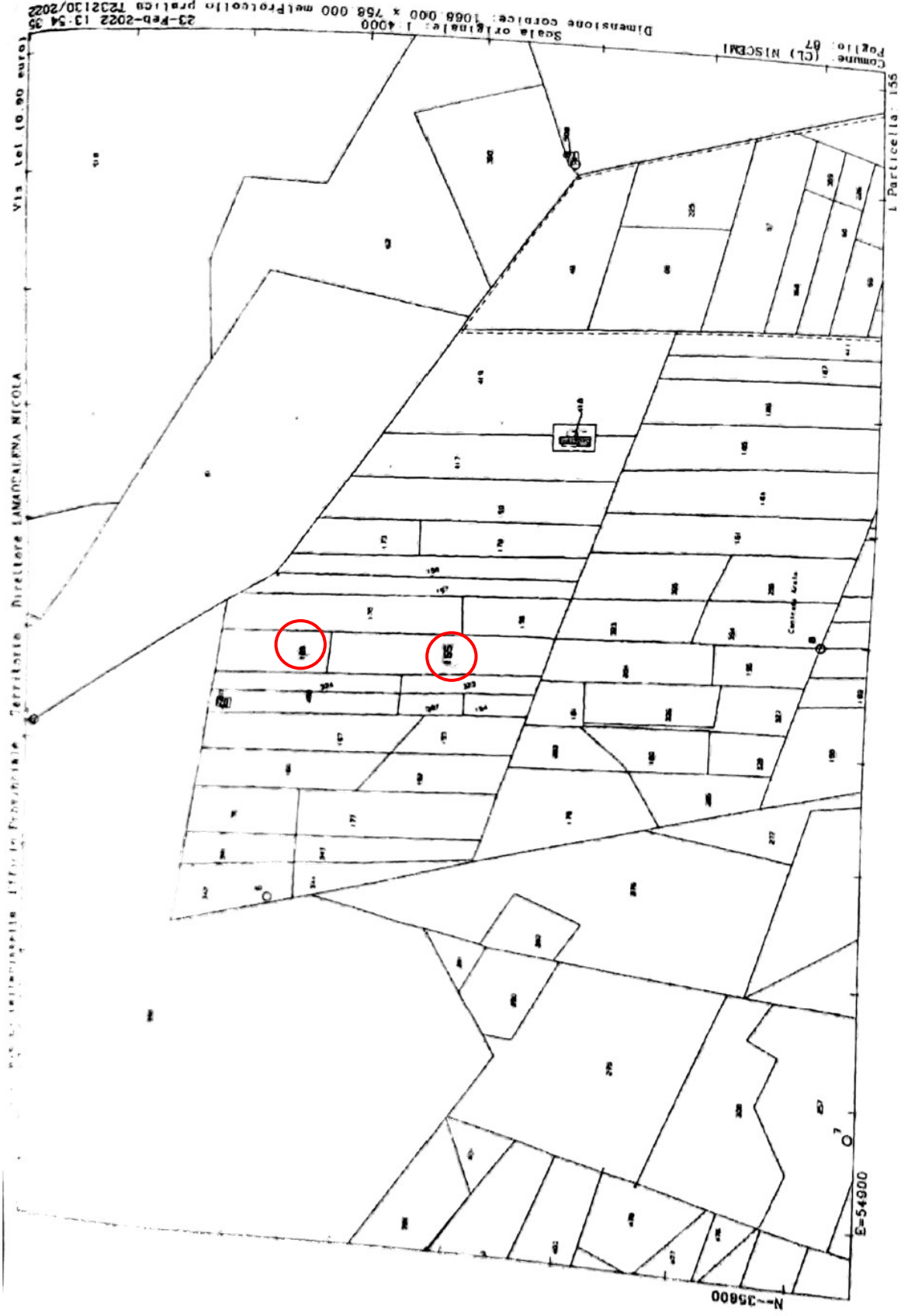
Art. 55-Zone soggette a vincolo idrogeologico.

Nei zone sottoposte a vincolo idrogeologico sono applicate le disposizioni contenute nel titolo I del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel relativo regolamento di esecuzione approvato con R.D. 16/5/1926.

Il valore minimo di distanza deve essere di almeno 30 metri dal ciglio delle scarpate o dalle fasce di terreno in cui siano presenti brusche rotture di pendenza (adeguamenti al P.D.G. 1074 del 18/12/1900).

Arch. Marco Maria Marcello Insulla





C_F899 - - 1 - 2022-04-26 - 0011013

Arch. Marco Maria Marcello Insulla
 Piazza Trento n° 18 93012 GELA (CL)
 Cell. 393-5101990



CIRCOLARE SOPRINTENDENZA BB.CC. di Caltanissetta

Regione Siciliana
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
www.regione.sicilia.it/beniculturali

Partita IVA n° 02711010827
Codice Fiscale 8012390325

Soprintendenza per i Beni Culturali
e Ambientali di Caltanissetta

S12.2
Sezione per i Beni Architettonici e Storico-artistici,
Paesaggistici e Demotnoantropologici
www.soprintendenza.gov.it

via Giuseppe Cesare, 35 - 93012 Caltanissetta
tel. 0934/45003 fax 70
c.p. 93012 Caltanissetta
servizio cartine regionali ufficio

Rif. nota prot. _____ del _____

Caltanissetta, prot. n. 388 del 20 GEN. 2023

Oggetto: Regione Sicilia - L.R. 20 luglio 2021 n. 19, recante "Modifiche alla L.R. 10 agosto 2016, n. 16 in materia di compatibilità delle costruzioni realizzate in aree sottoposte a vincolo" - Sentenza Corte Costituzionale 252/2022 - Terzo condono - Applicazione delle previsioni nazionali.

C. F.899 - - 1 - 2023-01-20 - 0001784

A tutti i Comuni della Provincia di Caltanissetta

All'Ordine degli Architetti
ordine.caltanissetta@provincia.ct.it

All'Ordine degli Ingegneri
ordine.caltanissetta@provincia.ct.it

All'ordine degli Agronomi e forestali
protocollo.orden.caltanissetta@provincia.ct.it

Al Collegio dei Geometri
collegio.caltanissetta@provincia.ct.it

Al Collegio dei Periti Agrari
collegio.caltanissetta@provincia.ct.it

All'Ordine dei Geologi della Provincia di Caltanissetta
info@provincia.ct.it

In riferimento a quanto in oggetto evidenziato, si trasmette, in allegato affinché venga resa nota agli iscritti, la Circolare n. 02 del Servizio Tutela e Acquisizione del Superiore Dipartimento dei BB.CC. E L.S.

Il Dirigente della Sezione

Arch. Ezzele Di Mauro

Il Soprintendente

Arch. Di Maria Felici

Recepzione dei provvedimenti	Arch. Ezzele Di Mauro				
Elaborazione Piano	2	Tel. 0934/45003	Durata procedimento		Linee telefoniche: 0934/45003
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP)	email	urp@provincia.ct.it	Responsabile		
Orario	2	Tel. 0934/45003	Orario di ricevimento	Lunedì: 8.00 - 13.00 e Martedì: 8.00-13.00 / 16.00 - 18.00	

Regione Siciliana
Amministrazione dei Beni Culturali
e dell'Identità Siciliana

Edifici monumentali Beni Culturali
e dell'Identità Siciliana
90139 Palermo - Via delle Orsini, 8
Tel. 091 7071628 - 824 - 787
www.regione.sicilia.it/beniculturali

Posta elettronica certificata
Codice Fiscale 00819700928

Servizio 3 - Tutela e Acquisizioni:
Pianificazione paesaggistica
90139 Palermo - Via delle Orsini, 8
Tel. 091 707175 - Fax 091 7071702
servizi03@regione.sicilia.it

Prot. n. 622-12 del 13 03 2022
Allegati n. _____

Prot. Nota Prot. n. _____

OGGETTO: Regione Siciliana - Legge regionale 29 luglio 2021, n. 19, recante "Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 in materia di compatibilità delle costruzioni realizzate in aree sottoposte a vincoli" - Sentenza 252/2022 GIUDIZIO DI LEGITIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA PRINCIPALE

CIRCOLARE n. 02

Alle Soprintendenze BB.CC.AA.
LORO SEDI

E, p.c. All'Ufficio di Gabinetto dell'Assessore dei
Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
SEDE

All'Assessorato regionale Territorio e Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

C. F899 - 1 - 2023-01-20 - 0001784

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 252 del 2022, rinvenibile sul sito istituzionale della Consulta che si allega ad ogni buon fine, si è pronunciata sulla questione della legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, della legge della Regione Siciliana 29 luglio 2021, n. 19 ed in via consequenziale, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, degli artt. 1, comma 2, e 2 della medesima legge regionale censurata.

Al riguardo, la Suprema Corte ha osservato che la legge regionale - con una norma defuiva di interpretazione autentica - riopriva i termini per il condono edilizio di opere abusive realizzate in aree sottoposte a vincoli idrogeologici, culturali e paesaggistici e ha ritenuto tale disciplina lesiva della riserva allo Stato della tutela dell'ambiente (art. 117, secondo comma, lettera s), Cost.); in quanto in contrasto con la normativa statale di riferimento, art. 32, comma 27, lettera d), del decreto-legge n. 269 del 2003.

Come è noto l'articolo 1 della legge regionale in parola inserisce nella legge regionale n. 10 del 2016, l'articolo 25 bis, che recita testualmente: "Art. 25-bis. Norme di interpretazione autentica 1. L'articolo 24 della legge regionale 5 novembre 2004, n. 15 si interpreta nel senso che non recepiti i termini e le forme di presentazione delle istanze presentate ai sensi dell'articolo 22 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 268, convertito con modificazioni dalla legge 22 novembre 2003, n. 226, e pertanto resta ferma l'imprescrittibilità delle istanze presentate per la regolarizzazione delle opere realizzate nelle aree sottoposte a vincoli che non comportino inedificabilità assoluta nel rispetto di tutte le altre condizioni prescritte dalla legge vigente".

Il legislatore regionale è dunque intervenuto sulla questione della compatibilità delle costruzioni realizzate in aree sottoposte a vincoli di inedificabilità relativa con una norma recante un'essente "interpretazione autentica" della disposizione contenuta nell'art. 24 della legge

regionale 5 novembre 2004, n. 15, con cui è stato recepito in Sicilia il c.d. terzo condono edilizio di cui all'art. 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, e convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326.

Nel merito la Corte Costituzionale, con la sentenza succitata, ha ritenuto fondate le questioni promosse al riguardo dal Presidente del Consiglio dei Ministri osservando che il tenore letterale del comma 1 dell'art. 24 della legge regionale n. 15 del 2004, porta a ritenere che tale disposizione realizza un recepimento integrale dell'articolo 32 del d.l. n. 269 del 2003, "nei termini e nelle forme", con la conseguente inammissibilità delle domande di condono relative ad abusi commessi in zone soggette a vincolo di inedificabilità relativa.

Lo stesso orientamento, del resto, era stato più volte espresso dalla Corte di Cassazione penale secondo cui la legge siciliana n. 37/1975, che recepisce il primo condono edilizio e ammetteva la sanatoria in presenza di vincoli relativi, non può prevalere sulle normative statali sopravvenute (d.l. n. 269/2003) che disciplina, in ogni suo aspetto, il terzo condono edilizio recepito direttamente e integralmente dalla Regione con la l.r. n. 15 del 2004 e, dunque, con gli stessi limiti previsti dalla normativa statale di cui al comma 27, lett. d) dell'art. 32 della citata norma, ovvero il divieto di condonabilità in aree vincolate senza distinzione alcuna tra vincoli assoluti e vincoli relativi.

Ancora una volta la Corte Costituzionale nel dichiarare l'illegittimità della norma regionale in parola, si è soffermata sulla natura straordinaria ed eccezionale del condono edilizio e come tale di stretta interpretazione; da ciò discende che il riconoscimento alle Regioni del potere di modulare "l'ampiezza" del condono edilizio in relazione alla quantità e alla tipologia degli abusi sanabili, trova il suo limite oltre che nella "materia penale", anche nella potestà del legislatore statale di individuare la portata massima del condono edilizio straordinario (attraverso la definizione delle opere abusive non suscettibili di sanatoria e delle volumetrie massime sanabili in quanto immediatamente riferibile ai principi di "grande riforma economica-sociale").

Ora se è vero che la norma regionale impugnata è espressione della competenza legislativa di tipo primario prevista dallo Statuto in materia di urbanistica e di tutela del paesaggio è pur vero, secondo la Consulta, che in ordine alla disciplina del condono edilizio tale competenza legislativa debba essere esercitata nell'ambito dei principi individuati dal legislatore nazionale in quanto trattasi di intervento eccezionale di grande riforma.

Nella medesima decisione la Corte ha altresì rilevato che l'articolo 1 della legge regionale in oggetto, lungi dal fornire un'interpretazione autentica della legge n. 15 del 2004, ha carattere innovativo e amplia surrettiziamente le ipotesi di ammissibilità del condono edilizio della legge n. 326 del 2003 anche ai casi di abusi edilizi non formalizzati realizzati nelle aree gravate da vincoli di inedificabilità relativa, previo il nulla osta della competente soprintendenza.

Di talché, i giudici della Consulta hanno rilevato che il legislatore regionale ha manifestamente travalicato i limiti della propria potestà legislativa primaria in materia e applicato retroattivamente una disposizione di legge che determina un ampliamento delle ipotesi di sanatoria edilizia in quegli ambiti in cui la normativa nazionale la escludeva, con efficacia estesa anche al passato attraverso la possibilità di presentare istanza di riesame dalla data di entrata in vigore della legge in questione.

Ancora una volta è mutato in Sicilia il quadro interpretativo del c.d. terzo condono e per effetto di quanto recato nella pronuncia della Corte Costituzionale questa Amministrazione è tenuta ad applicare le previsioni nazionali secondo i casi regolati e previsti dalla 326/2003 così come recepita dalla l.r. 5 novembre 2004, n. 15, pertanto:

- nelle aree sottoposte a vincolo, sono sanabili soltanto gli interventi edilizi di minore importanza (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria; opere che non comportino nuovi volumi o superfici);

- per gli interventi che rientrano in tale tipologia, la sanatoria edilizia richiede il preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza e ciò, come avvertito dalla stessa Corte Costituzionale (sent. n. 39 dell'8 febbraio 2006), anche se l'abuso sia stato realizzato prima dell'entrata in vigore del vincolo (art. 32 comma 2, l. 47/85 come modificato dall'art. 32, comma 43 l. 326/2003);

- sono insanabili gli abusi edilizi che sono stati realizzati in aree di interesse paesaggistico e che rientrano nelle tipologie edilizie diverse da quelli di cui sopra.

E' revocata la circolare n. 3 del 28.05.2014.

Il Dirigente Generale
Dot. Calogero Franco Fazio

C_F899...1 - 2023-01-20 - 0001784

