LINEE GUIDA SULLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN SICILIA

Presentate in occasione
dell'Assise degli Ordini degli Ingegneri di Sicilia
del 10 maggio 2025 a Caltanissetta

CONSULTA ORDINI INGEGNERI SICILIA

CeRSU Centro Regionale Studi Urbanistici di Sicilia

Centro Regionale di Studi Urbanistici della Sicilia

Consiglio Direttivo 2021-2025

Alberto Avenia, Giuseppe Bellissimo, Aldo Bertuglia, Fabio Corvo, Jennifer D'Anna, Gaetano Fede, Carmelo Grasso, Sonia Grasso, Vincenzo Gugliotta, Paolo La Greca, Giuseppe Margiotta, Marco Perpignano, Francesco Poidomani, Andrea Sansone, Nunzio Santoro, Giuseppe Trombino, Giampaolo Villari.

Indice

Premessa

Introduzione

1. Tipologie di strumenti attuativi
1.1 Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P)
1.2 Programmi costruttivi per l'edilizia economica e popolare
1.3 Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)
1.4 Programmi integrati di intervento (P.I.I.)
1.5 Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)
1.6 Programmi di recupero urbano (P.R.U.)

2. Piani Particolareggiati Attuativi. Contenuti
2.1 Contenuti progettuali
2.2 Area minima di intervento urbanistico
2.3 Convenzione urbanistica per i P.P.A. di iniziativa privata
2.4 Piani attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi in ambito chiuso
2.5.Piani particolareggiati di recupero dei centri storici
2.6.Piani particolareggiati di recupero di insediamenti degradati
2.7 Piani particolareggiati relativi a comparti edificatori
2.8 Documentazione a corredo del progetto di P.P.A.
2.8.1 Elaborati del P.P.A.
2.8.2. Studi di supporto della pianificazione attuativa
2.8.2.1.Studio geologico di dettaglio
2.8.2.2 Studio di compatibilità idraulica
2.8.2.3 *Studio di invarianza idraulica ed idrologica*
2.8.2.4 *Verifiche di coerenza con gli obiettivi della pianificazione del Distretto Idrografico della Sicilia*

3. Piani Particolareggiati Attuativi. Procedure di formazione
3.1 P.P.A. conformi allo strumento urbanistico comunale
3.1.1 Procedimento di formazione
3.2 P.P.A. in variante urbanistica
3.3 P.P.A. che contengono progetti definitivi delle opere
3.4 Pareri propedeutici alla approvazione o presa d'atto del P.P.A.

4. La VAS dei Piani attuativi
4.1 Procedure di VAS per P.P.A. conformi allo strumento urbanistico generale
4.1.1.Procedura di screening
4.1.2. Procedura di VAS
4.2 Procedure di VAS per P.P.A. in variante

5. Strumenti attuativi per la Rigenerazione urbana

Appendice 1
Testo della L.R. 19/2020 aggiornato al 31 marzo 2025

Appendice 2
Schema di convenzione tipo per gli strumenti di pianificazione attuativa inerenti la residenziale

Premessa

Contenuti e procedimenti di formazione degli strumenti urbanistici attuativi in Sicilia sono stati di recente oggetto di una integrale riscrittura con la Legge del 16 agosto 2020, n. 19.
Le modifiche introdotte, al di là delle definizioni, anche esse nuove, hanno profondamente innovato la disciplina previgente, dettando disposizioni che, proprio per la loro novità, necessitano di un periodo di verifica che può nascere solo dalla loro concreta sperimentazione ed applicazione.
All'interno di questo inevitabile processo di affinamento normativo devono essere inquadrate le già numerose modifiche normative introdotte con varie leggi regionali, le più importanti delle quali, per l'argomento che ci interessa, sono state quelle della recentissima legge 18 novembre 2024, n. 27, con la quale sono state nuovamente riscritte, quasi per intero, le disposizioni riguardanti contenuti e procedure di formazione dei piani attuativi.
Si tratta di modifiche dettate dalla volontà di semplificare i procedimenti di formazione dei piani, rivelatisi in alcuni casi eccessivamente complicati se non addirittura farraginosi, ma anche, in alcuni casi, dalla necessità di rimediare ad imprecisioni, o a veri e propri errori, contenuti nella legge del 2020.
E' un processo che, come si dirà nel seguito, non può dirsi concluso con le recenti modifiche e che solo attraverso una ulteriore e, forse ancora lunga, fase di sperimentazione potrà portare ad un punto di equilibrio del sistema normativo.
Proprio allo scopo di indirizzare tale attività, che deve riguardare sia i professionisti che dovranno progettare i nuovi piani ma anche gli Uffici tecnici dei Comuni, che, quando non direttamente coinvolti nella progettazione, dovranno comunque portare avanti i procedimenti tecnico-amministrativi, è stato pensato il documento che segue, che vuole costituire una sorta di manuale operativo orientato a definire Linee guida per la applicazione delle norme.
Non un manuale di progettazione, che richiederebbe ben altri approfondimenti e che potrà in futuro definirsi attraverso la analisi di casi di studio ed esperienze applicative, ma un testo che possa orientare progettisti e tecnici comunali nella interpretazione della norma, in questi primi anni della sua applicazione.
Un contributo che non si limita a ripercorrere acriticamente il testo normativo ma cerca di mettere in evidenza sue criticità e limiti, in maniera tale da indirizzare le attività di progettazione e verifica con una piena consapevolezza dei limiti normativi ma anche della necessità di interpretarli ed eventualmente superarli.
Il testo è completato da un allegato, che contiene uno proposta di schema della Convenzione tipo che i Consigli comunali devono obbligatoriamente approvare per poter dare esecutività alle previsioni dei piani attuativi di iniziativa privata.

Giuseppe Trombino
Presidente CeRSU Sicilia

INTRODUZIONE

Il tema dei piani particolareggiati attuativi, ovvero degli strumenti di dettaglio che consentono di passare dalla pianificazione generale alla concreta realizzazione delle opere urbanistiche, è stato oggetto nel tempo di numerose disposizioni normative, a partire dalla L. n. 1150/1942, che negli articoli dal 13 al 17 ne definiva contenuti e procedure di formazione.
Secondo la legge del 1942 il PRG "*è attuato a mezzo di Piani Particolareggiati di Esecuzione nei quali devono essere indicate le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:*
- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;
- gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future."
Si trattava di piani di iniziativa pubblica attraverso i quali i Comuni, oltre a regolamentare nel dettaglio le previsioni dei piani regolatori, definendo il disegno urbano complessivo risultante dagli interventi pubblici e privati, attribuivano la dichiarazione di pubblica utilità alle opere pubbliche in essi previste, garantendo in tal modo la loro attuazione per mano pubblica. Per questa ragione i P.P.E. dovevano essere accompagnati da un piano finanziario.
Soltanto nel caso in cui il P.P.E. non avesse provveduto a definire la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili, era prevista (art. 28) la possibilità di un intervento integrativo da parte dei privati che avrebbero potuto procedere alla presentazione di progetti di lottizzazioni.
Con la riforma urbanistica della legge ponte (L. n. 765/1967, art. 8) i Piani di Lottizzazione, da strumenti progettuali integrativi della iniziativa comunale, diventano di fatto strumenti urbanistici alternativi ai P.P.E., potendo essere autorizzati dai Comuni nelle more della approvazione dei Piani Particolareggiati di Esecuzione.
Con la stessa legge la pianificazione attuativa di iniziativa comunale perde il suo carattere di strumento operativo cogente, dal momento che il piano finanziario da allegare al P.P.E. viene declassato a semplice relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
I P.P.E. ed i Piani di Lottizzazione diventano pertanto strumenti attuativi del PRG tra loro alternativi, sostanzialmente analoghi nelle finalità e nei contenuti tecnici, ma differenziati per la figura del proponente, pubblico nel caso dei P.P.E. e privato per i Piani di Lottizzazione, e di conseguenza nelle procedure di approvazione.
Negli anni successivi la famiglia dei Piani Esecutivi, che già nel 1962 con la L. n. 167/1962, si era ampliata con la introduzione dei Piani di Zona per la Edilizia

Economica e Popolare (P.E.E.P.), si va ulteriormente accrescendo con altri Piani aventi ciascuno una propria e diversa finalità e specificità sia di contenuti tecnici che nelle procedure di formazione.
Oltre ai P.E.E.P., finalizzati ad assicurare la possibilità di disporre di una riserva di aree sulle quali localizzare interventi di edilizia residenziale pubblica, nascono i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) (L.n. 865/1971), con analoghe finalità ma relativamente alle attività produttive, i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (L. n. 457/1978), specificatamente orientati ad assicurare il recupero abitativo delle aree urbane degradate, e tanti altri, che finiscono in alcuni casi per snaturare il concetto stesso di Piano attuativo, come nel caso dei Piani di recupero degli insediamenti abusivi, introdotti dalla L. n. 47/1985, che costituiscono di fatto varianti urbanistiche con previsioni di dettaglio.
In ambito regionale, la legge di riforma urbanistica del 1978 non si discosta significativamente dal quadro della legislazione nazionale, riconfermando nella sostanza la natura alternativa dei Piani di inziativa pubblica, che nella legge sono denominati Piani Particolareggiati di Attuazione, e dei Piani di Lottizzazione. Per il resto vengono solo apportate alcune limitate modifiche al quadro normativo nazionale, che riguardano la introduzione dei Programmi Costruttivi per la edilizia pubblica, che di fatto sono strumenti urbanistici alternativi ai P.E.E.P., riferiti ad ambiti territoriali di ridotte dimensioni, e dei Piani Particolareggiati di Recupero dei centri storici, che costituiscono una specificazione dei Piani di Recupero della L. n. 457/1978.
Nel quadro normativo sin qui sinteticamente tracciato si inseriscono le disposizioni della nuova legge urbanistica regionale del 2020.
La L.R. n. 19/2020 dedica al tema della pianificazione attuativa due articoli; nel primo (art. 30) vengono definite le caratteristiche generali ed i contenuti tecnici dei nuovi piani, che vengono denominati “Piani Particolareggiati Attuativi (P.P.A.)”. Le procedure di formazione sono invece precisate nel successivo art. 31.
Le innovazioni introdotte dalla nuova legge, come si cercherà di mettere in evidenza nelle pagine seguenti, sono numerose e molto più radicali rispetto a quello che ad una prima superficiale lettura potrebbe evincersi.
Come tutte le innovazioni però, anche quelle riguardanti la materia che qui si tratta hanno necessità di un periodo di sperimentazione e di verifica, che ha già prodotto un primo importante aggiustamento, operato con la legge regionale 18 novembre 2024, n. 27. Quest'ultima legge, con gli artt. 5 e 6, riscrive quasi integralmente gli originari articoli 30 e 31 della L. n. 19/2020, in parte per rendere più fluide alcune disposizioni che già nella prima applicazione della legge si erano dimostrate inutilmente complesse, in parte per rimediare ad errori materiali, in parte infine per chiarire alcune disposizioni di controversa interpretazione.
Tra queste ultime particolare rilievo ha il chiarimento che riguarda la applicabilità delle nuove disposizioni anche agli strumenti attuativi dei Piani Regolatori Generali. La originaria formulazione infatti aveva fatto pensare che i nuovi strumenti attuativi potessero riferirsi solamente ai Piani Urbanistici Generali e non anche ai PRG, o agli altri strumenti urbanistici vigenti nei diversi comuni dell'Isola.

Essendo stata però interamente abrogata la precedente L.R. n. 71/1978, che regolava tra l'altro il funzionamento degli strumenti attuativi, si è creata una situazione di grave vuoto normativo che ha bloccato per molti mesi l'iter dei piani attuativi.
A questa e ad altre questioni, più o meno complesse, la nuova legge ha posto rimedio, ma, come si evidenzierà nel seguito, alcune altre ne ha lasciate aperte.
Occorrerà pertanto ritornare sull'argomento, sia con Circolari esplicative, ma anche e soprattutto con sperimentazioni che consentano di codificare una prassi applicativa, in base alla quale comporre un nuovo e più funzionale quadro normativo.

1. TIPOLOGIE DI STRUMENTI ATTUATIVI

La stesura originale della L.R. 19/2020 aveva previsto di raggruppare tutti gli strumenti urbanistici attuativi esistenti nell'ordinamento urbanistico regionale nell'unica definizione di "Piani Particolareggiati Attuativi" (P.P.A.), sostituendone di fatto contenuti e procedure di formazione.
Precisamente erano compresi nella definizione di P.P.A. i seguenti strumenti (*comma 14 art. 31 della stesura originale della L.R. 19/2020*):
a) i piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
b) i piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
c) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui agli articoli 9 e seguenti della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modificazioni;
d) i programmi costruttivi di cui all'articolo 16 della legge regionale n. 71/1978 e successive modificazioni;
e) i programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
f) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;
g) i programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modificazioni;
h) i piani particolareggiati di recupero dei centri storici di cui all'articolo 55 della legge regionale n. 71/1978 e successive modificazioni e della legge regionale 10 luglio 2015, n. 13.
Trattandosi di strumenti urbanistici spesso significativamente differenti tra loro e regolati da leggi diverse, che esplicano ancora una piena efficacia giuridica, il legislatore, con la L.R. n. 27 del 18/11/2024, è ritornato sulle sue decisioni, di fatto scardinando il principio della unificazione dei piani attuativi.
Sono stati quindi fatti rientrare nella definizione di P.P.A. solamente i piani di cui alle lett. c) ed f) del superiore elenco, mentre tutti gli altri piani rimangono operanti sulla base della pregressa legislazione urbanistica.
A seguito di tali modifiche esistono dunque nell'ordinamento urbanistico della Regione Siciliana i seguenti strumenti attuativi:
1) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e smi.
2) Programmi costruttivi di cui all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e smi.
3) Piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e smi.
4) Programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.
5) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e smi.

6) Programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e smi.
7) Piani Particolareggiati Attuativi normati dagli artt. 30 e 31 della L.R. 19/2020.
A ciascuno di tali strumenti ci si potrà pertanto riferire nella Regione siciliana nelle diverse fattispecie applicative.
Per quanto concerne gli strumenti attuativi diversi dal P.P.A. non può non rilevarsi che la scelta del legislatore di escluderli dalla nuova regolamentazione contenuta negli artt. 30 e 31 della L.R. 19/2020, con la motivazione "*di evitare incertezze procedurali*" (come specificato nella Circolare DRU n. 5/2024), si stia rivelando al contrario in alcuni casi fonte di gravi incertezze procedurali, dal momento che quasi tutte le leggi di settore che regolano tali strumenti sono state modificate o integrate con la L.R. 71/1978, oggi abrogata in toto in forza dell'art. 55 della L.R. 19/2020.
E' opportuno pertanto, prima di approfondire contenuti e procedure dei P.P.A., richiamare brevemente ambiti di applicazione, contenuti e procedure di formazione di ciascuno degli altri piani sopra elencati.

1.1 Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P)

Previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167 al fine di garantire una disponibilità di aree da destinare ai fabbisogni di edilizia economica e popolare, i P.E.E.P. sono stati oggetto nel tempo di numerosi interventi legislativi nazionali e regionali che ne hanno cambiato le originarie caratteristiche, originariamente limitate all'obiettivo di poter sottrarre al libero mercato, attraverso la espropriazione per pubblica utilità, una riserva di aree da destinare alla localizzazione di finanziamenti pubblici nel settore della casa.
La legge istitutiva infatti, modificata una prima volta dalla legge 21 luglio 1965, n. 904 e successivamente integrata e significativamente modificata dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, e poi ancora dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, è stata oggetto in Sicilia, per quanto concerne lo strumento di pianificazione, di una complessiva riscrittura con l'art. 16 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, successivamente integrata con la L.R. 6 maggio 1981, n. 86.
Essendo la L.R. 71/1978 oggi completamente abrogata deve desumersi che il Piano di zona per l'edilizia economica e popolare debba applicarsi in Sicilia nella forma vigente nell'ordinamento statale, tenendo conto delle disposizioni contenute nella L.R. 86/1981 e s.m.i..
Il P.E.E.P. è oggi pertanto in Sicilia uno strumento obbligatorio per i comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti, per i capoluoghi di provincia e per i Comuni compresi in particolare elenchi approvati con Decreto regionale.
L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.
Il piano deve contenere i seguenti elementi:
a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;

b) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
c) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.
I piani sono approvati con le procedure stabilite dalla L. 865/1981. Nel caso in cui i Piani si pongano in variante urbanistica deve però presumersi che essi, per la parte che si configura come variante allo strumento urbanistico vigente e comunque per la apposizione del vincolo espropriativo, debbano seguire preventivamente le procedure di approvazione della variante stabilite dall'art. 26 della L.R. 19/2020.
I piani approvati hanno efficacia per diciotto anni (prorogabili di altri due) dalla data del provvedimento di approvazione ed hanno valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
Le aree comprese nel piano approvato sono espropriate dai comuni secondo quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 in materia di espropriazione per pubblica utilità. Non può non rilevarsi al riguardo che, dovendosi, in forza della legislazione vigente, commisurare il valore dell'indennizzo a quello di mercato lo strumento del P.E.E.P., come per altro anche altri strumenti attuativi di seguito descritti, ha in gran parte perso le potenzialità, che negli anni della seconda metà dello scorso secolo, lo avevano reso un poderoso strumento di gestione urbana di larghissima diffusione.

1.2 Programmi costruttivi per l'edilizia economica e popolare

Previsti dall'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 come strumenti alternativi ai Piani per l'edilizia economica e popolare per i Comuni non obbligati a redigere i P.E.E.P., i Programmi costruttivi sono stati ridefiniti in Sicilia prima con l'art. 16 della L.R. 71/1978 e successivamente con l'art. 4 della L.R. 6 maggio 1981, n. 86.
In forza di quest'ultima legge, in Sicilia, i Programmi costruttivi, obbligatori per i Comuni non obbligati a redigere il P.E.E.P, devono essere dimensionati per un fabbisogno di edilizia residenziale pubblica prevedibile per un biennio. La localizzazione delle aree deve avvenire nell'ambito delle zone residenziali di espansione previste dallo strumento urbanistico generale.
Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, nell'ambito del programma costruttivo dovranno reperirsi solamente gli spazi da destinare a verde attrezzato a parcheggio nella misura di mq 7 per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti e mq 4,70 per quelli con popolazione inferiore a 10.000 abitanti. Nel caso in cui lo strumento urbanistico generale non preveda in sede propria le aree per le opere di urbanizzazione secondaria, nell'ambito del programma costruttivo dovrà essere assicurata la dotazione minima di spazi per attrezzature secondo le prescrizioni contenute nel decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
L'approvazione del programma costruttivo da parte del Consiglio Comunale comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità delle opere in esso contenute.

Anche nel caso dei Programmi costruttivi deve presumersi che, ove essi si pongano in variante urbanistica, quest'ultima debba essere preventivamente approvata con le procedure specificate nell'art. 26 della L.R. 19/2020.

1.3 Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)

Istituiti con l'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 i P.I.P. sono strumenti attuativi attraverso i quali i Comuni, al fine di rispondere alle esigenze degli imprenditori ed operatori economici locali, possono espropriare e pianificare aree da destinare alla realizzazione di impianti produttivi mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie ad enti pubblici o a privati sulle aree medesime. La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.
In Sicilia i P.I.P, in forza dell'art. 18 della L.R. 71/1978, erano stati resi obbligatori per i Comuni in presenza di specifiche richieste degli operatori economici. L'estensione delle aree da includere nel piano non poteva essere inferiore a quella necessaria a soddisfare il fabbisogno relativo al triennio.
Le aree da comprendere nel piano devono essere delimitate nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi (zone D) dagli strumenti urbanistici vigenti.
Il piano, approvato con le procedure specificate nella L. n. 865/1981, ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.
Le aree comprese nel piano approvato sono espropriate dai comuni secondo quanto previsto dal D.P.R. 327/2001 in materia di espropriazione per pubblica utilità.
Per tale ragione la decisione di assoggettare determinati terreni ad un piano per gli insediamenti produttivi deve essere puntualmente motivata con riferimento a quelle esigenze di pubblico interesse che ne formano la ratio legis, dovendosi in ogni caso essere considerata, e adeguatamente dimostrata, l'idoneità del piano ad apportare un incremento di ricchezza per l'intero sistema economico locale e non soltanto a singoli operatori economici.
Anche nel caso dei P.I.P. deve presumersi che, ove essi si pongano in variante urbanistica, quest'ultima debba essere preventivamente approvata con le procedure specificate nell'art. 26 della L.R. 19/2020.

1.4 Programmi integrati di intervento (P.I.I.)

Istituiti dall'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, i Programmi Integrati di Intervento sono promossi dai Comuni al fine di riqualificare porzioni di tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, particolarmente destrutturate.
I Piani possono anche essere proposti da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, con riferimento a zone in tutto o in parte

edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
La loro formazione generalmente è collegata alla disponibilità di finanziamenti regionali ed alla opportunità di coinvolgere, nel processo di riqualificazione, soggetti privati attraverso procedure di concertazione ad evidenza pubblica.
La legge istitutiva nulla stabilisce in merito ai procedimenti di approvazione, che devono comunque intendersi, visto il contesto normativo entro il quale la legge si colloca, e non potendosi richiamare quelli specificamente stabiliti dalla L.R. 71/1978, quelli stabiliti dalla L. 868/1981.
Ove i P.I.I., come generalmente accaduto, si pongano in variante urbanistica, deve presumersi che quest'ultima debba essere preventivamente approvata con le procedure specificate nell'art. 26 della L.R. 19/2020.

1.5 Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.di R.)

Istituiti dall'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed oggetto di varie modificazioni nazionali e regionali i Piani di recupero sono strumenti attuativi finalizzati ad intervenire all'interno delle "zone di recupero" perimetrate dai Comuni sulla base della esistenza di particolare degrado urbanistico e/o sociale, nelle quali si rende necessario intervenire attraverso il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Le zone di recupero possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero attraverso specifica deliberazione del consiglio comunale.
I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle zone di recupero, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.
I piani di recupero sono attuati:
a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o dalle cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o dalle cooperative edilizie, dai condomini o loro consorzi, dai consorzi fra i primi ed i secondi, nonché dagli I.A.C.P o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi;
b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite convenzioni nei seguenti casi:
1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;

3) per gli interventi da attuare, mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. I comuni, sempre previa diffida, possono provvedere all'esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa, nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.
I piani di recupero sono approvati, stando a quanto stabilito dalla L. 457/1978, con la deliberazione del consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano. I piani approvati hanno valore di piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.
Va rilevato che il legislatore regionale, con l'art. 55 della L.R. 71/1978, limitatamente ai Piani di recupero riguardanti le zone A degli strumenti urbanistici, aveva dettato disposizioni di dettaglio riguardanti sia i contenuti che le procedure di approvazione, che tuttavia non trovano più applicazione, essendo stata la legge interamente abrogata. Tali piani, diversamente dai Piani di recupero riguardanti il patrimonio edilizio esistente (al di fuori dei centri storici) vengono oggi fatti rientrare, non del tutto logicamente, nella nuova definizione di Piani Particolareggiati Attuativi

1.6 Programmi di recupero urbano (P.R.U.)

Istituiti dall'art. 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493 e smi, i Programmi di Recupero Urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.
I programmi di recupero urbano, da realizzare sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi.
Ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano può essere promossa la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142, come ridefinito in Sicilia dall'art. 12 della L.R. 19/2020.
L'approvazione dell'accordo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste e determina le conseguenti eventuali variazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, attuate mediante le procedure indicate dalla normativa di settore.

2. PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI. CONTENUTI

La materia è trattata nell'art. 30 della L.R. 19/2020.
Nella definizione unificante di Piani Particolareggiati Attuativi (P.P.A.) vengono fatti rientrare gli strumenti attuativi che nella previgente legislazione erano così definiti:

1. Piani Particolareggiati di attuazione, regolamentati dagli artt. 9 e 12 della L.R. n. 71/1978
2. Piani di Lottizzazione, regolamentati dagli artt. 9 e 14 della L.R. n. 71/1978
3. Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, regolamentati dagli artt. 9 e 16 della L.R. n. 71/1978
4. Piani particolareggiati di recupero dei centri storici, regolamentati dall'art. 55 della L.R. n. 71/1978.

Nella stesura originaria della legge venivano impropriamente ricompresi nella definizione di P.P.A. anche gli "Studi di dettaglio dei centri storici" di cui alla L.R. 13/2015. Avendo però tali Studi contenuti e natura giuridica del tutto differenti da quelli di un Piano attuativo il legislatore, nella riscrittura operata con la L.R. 27/2024, li ha opportunamente stralciati. Tali Studi pertanto continuano in Sicilia a rimanere obbligatori per la regolamentazione del recupero all'interno dei centri storici, in forza di quanto disposto dall'art 3 della L.R. n. 13/2015, come modificato dall'art. 3 della L.R. 24/2018 e dall'art. 35 della L.R. 23/2021.
I P.P.A. costituiscono strumenti di attuazione dei piani generali comunali, quindi possono riferirsi sia alle previsioni del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), ma anche ai Piani Regolatori Generali (P.R.G.) ovvero altri strumenti di pianificazione vigenti (Programmi di Fabbricazione e Piani comprensoriali).
I P.P.A. possono essere sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata. In particolare, possono essere promossi, redatti e attuati, oltre che dal comune e dai proprietari delle aree interessate, anche da società miste, costituite con il comune dai proprietari degli immobili interessati o da altri soggetti privati, come nel caso delle Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.).
Una novità rilevante sembra riguardare i Piani di iniziativa privata; in questo caso infatti i proprietari interessati o comunque partecipanti ad una società mista, devono fornire le necessarie garanzie finanziarie per la loro attuazione. Così come formulata la norma sembrerebbe anticipare al momento della presentazione del Piano la prestazione delle garanzie finanziarie, che nella disciplina previgente erano richieste in sede di stipula della convenzione per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stessa e riguardanti le urbanizzazioni.
Tale interpretazione è però smentita o quanto meno resa meno probabile per il fatto che i Piani di iniziativa privata non devono contenere, secondo quanto prescritto nel comma 13, la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

2.1 Contenuti progettuali

La progettazione di un P.P.A. è di esclusiva competenza di professionisti laureati magistrali o quinquennali di vecchi ordinamenti in Architettura, Pianificazione o Ingegneria civile ed ambientale, iscritti nei rispetti Ordini professionali.
I P.P.A. di iniziativa pubblica, secondo quanto disposto dall'art. 30 comma 12, contengono:
a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione edilizia;
f) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
g) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
i) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;
l) la relazione su contenuti, criteri e finalità del piano nonché il programma e le fasi di attuazione dei lavori;
m) le rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto e di progetto della porzione di città e del territorio interessato, di norma a scala 1:2.000 o inferiore.
Il PPA di iniziativa pubblica, come ribadito nel comma 6 dello stesso art. 30, deve contenere un piano finanziario nel quale è indicato il costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i programmi e le fasi di attuazione e gli eventuali piani particellari d'esproprio.
Anche se il legislatore utilizza il termine "piano finanziario", già presente nell'art. 30 della legge fondamentale (L.n. 1150/1942), e poi sostituito con l'art. 9 della L. n. 765/1967, non sembra però doversi intendere che l' Amministrazione comunale possa procedere alla approvazione del P.P.A. solo in presenza di documentate risorse finanziarie.
Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese nelle zone disciplinate dal PPA di iniziativa pubblica sono soggette per il periodo di efficacia dei vincoli urbanistici ad espropriazione e, una volte acquisite, diventano parte del patrimonio indisponibile del comune. Alla loro acquisizione sono destinate le somme a tal fine corrisposte dai soggetti privati in sede di rilascio del titolo abilitativo.
Le opere pubbliche o di interesse pubblico previste all'interno dei P.P.A. sono inserite e hanno priorità nel programma triennale delle opere pubbliche comunali, salva la loro esecuzione a carico del privato, se prevista, e la conseguente cessione al patrimonio comunale.
I P.P.A. di iniziativa privata, secondo quanto disposto dall'art. 30 comma 13, contengono invece:

a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione edilizia;
f) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
g) la suddivisione delle aree in lotti;
h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
i) la relazione su contenuti, criteri e finalità del piano nonché il programma e le fasi di attuazione dei lavori;
l) le rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto e di progetto della porzione di città e del territorio interessato, di norma a scala 1:2.000 o inferiore.

2.2 Area minima di intervento urbanistico

L'area di intervento urbanistico al quale deve essere riferita la progettazione di un P.P.A. è precisata, per ciascuna Zona territoriale omogenea, all'interno delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente nel Comune, così come nelle stesse Norme sono definiti gli indici ed i parametri da rispettare nella progettazione del Piano.
La legge 19/2020 fissa in dieci mila metri quadrati l'estensione minima dell'area di intervento urbanistico di un P.P.A. Ciò al fine di consentire il raggiungimento dell'unità minima funzionale delle opere di urbanizzazione secondarie.
Per documentati motivi, ma, deve ritenersi, sempre che sia consentito dallo strumento urbanistico vigente, è ammessa un'estensione inferiore a 10 mila metri quadrati e fino a mille metri quadrati. In tal caso le aree da cedere al comune saranno calcolate a norma di legge, in riferimento all'effettiva estensione del PPA.
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 L.R. n. 16/2016 e successive modificazioni.
Tra i giustificati motivi che possono consentire di derogare dal limite di 10.000 mq, che devono essere messi in evidenza nella documentazione del P.P.A., possono farsi rientrare fattori quali:
- dimensione della Zona Territoriale Omogenea, all'interno della quale deve essere sviluppata la progettazione, inferiore a 10.000 mq;
- dimensione dell'isolato individuato dal Piano all'interno della Zona Territoriale Omogenea inferiore a 10.000 mq.;
- esistenza di aree già lottizzate all'interno della Zona Territoriale Omogenea che limitano le possibilità edificatorie.

Altre e diverse circostanze potranno essere evidenziate con riferimento a situazioni locali. Va tenuto conto però che in nessun caso può essere assentito un P.P.A. che possa determinare pregiudizio per i proprietari delle aree contermini escluse dal progetto di P.P.A.

E' anche opportuno ricordare che il nostro ordinamento urbanistico prevede la possibilità per i Comuni di disporre la cosiddetta "lottizzazione coattiva" le cui procedure sono regolamentate dall'art. 20 della Legge urbanistica fondamentale (L.n. 1150/1942) come modificata dal D.P.R n. 327/2001.

A tale procedura possono ricorrere sia Comuni per l'esecuzione delle sistemazioni previste dal piano particolareggiato, che consistano in costruzioni, ricostruzioni o modificazioni d'immobili appartenenti a privati, ma anche gli stessi privati nel caso in cui incontrino resistenze da parte di altri proprietari per la formazione del P.P.A.

Ritornando alla estensione dei P.P.A. va evidenziato il richiamo, contenuto nel comma 11 dell'art. 30 di cui si tratta, alle disposizioni contenute nell'articolo 20, comma 1, della L.R. n. 16/2016 che, per la forma utilizzata dal legislatore, può ingenerare equivoci interpretativi.

Dispone infatti la norma che, per estensioni inferiori a 5 mila metri quadrati, si possa prescindere dalla approvazione di un P.P.A procedendo alla edificazione attraverso un permesso di costruire convenzionato.

E' opportuno chiarire che tale possibilità è comunque consentita a determinate e stringenti condizioni, ben specificate nell'art. 20 della L.R. 16/2016 e s.m.i., che sostanzialmente fanno riferimento alle seguenti circostanze:

- l'area che dovrebbe essere sottoposta a lottizzazione possa qualificarsi come "lotto intercluso" ovvero anche come "area residua", ovvero costituisca l'unico comparto edificabile rimasto in una zona interamente interessata da costruzioni esistenti;
- l'area sia direttamente servita da opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) esistenti, talchè non sia necessario procedere al frazionamento di terreni per la realizzazione di nuova viabilità;
- la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.
- l'area si collochi fuori dagli ambiti di formazione dei comparti edificatori di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.

Le disposizioni contenute nel richiamato art. 20 della L.R. n. 16/2016 per la verità non pongono alcun limite dimensionale ai fini del rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

La disposizione contenuta nel comma 11 dell'art. 30 della L.R. n. 19/2020, alla luce del disposto del comma 1 dell'art. 20 della L.R. n. 16/2016, non sembra dunque doversi intendere come l'introduzione di un limite dimensionale per la utilizzazione del permesso di costruire convenzionato in luogo della pianificazione attuativa, né tanto meno come una esclusione generalizzata dall'obbligo di lottizzazione per le aree inferiori a 5.000 mq.

Può pertanto verificarsi, in astratto, la possibilità di ricorrere al permesso di costruire convenzionato per aree di estensione anche superiore a 5.000 mq. purché comunque superiori a 1.000 mq. Tale superficie infatti è stabilita come limite assoluto per la utilizzazione sia del P.P.A come anche del permesso di costruire convenzionato.

2.3 Convenzione urbanistica per i P.P.A. di iniziativa privata

I PPA di iniziativa privata devono prevedere la stipula di una convenzione con il comune, redatta sulla base di una convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale.
In appendice alle presenti Linee guida si propone uno schema di convenzione al quale i Comuni potranno riferirsi per l'esercizio della competenza assegnata dalla legge al Consiglio Comunale.
La convenzione, una volta sottoscritta, come di seguito specificato, è soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano, a pena di decadenza del PPA. Deve dunque intendersi che il limite di sei mesi dalla approvazione del P.P.A. sia anche il termine tassativo per la stipula della convenzione.
Nella convenzione sono specificate:
a) le prestazioni;
b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;
c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;
d) gli elementi progettuali e le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione.
La convenzione deve in particolare prevedere 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 nei limiti stabiliti dal D.M. n. 1444/1968.
Devono essere altresì posti a carico del lottizzante gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
Compete al comune la verifica tecnico-amministrativa delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente il P.P.A.
Ove lo strumento urbanistico generale preveda l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, l'aliquota delle aree da cedere nell'ambito del P.P.A può essere monetizzata sulla base dei valori di mercato, sempre che le aree previste dallo strumento urbanistico generale siano ubicate ad una ragionevole distanza dall'area oggetto del P.P.A.
Nei P.P.A. di iniziativa privata i titoli edilizi abilitativi nell'ambito dei singoli lotti sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi nel rispetto dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016 e successive modificazioni.
Le previsioni delle urbanizzazioni dei P.P.A. hanno validità di cinque anni dalla data di stipula della convenzione e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni dal responsabile dell'area tecnica del Comune, 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'art. 4 della L.R. n.16/2016 nelle aree a vincolo scaduto se previste dallo strumento urbanistico generale e dall'articolo 20 della medesima legge regionale per quanto attiene a lotti residuali o interclusi.
Va precisato al riguardo che sussiste comunque la disposizione contenuta nell'art. 17 della Legge fondamentale (L. n. 1150/1942), così come integrata dall'art.5, comma 8-bis, L. n. 106/2011), che assegna al P.P.A decaduto un valore residuale ultrattivo.
Il permesso di costruire per il manufatto da realizzare nell'ambito delle aree oggetto del P.P.A., o il titolo abilitativo alternativo, comporta la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con il predetto piano in proporzione al lotto interessato, aumentato della quota di contributo riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.
Una novità rilevante, non prevista nella pregressa normativa regionale, è contenuta nel comma 9 dell'art. 30. La norma prevede infatti che al P.P.A. possano anche essere allegati i progetti definitivi delle opere in essi previste.
In questo caso, l'approvazione dei P.P.A. consente l'attuazione diretta dei progetti edilizi che siano stati eventualmente allegati mediante il rilascio dei singoli titoli abilitativi di cui alla L.R. n. 16/2016 e successive modificazioni, salve le verifiche di conformità al regolamento edilizio comunale ed i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati richiesti dalle norme vigenti in materia.
La disposizione, certo di non immediata e semplice attuazione, sulla cui applicazione si sofferma il comma 10 dell'art. 31 della stessa legge, commentato di seguito, può consentire di snellire significativamente i processi di attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti urbanistici generali.

2.4 Piani attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi in ambito chiuso

Già previsti dall'art. 15 della abrogata L.R. n. 71/1978, i piani in ambito chiuso sono strumenti attuativi di iniziativa privata che possono essere proposti per la realizzazione di complessi residenziali, turistico-ricettivi, produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale.
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 e s.m.i..
Va sottolineato che, relativamente a tali Piani, il legislatore ha ritenuto, in sede di riscrittura dell'originaria stesura dell'art. 30 operata con la L.R. n. 27/2024, di eliminare l'obbligo di formalizzare i rapporti tra proponenti ed Amministrazione comunale attraverso apposita convenzione, che non è quindi più richiesta.

2.5 Piani particolareggiati di recupero dei centri storici

Diversamente dalla precedente L.R. n. 71/1978, che dedicava uno specifico articolo all'intervento nei centri storici e ne normava gli strumenti attuativi, la nuova legge urbanistica, pur ponendo la valorizzazione dei centri storici, attraverso la promozione e la attuazione di interventi di restauro urbano, riqualificazione urbana e recupero edilizio, tra i principi fondanti della nuova pianificazione regionale, tuttavia non definisce uno specifico strumento urbanistico particolareggiato ad essi dedicato, ne precisa le modalità attraverso le quali raggiungere gli obiettivi fissati.
Fermo restando dunque che i P.P.A., cosi come ridefiniti nell'art. 30 della L.R. n. 19/2020, possono riferirsi anche a tali ambiti, non viene però assegnata ai P.P.A. relativi ai centri storici una specificità particolare, rimanendo essi normati dalle disposizioni comuni a tutti i P.P.A. sin qui commentati.
Senza volere trovare spiegazioni a quella che deve comunque considerarsi una omissione da parte del legislatore, data la assoluta specificità che un intervento in un centro storico possiede rispetto ad un intervento di pianificazione di nuovi insediamenti, si può però fare riferimento a quanto disposto nell'art. 25, della L.R. n. 19/2020 in merito ai contenuti del Piano Urbanistico Generale.
Viene infatti specificato, al comma 3 lett. m) dell'articolo sopra richiamato che il P.U.G deve precisare "le modalità di intervento sui tessuti urbani storici, sulla base di specifiche elaborazioni riferite alla conservazione e valorizzazione del contesto fisico-spaziale e socio-economico che consentano interventi edilizi diretti tali che siano salvi i vincoli di natura paesaggistica o monumentale di cui al codice dei beni culturali".
Tale disposizione fornisce una chiave interpretativa che potrebbe forse giustificare la omissione rilevata. Il legislatore infatti, con la disposizione sopra riportata, sembra voler dare assoluta priorità agli interventi nei centri storici non rinviandoli ad una pianificazione attuativa ma prevedendoli, con valore esecutivo, già nel progetto di P.U.G.
In questo senso ci si può riferire alla dettagliata casistica di intervento precisata al punto 3.2 alla voce "Zone A Centri e nuclei storici" del documento di Linee guida per la redazione del P.U.G. approvato con D.A. n. 116 del 16 Luglio 2021.

2.6 Piani particolareggiati di recupero di insediamenti degradati

Tra i compiti che il legislatore assegna al P.U.G, elencati nell'art. 25 della L.R. 19/2020 e s.m.i., vi è anche quello, enunciato nel comma 5, di definire il perimetro degli insediamenti esistenti in condizione di degrado o in assenza di qualità, al fine di:

a) realizzare la loro rigenerazione mediante un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;
c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

L'attuazione degli interventi da realizzare all'interno dei perimetri tracciati dal P.U.G. può essere subordinato, come specificato nel comma 6 dello stesso articolo, alla redazione di appositi piani di recupero (P.R.U.), il cui procedimento di formazione segue comunque la disciplina prevista per i piani particolareggiati attuativi (P.P.A.). In merito al contenuto di tali piani il legislatore non fornisce alcuna ulteriore informazione, facendoli rientrare pienamente nella fattispecie trattata nell'art. 30 della L.R. 19/2020.

2.7 Piani particolareggiati relativi a comparti edificatori

Il comparto edificatorio, definito nell'art. 38 della L.R. 19/2020, è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, sui quali il P.U.G. indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote di capacità edificatoria attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.
Il comparto edificatorio è lo strumento attraverso il quale può realizzarsi la perequazione urbanistica, disciplinata dall'art. 35 della stessa L.R. n. 19/2020.
I comparti sono regolamentati attraverso un P.P.A. di iniziativa pubblica o privata o mista con il quale sono stabiliti parametri edilizi ed eventuali limitazioni. I P.P.A., in particolare, definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
I diritti edificatori attribuiti ai proprietari all'interno del comparto sono liberamente commerciabili e possono essere trasferiti in altri comparti se consentito dal piano.
Il comparto edificatorio, oltre ad essere attuato dal comune, può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, o da società miste, anche di trasformazione urbana tramite apposita convenzione con il comune, che è approvata dal consiglio comunale.
Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati sono ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, le aree e gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico, come localizzate dal comune attraverso il P.U.G. o i P.P.A.

2.8 Documentazione a corredo del progetto di P.P.A.

La norma sin qui commentata, pur definendo in dettaglio il contenuto del P.P.A., non specifica altrettanto dettagliatamente quali debbano essere gli elaborati che lo costituiscono, limitandosi a precisare che la scala di rappresentazione cartografica debba essere di norma 1:2.000 o inferiore.
Per quanto riguarda gli strumenti urbanistici vigenti, l'elenco degli elaborati può essere contenuto nelle Norme di Attuazione del Piano ovvero anche nel Regolamento

edilizio e ad essi pertanto ci si dovrà riferire nel caso di piani attuativi di strumenti urbanistici vigenti, ferma restando la necessità di una eventuale integrazione di tali elenchi nel caso in cui non vi siano compresi argomenti elencati nell'art. 30 della L.R. 19/2020.
In futuro gli elaborati dei P.P.A., non potendo essere ricompresi all'interno del Regolamento edilizio, il cui contenuto, definito per legge, non li contempla, dovranno essere specificati nelle Norme di Attuazione del P.U.G., tenendo a mente quanto indicato nel punto 4.2 del Documento di Linee guida approvato con D.A. n. 116/2021, che invita a porre particolare attenzione "*nella definizione dei criteri da seguire nella redazione dei PPA, che dovranno essere anch'essi improntati ai principi della sostenibilità ambientale. Dovranno in particolare dettarsi indirizzi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e per il contenimento del consumo di suolo alla luce di quanto disposto dall'art. 34 della Legge, nonché per la riduzione dei fabbisogni energetici, prevedendo l'integrazione di fonti di energia rinnovabile in ogni intervento edilizio sia pubblico che privato e indirizzando in genere verso soluzioni che incoraggino la diffusione dei principi dell'economia circolare, incentivando la transizione a modelli di produzione e consumo sostenibili*".

2.8.1 Elaborati del P.P.A.
Tenendo conto di quanto specificato nella legge in merito ai contenuti del P.P.A. si ritiene che l'elenco degli elaborati che lo costituiscono debba comprendere almeno i seguenti:
- Relazione sullo stato di fatto ed esplicativa delle scelte urbanistiche, contenente il programma e le fasi di attuazione dei lavori
- Norme tecniche di attuazione, contenenti eventuali prescrizioni speciali
- Stima dei costi ai prezzi correnti delle opere di urbanizzazione (tale elaborato in realtà non è richiesto dalla legge per i P.P.A. di iniziativa privata ma risulta necessario per la determinazione della fidejussione da inserire nella convenzione)
- Stima dei costi ai prezzi correnti delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare (solo per i P.P.A. di iniziativa pubblica o mista)
- Relazione sulle modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione (per i P.P.A. di iniziativa privata).
- Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze.
Elaborati cartografici:
- Stralcio dello strumento urbanistico vigente e della relativa legenda
- Inquadramento territoriale a scala di insieme (1/10.000 o 5.000)
- Individuazione dell'area interessata dal P.P.A. su foto aerea estesa ad un congruo intorno urbano
- Individuazione dell'area interessata dal P.P.A. su rilevo aerofotogrammetrico esteso ad un congruo intorno urbano in maniera tale da evidenziare le infrastrutture e gli edifici esistenti ed esplicitare le connessioni con l'area di progetto
- Individuazione dell'area interessata dal P.P.A. su mappa catastale
- Carta dei vincoli agenti sull'area, derivanti dagli studi di settore, da piani territoriali sovraordinati o da norme legislative, con la esatta perimetrazione e specificazione di ciascuno di essi

- Planimetria di progetto su base aerofogrammetrica, contenente la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, gli spazi di sosta e di parcheggio, gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico, gli edifici esistenti destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione edilizia
- Planimetria di progetto su base aerofotogrammetrica riportante le quote planimetriche ed altimetriche del terreno, contenente lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, con la sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto
- Planimetri di progetto su base catastale contenente la suddivisione delle aree in isolati e la individuazione dei lotti appositamente quotati
- Planimetria di progetto su base catastale con la individuazione delle aree da sottoporre ad espropriazione o da vincolare con il relativo particellare (solo per i P.P.A. di inziativa pubblica o mista)
- Profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro, a scala adeguata
- Viste prospettiche o eventuali rappresentazioni di computer grafica
- Dettagli costruttivi a scala adeguata
- Planimetria delle opere a rete (rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento).

Riguardo a quest'ultimo elaborato va ricordato che l'art. 45 della L.R. 19/2020 stabilisce che fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
a) le reti stradali e ferroviarie e in generale le reti di trasporto collettivo in sede propria con relativi punti di sosta e di interscambio, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le idrovie, le funivie;
b) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua di uso potabile e di irrigazione;
c) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
d) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e sfabbricidi nonché le isole ecologiche e gli impianti relativi al riciclo;
e) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
f) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
g) la rete pianificata di corridoi ecologici ed infrastrutture verdi.

Secondo le indicazioni del legislatore gli elaborati cartografici dovranno essere almeno a scala 1:2000; è però opportuno che vengano utilizzate scale a minore denominatore 1:1000 o 1:500 e ancora più basse per la rappresentazione dei dettagli costruttivi, per una più chiara rappresentazione dello stato di fatto e di progetto.
Gli elaborati sin qui elencati si riferiscono a P.P.A. riguardanti nuovi insediamenti.
Nel caso di P.P.A. relativi a centri storici o zone di recupero urbanistico evidentemente gli elaborati dovranno rendere conto della specificità del contesto e dovranno specificare dettagliatamente le modalità di intervento sugli edifici esistenti, utilizzando cartografie alle scale 1:500 o con denominatore inferiore.

2.8.2 Studi di supporto della pianificazione attuativa

Anche se l'art. 30 non lo specifica, della documentazione di un P.P.A., sia di iniziativa privata che pubblica, oltre agli elaborati progettuali contenenti le indicazioni specificate nei commi 12 e 13, e precisati nel precedente paragrafo, devono far parte anche i seguenti studi:

- Studio geologico di dettaglio, redatto in applicazione del D.A. n. 120/2021
- Studio di compatibilità idraulica, redatto in applicazione del D.A. n. 117/2021
- Studio di invarianza idraulica ed idrologica, redatto in applicazione del D.D.G. n. 102/2021.

In taluni casi, che si specificheranno di seguito nel cap. 4, il P.P.A. deve essere accompagnato anche dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, eventualmente integrata con quella di Incidenza ambientale.

2.8.2.1 Studio geologico di dettaglio

Lo Studio, reso obbligatorio dall'art. 5 della L.R. n. 65/1981 e s.m.i., è regolamentato dalle linee guida approvate con D.A. n. 120/2021. Tale documento nel punto 4 (Procedura B) specifica dettagliatamente gli elaborati che devono far parte della documentazione dei Piani attuativi nonché le tempistiche redazionali.

Lo Studio, redatto da professionisti abilitati nella materia, è finalizzato a definire le condizioni di edificabilità attraverso la considerazione dei parametri geologico-ambientali che possono influenzare le trasformazioni antropiche e, attraverso essi, consente di pianificare uno sviluppo coerente consapevole dei limiti imposti dai fattori naturali, quali l'assetto geologico e le condizioni sismiche.

2.8.2.2 Studio di compatibilità idraulica

Lo Studio, previsto dal comma 10 lettera b del D. Lgs. 152/2006 e ripreso in Sicilia dall'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico approvate con D.P.R. 6 maggio 2021, deve accompagnare i Piani attuativi "che prevedono trasformazioni del territorio che incidono sull'assetto idraulico". Tale studio va eseguito anche per le aree già urbanizzate oggetto di interventi di recupero, di ristrutturazione od anche di ricostruzione di tutto o parte dell'abitato nei casi in cui tali interventi modificano il quadro della pericolosità e del rischio come definiti nell'art. 5 delle Norme di attuazione del PAI.

La redazione dello Studio è dettagliatamente regolamentato dalle Linee guida approvate con D.A. n. 117/2021.

Con successive note indirizzate al D.R.U. l'Autorità di bacino ha chiarito che lo Studio di compatibilità idraulica potrà essere condotto con differenti livelli di approfondimento in relazione alle caratteristiche dell'intervento progettuale e soprattutto alle caratteristiche del contesto ambientale nel quale l'intervento viene a collocarsi.

2.8.2.3 Studio di invarianza idraulica ed idrologica

Come specificato nel Decreto n. 102/2021, il principio di invarianza idraulica e/o idrologica deve essere applicato a tutte le trasformazioni del territorio che comportino modifiche alle condizioni naturali del regime idrologico che inducano un aumento delle portate recapitate ai corpi idrici naturali o artificiali. Le misure di invarianza idraulica e idrologica necessarie per compensare interventi che provochino una riduzione della permeabilità del suolo, sono da calcolare in rapporto alle condizioni preesistenti all'urbanizzazione (cioè in rapporto alla permeabilità

originaria del sito) e con riferimento alla superficie interessata dall'intervento comportante una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione.
Attraverso lo Studio devono essere individuati specifici interventi di mitigazione e compensazione volti a mantenere costante il coefficiente di deflusso, secondo il "principio dell'invarianza idraulica e idrologica", utilizzando misure sostenibili e naturali di ritenzione e infiltrazione delle acque pluviali.
Si tratta dunque di uno studio che incide direttamente sulla progettazione del P.P.A. e pertanto deve sempre accompagnare il processo progettuale.

2.8.2.4 Verifiche di coerenza con gli obiettivi della pianificazione del Distretto Idrografico della Sicilia

Con D.S.G. n. 790 del 10/10/2023 il Dipartimento regionale dell'Autorità di bacino del Distretto idrografico della Sicilia ha stabilito che tutti gli strumenti di pianificazione, ivi compresi i piani attuativi, debbano essere sottoposti, prima della loro approvazione, ad una analisi di coerenza con il piano di bacino distrettuale e con gli altri piani collegati, effettuata dallo stesso soggetto proponente.
La procedura da seguire è specificata in un lungo e dettagliato documento di Direttive tecniche allegato al Decreto sopra citato, nel quale sono anche specificate le modalità attraverso le quali deve essere condotta la analisi di coerenza, proponendo anche dei format dedicati.
Tale verifica, secondo quanto stabilito dalla Autorità di bacino, deve essere sottoposta dal proponente al parere della stessa Autorità, prima della indizione della Conferenza di pianificazione.
La disposizione introduce in sostanza una fase di preverifica, non prevista da una disposizione legislativa, che in realtà lede il principio stesso di funzionamento della Conferenza di pianificazione, con il rischio di un possibile appesantimento del procedimento di formazione dei piani.
L'analisi di coerenza deve essere effettuata ponendo a raffronto le previsioni del Piano con quelle contenute nel Piano di bacino del Distretto Idrografico della Regione Siciliana e delle seguenti pianificazioni stralcio ad esso collegate:

- Piano di Gestione del distretto Idrografico (PdG);
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA);
- Piano Regionale di Lotta alla Siccità (PRLS).

Fanno anche parte della pianificazione distrettuale di bacino della Regione Siciliana, il Piano di Tutela delle Acque (PTA), il Piano Regolatore Generale degli Acquedotti (PRGA) e, quale strumento di indirizzo, la Strategia per la lotta alla desertificazione (D.P.R.S. n.1 del 25/7/2019).
La verifica è effettuata al fine di individuare eventuali previsioni contrastanti tra gli obiettivi del Piano di bacino e di tutta la pianificazione stralcio ad esso collegata e gli obiettivi di sostenibilità e qualità ambientale espressi dai piani per i quali l'Autorità di bacino è chiamata ad esprimere un parere in applicazione dell'art. 63 comma 10 lettera b) del D.Lgs 152/2006.
Il Piano di bacino idrografico è il principale strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le

norme d'uso per la conservazione, la difesa e la valorizzazione del suolo ed il corretto uso delle acque, i cui contenuti specifici e obiettivi sono definiti dall'art. 65 del D.lgs. n. 152 del 2006.

Le verifiche di coerenza, secondo quanto stabilito dal D.S.G. n. 790/2023, si applicano a tutti i livelli di procedure di V.A.S. ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., (dalla fase di verifica di assoggettabilità alla valutazione del rapporto ambientale), di Conferenze di Pianificazione ex art. 10 L.R. n. 19/2020 e s.m.i. e di qualsiasi altra forma di procedimento istruttorio che richieda il parere dell'Autorità di Bacino.

3. PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL P.P.A.

La materia è trattata nell'art. 31 della L.R. 19/2020.
La norma chiarisce prioritariamente che i P.P.A. possono riguardare sia le previsioni dei Piani Urbanistici Generali (P.U.G.), come anche quelle degli altri strumenti urbanistici generali di cui sono dotati i Comuni (P.R.G, Programmi di Fabbricazione, Piani comprensoriali).
I P.P.A. possono essere redatti ed approvati in conformità allo strumento generale vigente ma anche in variante ad esso.
Quest'ultima possibilità, per altro non condizionata in alcun modo, costituisce una delle novità più rilevanti introdotte dalla nuova legge, dal momento che consente, con un unico procedimento amministrativo, di pervenire in tempi assai ridotti alla approvazione di un P.P.A. e contestualmente della variante urbanistica.
Si tratta di una possibilità assolutamente inedita dal momento che nella precedente legislazione l'eventuale approvazione di un Piano attuativo in variante (sempre limitata comunque alla pianificazione di iniziativa pubblica) richiedeva un doppio percorso amministrativo.
La possibilità di approvare, seguendo un unico procedimento amministrativo, un P.P.A., sia di iniziativa pubblica che privata, che comporti variante agli strumenti urbanistici vigenti apre prospettive di lavoro estremamente importanti sulle quali è opportuno soffermarsi.
Tali prospettive sono già prefigurate e dettagliatamente illustrate nel documento di Linee guida della pianificazione urbanistica approvato con D.A. n. 116/2021 e sono riferibili al procedimento di formazione del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.).
Quest'ultimo procedimento prevede infatti che possa assegnarsi valore attuativo ad alcune delle previsioni contenute nel Documento preliminare del Piano, che costituisce una prima fase del processo di costruzione del P.U.G.
L'art. 26 c. 4 lett.i) della L.R. n. 19/2020 dispone infatti che il Documento preliminare del P.U.G. possa tra l'altro perimetrare *"le aree nelle quali possono essere rilasciati singoli titoli abilitativi, ovvero possono essere approvati piani attuativi prima della definitiva approvazione del PUG, ed in questo caso specifica gli indici ed i parametri da applicare"*.
La norma consente quindi, già nella fase preliminare del PUG, di rendere immediatamente esecutive alcune previsioni del Documento preliminare di PUG, per alcune aree motivatamente individuate, senza attendere i tempi certamente più lunghi dell'approvazione del PUG esteso all'intero territorio comunale.
Dal momento che le previsioni del Documento Preliminare del P.U.G. da rendere immediatamente esecutive saranno verosimilmente difformi rispetto a quelle contenute per la stessa area nello strumento urbanistico vigente (altrimenti non ci sarebbe necessità di dichiararne la immediata esecutività!), potrà dunque procedersi alla approvazione di P.P.A., anche di iniziativa privata, conformi al Documento preliminare del P.U.G. ma difformi dallo strumento urbanistico vigente.
Questo rende significativamente più snello e veloce il processo di pianificazione, consentendo di attuare le previsioni del P.U.G. ben prima della sua definitiva approvazione.

Per tali ragioni è opportuno che i Comuni, nella progettazione dei Piani Urbanistici Generali, tengano conto della possibilità di fare ricorso ai procedimenti sopra descritti.

3.1 P.P.A. conformi agli strumenti urbanistici generali

I PPA, d'iniziativa sia pubblica, sia privata, sia mista, conformi allo strumento urbanistico generale sono adottati ed approvati dalla Giunta comunale secondo il procedimento dettagliatamente specificato nell'art. 31 della legge e di seguito descritto.
Per quanto concerne la conformità del P.P.A. allo strumento urbanistico la legge introduce calibrati ma come si dirà molto significativi, gradi di libertà, statuendo che non comportano variante allo strumento urbanistico generale vigente le seguenti fattispecie:
a) la modifica di perimetrazioni discendente dalla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
b) la precisazione dei tracciati viari; se fuori dall'abitato, la precisazione dei tracciati viari deve essere compresa all'interno delle fasce di rispetto;
c) le modifiche rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, nuove condizioni idrogeologiche o di rischio;
d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, che siano comprese tra quelle elencate all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 del a legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni;
e) la diversa localizzazione, all'interno del perimetro del PPA, delle attrezzature, dei servizi e degli spazi collettivi, del verde pubblico nonché delle infrastrutture per le opere di urbanizzazione, a condizione che questi interventi non comportino modifiche in diminuzione delle quantità degli spazi riservati agli standard e non comportino modifiche in aumento dei pesi insediativi rispetto a quelli previsti nello strumento urbanistico generale vigente.
Su tali ultime modifiche, specificate alla lett. e), occorre focalizzare la attenzione dal momento che, a differenza delle altre modifiche, che rientrano tra quelle generalmente tollerate e considerate effettivamente ininfluenti rispetto alla valutazione della conformità al piano, si tratta di modifiche che, soprattutto nel caso di P.P.A. di iniziativa pubblica, possono assumere un notevole rilievo, incidendo anche, direttamente e pesantemente, sui diritti dei proprietari delle aree interessate dal Piano.
In pratica, il legislatore, con il disposto contenuto nella lett. e) sopra riportata, non considera variante urbanistica una proposta progettuale di P.P.A che modifichi, anche radicalmente, il disegno del Piano Regolatore Generale (o altro strumento di pianificazione generale) con le sole condizioni che:
1) rimanga invariata la quantità di aree riservate agli standard urbanistici;

2) non vengano aumentati i "pesi insediativi", ovvero, sembra doversi presumere, i volumi massimi di progetto relativi a ciascuna delle eventuali diverse tipologie insediative consentite dal piano generale.
Tali modifiche, così come le altre, dovranno semplicemente essere giustificate dal soggetto proponente dimostrando "il migliore uso del suolo conseguibile".
La disposizione sopra richiamata assume un rilievo assoluto, dal momento che ha refluenze dirette (e dirompenti) nella progettazione degli stessi nuovi strumenti urbanistici generali.
I nuovi piani generali infatti potranno proporre un determinato disegno urbano di dettaglio e non solo la suddivisione in zone territoriali omogenee, gli schemi viari principali e le regole generali di tutela, ma tale disegno, nel caso delle aree assoggettate a pianificazione attuativa, assumerà un valore solamente indicativo, potendo essere radicalmente modificato attraverso i P.P.A.
Per tali aree quindi il Piano generale potrà limitarsi a definire astrattamente indici e parametri, senza procedere allo studio della distribuzione spaziale degli insediamenti, delle sistemazioni stradali, della tipologia e distribuzione del verde.
Tale impostazione accentua e rende più esplicita la volontà del legislatore, espressa, anche se in termini ambigui, nel comma 7 dell'art. 25, di attribuire al P.U.G. una connotazione di piano strategico, che lo differenzia significativamente dai contenuti dei precedenti Piano regolatori.

3.1.1 Procedimento di formazione

Le disposizioni riguardanti il procedimento di formazione del P.P.A. sono state oggetto di un importante intervento legislativo (con l'art. 6 della L.R. n. 27/2024) che ha inteso semplificare il testo originario, considerato evidentemente troppo complesso, se non farraginoso.
Il testo originario prevedeva infatti una prima fase di avvio del procedimento ed una successiva fase di esame del progetto di P.P.A. da parte della Conferenza di pianificazione. Non era prevista la pubblicità degli atti progettuali se non dopo la adozione del piano da parte della Giunta comunale. Ed era prevista, dopo tale adozione, la pubblicazione del Piano e la presentazione di osservazioni da parte degli interessati.
L'ansia di semplificazione, insieme alla volontà di rendere il procedimento più trasparente, però ha determinato un testo legislativo che ha alimentato, invece che dissipato, dubbi procedurali, derivanti dalla eliminazione della fase di pubblicazione dell'avvio del procedimento di formazione del P.P.A., e la sua unificazione con la fase, che dovrebbe essere temporalmente successiva, di pubblicazione del progetto di piano e la completa eliminazione della fase di presentazione, esame e controdeduzione sulle osservazioni ed opposizioni.
Per quanto concerne la prima questione, riguardante la unificazione della fase di avvio del procedimento con quella di pubblicazione degli elaborati del Piano, va detto che in realtà, anche se la legge non ne fa esplicita menzione, il procedimento di formazione del P.P.A., almeno per quanto concerne i piani di iniziativa pubblica, che possono prevedere la dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza delle opere in essi previste e possono attivare procedimenti espropriativi, è comunque soggetto ad una fase iniziale di comunicazione agli interessati di un avviso di avvio del

procedimento, con le modalità specificate nell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e nell'art. 9 e seguenti della L.R. 7/2019 e s.m.i. A seguito dell'avviso i soggetti interessati hanno diritto di presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

La legge tuttavia, come già rilevato, non fa menzione di questa fase, comunque obbligatoria nel caso di P.P.A. di iniziativa pubblica, e fa obbligo al responsabile del procedimento, che deve essere appositamente nominato, di pubblicare un avviso sul sito ufficiale del comune, con il quale si da avvio al procedimento di formazione dei PPA, pubblicando contestualmente il progetto di piano con tutta la documentazione.

Tale adempimento, che riguarda indistintamente tutti i P.P.A. conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano essi di iniziativa pubblica o privata, o mista, deve essere svolto entro trenta giorni dalla consegna del progetto definitivo del P.P.A. da parte del soggetto procedente.

Si può presumere, anche se la legge non lo esplicita, che a seguito della pubblicazione dell'avviso, gli interessati possano produrre memorie o vere e proprie osservazioni ed opposizioni, sulle quali la autorità procedente deve comunque pronunciarsi.

Decorsi trenta giorni dalla pubblicazione di cui sopra, il responsabile del procedimento, ai fini dell'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati previsti dalla legge, indice la Conferenza di pianificazione prevista dall'art. 10 della L.R. 19/2020, alla quale sono invitati a partecipare i rappresentanti delle amministrazioni e degli organi tenuti per legge a rilasciare i predetti pareri o provvedimenti autorizzatori.

Dovranno quindi essere invitati a partecipare, salvo casi particolari, i rappresentanti:

- dell'Ufficio del Genio civile, competente per l'espressione del parere previsto dall'art. 89 del D.P.R 380/2001 come recepito in Sicilia dall'art. 15 della L.R. 16/2016 e s.m.i.,
- della Autorità di Bacino del Distretto idrografico della Sicilia, competente ad esprimere il parere previsto dall'art. 63, co. 10, lett. b) del D. Lgs 152/2006,
- della Soprintendenza ai Beni culturali competente per territorio, nel caso in cui il P.P.A. riguardi aree comunque interessate dalle disposizioni di cui al D.L.gs n. 42/2004,
- del Dipartimento dell'Ambiente, nella qualità di Autorità ambientale competente nel caso in cui lo strumento urbanistico generale vigente non sia già dotato di autorizzazione ambientale VAS ai sensi dell'articolo 15 del medesimo decreto legislativo 152/2006 e successive modificazioni, (previa attivazione da parte del responsabile del procedimento della procedura ex articolo 12 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni),
- di altri eventuali soggetti pubblici competenti ad esprimere pareri (ASP, Capitaneria di Porto, Soggetti gestori aree protette, Anas,.....).

Non deve essere invitato, per espresso disposto legislativo, il rappresentante del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, dal momento che la nuova legge non assegna al D.R.U. competenze in materia di pianificazione attuativa.

Vale la pena considerare, riguardo ai soggetti da invitare alla Conferenza, quanto sostenuto dal D.R.U. A.R.T.A. nella Circolare n. 4/2023, ovvero che la immotivata

convocazione di soggetti non competenti potrebbe valutarsi come "*ingiustificato aggravio procedurale*", di cui all'art.1, comma 2, dello legge n.241/1990 e ss.mm.ii., in quanto ribalterebbe sul soggetto invitato una verifica di competenza che deve invece essere attribuita esclusivamente al responsabile del procedimento unitamente all'Ufficio tecnico del comune interessato.
La Conferenza di pianificazione può essere riconvocata una sola volta entro i successivi venti giorni, soltanto se nel corso della medesima Conferenza, ai fini della determinazione, emerga la necessità di ulteriori approfondimenti o adempimenti istruttori.
La Conferenza di pianificazione si conclude con l'accordo di pianificazione previsto dall'art. 11 della L.R. 19/2020.
Entro i successivi dieci giorni, il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, per l'approvazione, il progetto di P.P.A.
L'organo deliberante approva il P.P.A. entro termini che non sono definiti nella legge (nella originaria stesura della legge alla Giunta venivano assegnati invece trenta giorni).
La delibera di approvazione del P.P.A. comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche e di interesse pubblico in esso previste.
Nel caso in cui la Giunta comunale ometta o non è in grado di approvare il P.P.A. per mancanza di numero legale o per incompatibilità da parte di componenti della stessa, può essere nominato un commissario *ad acta* ai sensi dell'art. 48 della L.R. 19/2020.
Entro sette giorni dall'approvazione da parte della Giunta comunale, il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione dell'avviso di approvazione nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana, nell'albo pretorio e nel sito web del comune.
Il P.P.A. acquista efficacia dalla data di stipula della convenzione.
Il piano, insieme a tutta la documentazione prodotta, è depositato presso il comune.
La stessa procedura sin qui descritta si applica anche alle varianti al P.P.A. che non comportino varianti al PUG.
La procedura sin qui descritta risulta in effetti notevolmente semplificata rispetto a quella originariamente prevista nella L.R. n. 19/2020. Va sottolineato però che, anche per quanto concerne queste ultime fasi del procedimento, come nelle prime, l'ansia di semplificazione abbia determinato forti perplessità, connesse in questo caso alla completa eliminazione della fase di pubblicazione del piano e di presentazione delle osservazioni e/o opposizioni da parte degli interessati.
Nel caso di piani di iniziativa pubblica tale eliminazione sembra far venir meno il diritto dei cittadini ad intervenire nel procedimento di formazione dell'atto amministrativo che per altro può anche riguardare direttamente le loro proprietà.
Considerando che le modifiche all'originario testo legislativo hanno fatto venire meno anche la possibilità, prima prevista per i soggetti privati, di partecipare, pur senza diritto di voto, alla Conferenza di pianificazione, ne deriva una totale esclusione dei soggetti privati dal procedimento di formazione di un P.P.A. di iniziativa pubblica.
La scelta del legislatore, oltre che alla volontà di semplificazione, sembra potersi attribuire ad un triplo ordine di ragioni.

Una prima ragione risiede nella volontà di prevedere, diversamente rispetto alla previgente normativa, un unico procedimento di formazione, indifferenziato, per i piani di iniziativa pubblica e per quelli di iniziativa privata, mettendo insieme quindi fattispecie giuridiche in realtà profondamente diverse tra loro.
La seconda ragione è da attribuire al fatto che si è in presenza di un piano che dovrebbe limitarsi a rendere esecutive scelte urbanistiche già contenute nello strumento urbanistico generale e dunque già oggetto di osservazioni da parte dei cittadini. Tale ragione trova però un limite nella circostanza, sulla quale ci si è soffermati, che il P.P.A. può introdurre, senza che sia considerato in variante urbanistica, significative modifiche alle previsioni del piano generale e può dunque accadere che un terreno, destinato nel piano generale alla edificazione, venga invece destinato, ad esempio, alla realizzazione di un giardino pubblico e dunque sottoposto ad espropriazione per pubblica utilità.
La terza ragione, probabilmente quella che meglio giustifica la decisione del legislatore, anche se non esplicitata chiaramente nella legge, fa riferimento al fatto che, come si è detto, la legge prevede che, prima della approvazione del piano, il responsabile del procedimento debba provvedere alla pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento e, contestualmente, del progetto di piano.
Il legislatore farebbe dunque affidamento alle ordinarie forme di partecipazione al procedimento, che consentono al cittadino interessato di presentare memorie scritte e documenti e pongono a carico del soggetto procedente l'obbligo di tenerne conto nella definizione dell'atto amministrativo.
E' ben vero però che si tratta di procedure che avrebbero meritato (e probabilmente meriteranno!) una esplicitazione se non una nuova statuizione e regolamentazione all'interno della legge.
In conclusione va anche sottolineato che nulla vieta che la Amministrazione comunale, prima della definitiva approvazione della proposta di P.P.A. di inziativa pubblica da parte della Giunta, possa avviare una procedura di concertazione, pubblicando la proposta progettuale e dando la possibilità ai cittadini, a qualunque titolo interessati, di presentare proprie proposte emendative delle quali tenere conto in sede di approvazione del Piano. Si tratterebbe, beninteso, di una procedura extra legem ma non in contrasto con essa, diversa ed aggiuntiva rispetto alla fase di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento, da regolamentare eventualmente nelle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico generale.

3.2 P.P.A. in variante agli strumenti urbanistici generali

Le procedure di formazione dei P.P.A., nel caso in cui essi introducano varianti agli strumenti urbanistici generali, ovvero siano predisposti in assenza di strumento urbanistico generale vigente, sono del tutto diverse rispetto a quelle di un P.P.A. conforme.
Ai P.P.A. in variante infatti non si applica la procedura descritta nel precedente paragrafo 3.1, ma, in forza di quanto stabilito dal comma 1 dell'art. 31 della L.R. 19/2020, si applica la procedura prevista per la formazione delle varianti del PUG.

Si tratta di una procedura molto più complessa rispetto a quella definita per gli ordinari P.P.A., che è definita, in termini per la verità molto sintetici, nel comma 20 dell'art. 26 della L.R. n. 19/2020.
Dispone infatti la norma citata che per le varianti generali e parziali debba applicarsi il procedimento disciplinato dall'art. 26 della stessa legge, limitandosi a precisare che "*per l'approvazione delle varianti parziali non è richiesta l'approvazione del documento preliminare di cui al comma 4*" e che "*i termini assegnati ai diversi soggetti per le determinazioni di propria competenza, nel caso di varianti parziali, sono ridotti della metà*".
Pur con qualche incertezza, derivante dalla laconicità della disposizione legislativa, si può ritenere che il procedimento per la approvazione dei P.P.A. in variante possa sintetizzarsi nei seguenti passaggi:
1. Approvazione da parte della Giunta comunale di un atto di indirizzo per la redazione del Piano in variante
2. Nomina del Responsabile del procedimento
3. Pubblicazione nell'albo pretorio e sul sito web del comune di un avviso di avvio del procedimento di formazione del P.P.A. in variante
4. Presentazione del progetto di P.P.A. da parte del soggetto proponente all'Autorità procedente, completo di tutti gli elaborati ed allegati richiesti, eventualmente integrato con modifiche richieste a seguito dell'avviso pubblicato
5. Entro cinque giorni dalla data di consegna degli elaborati da parte del soggetto proponente il responsabile del procedimento indice la Conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 10 della L.R. 19/2020, fissandone la prima seduta non oltre il quindicesimo giorno a decorrere dalla data di convocazione. Alla Conferenza di pianificazione sono invitati tutti i soggetti pubblici che per legge sono chiamati a rilasciare pareri, nulla osta, autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati, tra cui i rappresentanti dell'ufficio del Genio Civile, della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali competenti per territorio (solo se la variante riguarda aree tutelate), del Dipartimento Regionale dell'urbanistica dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, dell'Autorità competente in materia di VAS, dell'Autorità di bacino. Eventuali altri soggetti pubblici competenti in materia ambientale, il cui parere sia necessario ai sensi delle leggi vigenti per la specificità del contesto ovvero per la particolare natura del piano, dovranno essere individuati dal Responsabile del procedimento d'intesa con l'Ufficio tecnico comunale.
6. Il progetto di P.P.A. in variante, con i relativi elaborati ed allegati, compreso il rapporto ambientale, è messo a disposizione degli enti e soggetti convocati mediante pubblicazione nel sito web del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la conferenza. Negli stessi termini e con le stesse modalità è pubblicato un avviso al pubblico per la procedura di VAS. Entro i termini stabiliti dal D.Lgs n. 152/2006 per le diverse fattispecie procedurali (procedimento di screening o di VAS) chiunque può prendere visione della documentazione e presentare proprie osservazioni in formato elettronico, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.
7. La Conferenza di pianificazione si conclude entro quarantacinque giorni dalla data dell'insediamento con la sottoscrizione di un accordo di pianificazione, che

costituisce anche certificazione di qualità progettuale e ambientale del piano e sostituisce, a tutti gli effetti, qualsiasi altro esame o parere preventivo di enti, amministrazioni o organi consultivi monocratici o collegiali in materia urbanistica, territoriale, paesaggistica, ambientale e sicurezza sismica. Nel caso in cui la Conferenza si pronunci per la rielaborazione del P.P.A. in variante, il piano è restituito al soggetto proponente che provvede a rielaborarlo entro il termine di ventidue giorni. Qualora siano richieste modifiche alle previsioni del piano, queste sono introdotte entro il termine di sette giorni. Il P.P.A. rielaborato o modificato è sottoposto alla stessa Conferenza di pianificazione che si pronuncia definitivamente entro quindici giorni dalla consegna delle modifiche.

8. Entro il termine di cinque giorni dalla chiusura della Conferenza di pianificazione il responsabile del procedimento trasmette al Consiglio comunale una relazione istruttoria unitamente al progetto di P.P.A. in variante per la presa d'atto e l'eventuale introduzione di modifiche al piano da effettuarsi entro quindici giorni dalla ricezione.

9. Entro il termine di cinque giorni dalle determinazioni del Consiglio comunale, il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione di un avviso nell'Albo pretorio, nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana e nel sito *web* del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente. Provvede altresì a mettere a disposizione del pubblico il documento di sintesi della Conferenza di pianificazione, il progetto di piano ed il relativo rapporto ambientale mediante il deposito presso i propri uffici di copia cartacea e la pubblicazione sul sito *web* del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

10. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla pubblicazione dell'avviso, chiunque può prendere visione del progetto di P.P.A e dei relativi allegati, del Rapporto ambientale e, nel caso di VAS appropriata, della relativa Sintesi non tecnica e presentare proprie osservazioni. Nei successivi quindici giorni le osservazioni, visualizzate su apposite planimetrie e contro dedotte dal progettista del piano, sono trasmesse dal Responsabile del procedimento al Consiglio comunale per la dovuta valutazione.

11. Il responsabile del procedimento, dopo aver acquisito, entro il termine di quindici giorni il parere del Consiglio comunale sulle osservazioni pervenute, convoca nei successivi cinque giorni una nuova seduta della Conferenza di pianificazione, che si pronuncia sulla loro accoglibilità.

12. Nel caso di modifiche, introdotte nel Piano in accoglimento di osservazioni, che, a giudizio della Conferenza di pianificazione, possano produrre effetti sull'ambiente, il responsabile del procedimento, nel caso di VAS appropriata, provvede, previo aggiornamento del Rapporto ambientale, alla ripubblicazione del Piano nel rispetto dell'articolo 14 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni e successivamente a convocare la Conferenza di pianificazione nell'ambito della quale acquisire un nuovo parere, ai sensi dell'articolo 15 del citato decreto legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni, prima della trasmissione del Piano per l'approvazione da parte del Consiglio comunale. Nel caso di P.P.A. sottoposto a procedimento di screening positivo, ovvero con parere conclusivo di non assoggettamento a VAS, dovrà essere effettuato un nuovo procedimento di screening

limitatamente alle modifiche del P.P.A. che possono avere effetti ambientali significativi.
13. Entro quindici giorni dalla chiusura della seduta della Conferenza di pianificazione, il responsabile del procedimento trasmette al consiglio comunale la proposta di deliberazione per la approvazione del P.P.A, da effettuarsi entro quindici giorni dalla ricezione.
14. Il P.P.A. in variante, definitivamente approvato, acquista efficacia con la pubblicazione dell'avviso della relativa approvazione sulla Gazzetta ufficiale della Regione siciliana, effettuata a cura del responsabile del procedimento, entro il termine di sette giorni dalla conclusione del procedimento di approvazione. Nell'avviso è specificata la sede ove si possa prendere visione del piano e di tutta la documentazione prodotta nella Conferenza di pianificazione, compresa la documentazione prescritta per la valutazione ambientale. Il Piano e la relativa documentazione tecnica ed amministrativa sono pubblicati in forma integrale anche sul sito web del comune interessato e trasmessi all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente per essere inserito nella banca dati del sistema informativo territoriale regionale (SITR).
Entro il termine di sei mesi dalla definitiva approvazione del P.P.A. in variante, nel caso di piano di iniziativa privata, deve essere stipulata, a pena di decadenza, la convenzione descritta nel precedente paragrafo 2.3.

3.3 P.P.A. che contengono progetti definitivi delle opere

Nel caso di P.P.A. che contengano anche i progetti definitivi degli interventi edilizi previsti nel piano, la delibera di approvazione del P.P.A. da parte della Giunta o del Consiglio comunale ha anche efficacia e valore di Permesso di Costruire per gli interventi edilizi previsti da progetti definitivi allegati al P.P.A., sempre che in sede di Conferenza di pianificazione sia stato acquisito l'assenso dei rappresentanti delle amministrazioni competenti al rilascio dei pareri, delle autorizzazioni, dei nulla osta e degli altri atti di assenso comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente, e sia stata formalizzata la prescritta convenzione da sottoporre a trascrizione.
In tal caso le eventuali varianti al Permesso di Costruire, che non comportino evidentemente varianti al P.P.A., seguono il procedimento ordinario, senza necessità di adozione di atti deliberativi da parte della Giunta o del Consiglio.

3.4 Pareri propedeutici alla approvazione o presa d'atto del P.P.A.

Sul P.P.A. deve essere sempre espresso dall'Ufficio del Genio civile competente per territorio il parere previsto dall'art. 89 del D.P.R 380/2001 come recepito in Sicilia dall'art. 15 della L.R. 16/2016 e s.m.i., finalizzato alla verifica della sicurezza sismica ed idrogeologica delle previsioni del piano.
Qualora il Piano interessi aree o immobili comunque interessati da tutela ai sensi del vigente codice dei Beni culturali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. deve essere acquisito il parere della competente Soprintendenza ai Beni culturali e ambientali.

Ai fini della verifica di coerenza con il Piano di Assetto idrogeologico e delle altre pianificazioni di settore di competenza deve essere acquisito il parere dell'Autorità di bacino, secondo quanto specificato nel precedente punto 2.6.3.
Nel caso di P.P.A. che si riferiscono a strumenti urbanistici non sottoposti a VAS ovvero si pongano in variante ad essi, deve essere acquisito il parere motivato dell'Autorità ambientale come meglio specificato nel successivo cap. 4.
Il Responsabile del procedimento, d'intesa con l'Ufficio tecnico, in relazione all'esistenza di particolari vincoli che interessano l'area di intervento del P.P.A., può ritenere necessaria la acquisizione di eventuali altri pareri o nulla osta da parte di altri soggetti pubblici competenti.
Tutti i pareri devono essere acquisiti in Conferenza di pianificazione.

Allegato 1.
Procedimento di formazione di P.P.A. conforme allo strumento urbanistico vigente
Sintesi operativa

Fase	*Adempimento*	*Tempi*
Avvio del procedimento	0. Presentazione del progetto da parte del soggetto proponente	
	1. Nomina del Responsabile del procedimento	
	2. (solo per i P.P.A. di inziativa pubblica o mista) Comunicazione agli interessati di un avviso di avvio del procedimento, con le modalità specificate nell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001 e nell'art. 9 e seguenti della L.R. 7/2019 e s.m.i.	
	3. Presentazione del progetto di P.P.A. da parte del soggetto proponente all'Autorità procedente, completo di tutti gli elaborati ed allegati richiesti, eventualmente integrato con modifiche richieste a seguito dell'avviso pubblicato	
	4. (solo nel caso di obbligatorietà della VAS) Svolgimento dello screening ovvero dello scooping	
Conferenza di pianificazione	5. Il responsabile del procedimento pubblica nel sito ufficiale del comune un avviso di avvio del procedimento di formazione del piano e il progetto di piano con tutta la documentazione	entro 30 gg dal punto 4
	6. Il responsabile del procedimento indice la Conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 10 della L.R. 19/2020	dopo 30 gg dal punto 5
	7. Prima seduta della Conferenza di pianificazione	
	8. Eventuale riconvocazione della Conferenza di pianificazione se emerge la necessità di ulteriori approfondimenti o adempimenti istruttori.	entro 20 gg dal punto 7
	9. Conclusione della Conferenza di pianificazione con la sottoscrizione di un accordo di pianificazione	
Approvazione	10. Eventuale pubblicazione del Piano a fini concertativi ed eventuale introduzione nella proposta di Piano di richieste pervenute ritenute condivisibili (*fase non prevista dalla legge, da svolgere in forme non*	

	istituzionalizzate)	
	11. Il responsabile del procedimento trasmette alla Giunta comunale, per l'approvazione, il progetto di P.P.A.	entro 10 gg dal punto 10
	12. La Giunta comunale approva il P.P.A.	
Adempimenti conclusivi	13. Il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione dell'avviso di approvazione nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana, nell'albo pretorio e nel sito web del comune	entro 7 giorni dal punto 12
	14. Il responsabile del procedimento dispone il deposito del piano, insieme a tutta la documentazione prodotta, presso il Comune.	
Avvio della attuazione	15. Stipula della convenzione urbanistica	entro 180 gg dal punto 12

Allegato 2.

Procedimento di formazione di P.P.A. in variante allo strumento urbanistico vigente.

Sintesi operativa

Fase	*Adempimento*	*Tempi*
Avvio del procedimento	0. Presentazione del progetto da parte del soggetto proponente, motivando la necessità della variante	
	1. Approvazione da parte della Giunta comunale di un atto di indirizzo per la redazione del Piano in variante	
	2. Nomina del Responsabile del procedimento	
	3. Pubblicazione nell'albo pretorio e sul sito web del comune di un avviso di avvio del procedimento di formazione del P.P.A. in variante	30 gg
	4. Presentazione del progetto di P.P.A. da parte del soggetto proponente all'Autorità procedente, completo di tutti gli elaborati ed allegati richiesti, eventualmente integrato con modifiche richieste a seguito dell'avviso pubblicato	
Conferenza di pianificazione	5. Il responsabile del procedimento dispone la pubblicazione nel sito web del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente del progetto di P.P.A. in variante, con i relativi elaborati ed allegati, compreso il rapporto ambientale	almeno 22 gg prima della conferenza
	6. Il responsabile del procedimento indice la Conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 10 della L.R. 19/2020	entro 5 gg dal punto 4 e fissando la prima seduta entro 15 gg dalla convocazione
	7. Eventuale presentazione di osservazioni sia ai fini urbanistici (da parte di chiunque) che ai fini VAS (da parte di Soggetti competenti in materia ambientale)	entro 30 gg (termini di legge)
	8. Prima seduta della Conferenza di pianificazione	entro 15 gg dalla convocazione

	9. Conclusione della Conferenza di pianificazione con la sottoscrizione di un accordo di pianificazione	entro 45 giorni dalla data dell'insediamento
	10. Eventuale richiesta all'Autorità procedente di rielaborazione del P.P.A. in variante	entro il termine di 22 giorni dall'accordo
	11. Introduzione delle modifiche richieste dalla conferenza	entro 7 giorni.
	12. Indizione e svolgimento e conclusione di una nuova Conferenza di pianificazione	Entro 15 gg dalla consegna delle modifiche
	13. Il responsabile del procedimento trasmette al Consiglio comunale una relazione istruttoria unitamente al progetto di PUG	Entro 5 gg dal punto 9 (o 12)
Adozione (presa d'atto	14. Presa d'atto da parte del Consiglio comunale con la eventuale introduzione di modifiche al piano	entro 15 giorni dal punto 13.
Osservazioni	15. Il responsabile del procedimento pubblica un avviso nell'Albo pretorio, nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana e nel sito *web* del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente. Provvede altresì a mettere a disposizione del pubblico il documento di sintesi della Conferenza di pianificazione, il progetto di piano ed il relativo rapporto ambientale mediante il deposito presso i propri uffici di copia cartacea e la pubblicazione sul sito *web* del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.	entro 5 giorni dal punto 14
	16. Presentazione di osservazioni da parte di chiunque sia ai fini urbanistici che ai fini VAS	Entro 45 gg dal punto 15
	17. Visualizzazione delle osservazioni e controdeduzioni del progettista	
	18. Il Responsabile del procedimento trasmette al Consiglio comunale per la dovuta valutazione la documentazione di cui al punto 17	entro 15 gg dal punto 17
	19. Espressione del parere da parte del Consiglio comunale sulle osservazioni pervenute e trasmissione al Responsabile del procedimento	entro 15 gg dal punto 18

	20. Convocazione di una nuova seduta della Conferenza di pianificazione, per valutare la loro accoglibilità	entro 5 gg dal punto 19
	2 1 . La conferenza di pianificazione si pronuncia sulla loro accoglibilità e si esprime sulla eventuale necessità di aggiornare il Rapporto Ambientale per valutare gli effetti ambientali indotti .	
	22. Il Responsabile del procedimento, nel caso di VAS appropriata, provvede, previo aggiornamento del Rapporto ambientale, alla ripubblicazione del Piano ai fini VAS.	
	23. Il Responsabile del procedimento convoca una Conferenza di pianificazione al fine di acquisire il parere motivato VAS sulle osservazioni accolte	
	24. Acquisizione del parere da parte della Conferenza di pianiifcazione	
Approvazione	25. Il Responsabile del procedimento trasmette il Piano e tutta la documentazione al Consiglio Comunale per la approvazione.	entro 15 gg dal punto 24
	26. Approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale	entro 15 dal punto 25
Adempimenti conclusivi	27. Il responsabile del procedimento pubblica un avviso della avvenuta approvazione sulla Gazzetta ufficiale della Regione siciliana,	entro 7 gg dal punto 26
	28. Il responsabile del procedimento pubblica il Piano e la relativa documentazione tecnica ed amministrativa in forma integrale sul sito web del comune interessato e la trasmette all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente	
Avvio della attuazione	29. Stipula della convenzione urbanistica	Entro 180 gg dal punto 27

4. LA VAS DEI PIANI ATTUATIVI

I P.P.A. devono essere sottoposti alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS) solamente nel caso in cui si riferiscano a strumenti urbanistici generali non già sottoposti al procedimento di VAS ovvero nel caso in cui apportino varianti agli strumenti urbanistici.
L'art. 31 al comma 4 dispone infatti, in maniera assolutamente perentoria, che i P.P.A. che costituiscono attuazione, senza varianti, di strumenti urbanistici generali vigenti già sottoposti a VAS non sono assoggettati alle procedure di VAS.
Tale norma ha una natura derogatoria rispetto al principio generale stabilito dalla normativa VAS con il D.Lgs 152/2006 s.m.i. e persegue un obiettivo di semplificazione, che è circoscritto alla sola ipotesi in cui si tratti di un piano di attuazione di un piano urbanistico di livello superiore già sottoposto a VAS; in questo caso infatti, se il piano attuativo è conforme, l'impatto sull'ambiente è già stato valutato attraverso la procedura inerente il piano generale, per cui reiterare la VAS in presenza di disposizioni meramente attuative costituirebbe una duplicazione.
E' importante sottolineare che la norma regionale, nel derogare all'obbligo della VAS per i P.P.A. conformi a strumenti urbanistici già sottoposti a VAS, non pone alcuna ulteriore condizione e sembra rimuovere in particolare la condizione posta dall'art. 5, comma 8 della L. n. 106/2011 (con il quale è stato modificato l'art. 16 della legge urbanistica n. 1150/1942), secondo cui «*lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plani-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste*».
Tale condizione in realtà non sembra potersi sempre considerare pienamente soddisfatta nella ipotesi di un P.P.A. che venga dichiarato conforme allo strumento urbanistico generale pur apportando allo stesso le modifiche specificate nell'art. 31 lett e) comma 2, prima commentate.
Come già osservato, però, tale verifica non è richiesta dal legislatore regionale.
Nei casi diversi da quello sin qui commentato, e quindi nelle due differenti ipotesi di P.P.A. in variante e di P.P.A. di strumenti urbanistici non sottoposti a VAS, la procedura di formazione del Piano attuativo deve essere accompagnata dalla procedura di VAS.
Il Piano attuativo, in quanto atto di pianificazione territoriale, ricade nella definizione di cui all'art. 6, comma 2, lettera a) e comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006: esso è generalmente un atto di pianificazione territoriale concernente l'uso di piccole aree a livello locale, per il quale è necessario procedere di norma alla verifica di assoggettabilità a VAS (cd. s*creening)* di cui all'articolo 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..
Nel caso di Piani attuativi che, per estensione territoriale o per altre caratteristiche, non possono farsi rientrare nella definizione sopra riportata, ovvero nel caso di Piani

che non interessino piccole aree ovvero che possano avere effetti a scala non solo locale, la procedura da applicare sarà invece quella specificata negli art. 13 e successivi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.
L'Autorità procedente, anche sulla base di eventuali specifiche regolamentazioni contenute nello strumento urbanistico generale, ovvero per un autonomo apprezzamento dei prevedibili effetti ambientali del Piano, che non consentano di escludere la possibilità di impatti significativi sull'ambiente, può richiedere al proponente che venga effettuata una VAS appropriata, piuttosto che un semplice "screening".
Nel caso di P.P.A che apportino varianti agli strumenti urbanistici generali, già sottoposti alla procedura di VAS, la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS può limitarsi (secondo quanto specificato dall'art. 12, comma 6 del D.lgs. n. 152/2006) "*ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati"*.
E' appena il caso di precisare che, qualora le previsioni del P.P.A. riguardino, anche parzialmente, aree naturali protette come definite dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394 e s.m.i. e/o siti della rete Natura 2000, la procedura di VAS deve essere integrata, come disposto dal comma 3 dell'art.10 del D.Lgs. n.152/2006, dalla Valutazione di Incidenza secondo le disposizioni dell'art.5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n.357 e s.m.i., utilizzando i criteri previsti dal D.A. n. 36/2022, come modificato dal D.A. n. 237/2023.
In base al principio di precauzione, la Valutazione di Incidenza ambientale deve applicarsi anche nella ipotesi che il P.P.A., pur non interessando direttamente aree tutelate, possa comunque, per la vicinanza ovvero per la natura delle previsioni in esso contenute, produrre interferenze con tali aree.

4.1 Procedure di VAS per P.P.A. conformi allo strumento urbanistico generale

Per quanto concerne le procedura per la applicazione della VAS, nel caso di P.P.A. conformi allo strumento urbanistico non già sottoposto al procedimento di VAS, così come chiarito dal D.R.U. con la Circolare n. 6/2022, occorre fare riferimento al D.A. n. 53 del 27/02/2020 che ha approvato la "*Direttiva per la corretta applicazione delle procedure di valutazione ambientale di piani e programmi che riguardano la pianificazione territoriale o la destinazione dei suoli (urbanistica)*" e non già al D.A. n. 271/2021 che riguarda invece solamente la procedura di VAS dei piani generali e loro varianti.

4.1.1 Procedura di screening

Come prima specificato la procedura di screening, o più propriamente di verifica di non assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i., può essere applicata soltanto nel caso di P.P.A. che, per la limitata estensione territoriale dell'area pianificata ovvero per la natura delle previsioni in esso contenute, che non fanno immaginare effetti ambientali significativi, ovvero ancora per il basso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento e la assenza di criticità

ambientali nell'intorno urbano, possono non richiedere, a giudizio della Autorità procedente, una valutazione ambientale approfondita.
In tale ipotesi la procedura da applicare è quella descritta nell'art. 12 del D.L.gs n. 152/2006, sopra richiamato, che prevede la redazione, da parte del soggetto proponente, di un Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente conseguenti alla attuazione del piano. Il Rapporto preliminare deve essere redatto facendo riferimento ai criteri specificati nell'allegato I della Parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006.
Per quanto attiene le procedure specifiche per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità a VAS si può fare riferimento al Documento "Quaderno operativo Art.12 D. Lgs n. 152/2006" redatto dal Dipartimento Regionale dell'Urbanistica e scaricabile all'indirizzo di seguito riportato.
https://www.regione.sicilia.it/sites/default/files/2024-11/Quaderno%20operativo%20art_12_D_Lgs_152_2006.pdf
La modulistica da utilizzare ai fini della attivazione della procedura, ed altri strumenti operativi che possono guidare le attività dei soggetti procedenti sono invece scaricabili all'indirizzo di seguito specificato.
https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-territorio-ambiente/dipartimento-urbanistica/art-12-dlgs-1522006
Da considerare anche le Check list predisposte dalla Regione ed approvate con D.D.G. ARTA D.R.U. n.35/2024 per le diverse tipologie di piano, disponibili sul Portale Valutazioni Ambientali e Urbanistiche all'indirizzo di seguito riportato.
https://si-vvi.regione.sicilia.it/viavas/index.php/it/strumenti-dru/modulistica-dru/modulistica-vas-dru

4.1.2 Procedura di VAS

Si applica nel caso di P.P.A. che, a giudizio della Autorità procedente, possono produrre effetti significativi sull'ambiente, per i quali è possibile proporre misure ed interventi mitigativi, da verificare anche attraverso procedure di monitoraggio ambientale.
La stessa procedura si applica anche ai P.P.A. sottoposti al procedimento specificato nel precedente paragrafo 4.1.1 ma per i quali l'Autorità ambientale, sentita la Commissione Tecnica Specialistica per le valutazioni ambientali di competenza regionale, abbia ritenuto necessario l'assoggettamento a VAS.
La procedura è specificata negli articoli da 13 a 18 del D.L.gs n. 152/2006 e s.m.i., e prevede la redazione, da parte del soggetto proponente, di un Rapporto preliminare sui possibili impatti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano e, successivamente, di un Rapporto ambientale nel quale debbono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso.
Il Rapporto ambientale deve essere redatto facendo riferimento ai criteri specificati nell'allegato VI della Parte seconda del D.L.gs n. 152/2006 e s.m.i.

Per quanto attiene le procedure specifiche per lo svolgimento della VAS in Sicilia occorre fare riferimento alle indicazioni riportate nel sito del Dipartimento dell'Urbanistica all'indirizzo:
https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-territorio-ambiente/vas-art-13-dlgs-n1522006
Nello stesso sito è contenuta anche la modulistica da utilizzare ai fini della attivazione della procedura, e sono fornite altre importanti indicazioni operative che possono guidare le attività dei soggetti procedenti.
Da considerare anche le Check list predisposte dalla Regione ed approvate con D.D.G. ARTA D.R.U. n.35/2024 per le diverse tipologie di piano, disponibili sul Portale Valutazioni Ambientali e Urbanistiche all'indirizzo di seguito riportato.
https://si-vvi.regione.sicilia.it/viavas/index.php/it/strumenti-dru/modulistica-dru/modulistica-vas-dru

4.2 Procedura di VAS per P.P.A. in variante

Per quanto concerne le procedura per la applicazione della VAS, nel caso di P.P.A. in variante, analogamente a quanto già specificato nel paragrafo 3.2 per la procedura di formazione del P.P.A. in variante, si applica la procedura di VAS prevista per le varianti urbanistiche, regolamentata dalle Linee guida approvate con D.A. n. 271/2021.
Anche in questo caso potrà essere applicata la procedura di screening ovvero la procedura di VAS in relazione alla possibilità di considerare le previsioni del P.P.A. in variante, rientranti o meno nella fattispecie definita nell'art. 6, comma 2, lettera a) e comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006, ovvero di poterli considerare o meno strumenti urbanistici riguardanti piccole aree a livello locale.
Per entrambe le ipotesi vale quanto già detto nei punti 4.1.1 e 4.1.2 del paragrafo precedente, con la sola differenza che, per quanto attiene i P.P.A. in variante urbanistica, possono applicarsi, ricorrendone le condizioni, le procedure speditive regolamentate nel punto 2.1.1 delle Linee guida VAS allegate al D.A. n. 271/2021.
Si tratta del cosidetto "*Rapporto preliminare di assoggettabilità semplificato*", che può essere utilizzato nel caso in cui si può presumere che il progetto di variante non determini effetti ambientali tali da richiedere ulteriori approfondimenti e consiste in una relazione nella quale sarà riportato in forma sintetica quanto richiesto dall'Allegato I della Parte Seconda del D.lgs. 152/2006, accompagnata da un questionario il cui schema è riportato nello stesso Decreto n. 271/2021.
Per quanto attiene le procedure specifiche per lo svolgimento della VAS, anche in questo caso occorre fare riferimento alle indicazioni riportate nel sito del Dipartimento dell'Urbanistica all'indirizzo:
https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-territorio-ambiente/dipartimento-urbanistica/art-12-dlgs-1522006
nel caso di screening, ovvero, nel caso di assoggettamento a VAS, all'indirizzo
https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-territorio-ambiente/vas-art-13-dlgs-n1522006.

Anche per tali fattispecie vanno considerate le Check list predisposte dalla Regione ed approvate con D.D.G. ARTA D.R.U. n.35/2024 per le diverse tipologie di piano, disponibili sul Portale Valutazioni Ambientali e Urbanistiche all'indirizzo di seguito riportato.
https://si-vvi.regione.sicilia.it/viavas/index.php/it/strumenti-dru/modulistica-dru/modulistica-vas-dru

5. STRUMENTI ATTUATIVI PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Il tema della rigenerazione urbana assume, nella impostazione della L.R. 19/2020, un ruolo assolutamente centrale. Alla rigenerazione urbana infatti il legislatore attribuisce il ruolo di strumento attraverso il quale attuare uno dei principi fondamentali della nuova pianificazione, enunciato nell'art. 5 della stessa legge, consistente nella riduzione del consumo del suolo e nel perseguimento della sostenibilità ambientale nelle scelte di piano.
Alla rigenerazione urbana occorrerà pertanto dedicare, nelle future applicazioni del nuovo disposto normativo, una sempre maggiore attenzione e ad essa, alle sue possibili applicazioni progettuali ed alle sue procedure attuative, sarà opportuno riferire specifiche ed approfondite Linee guida applicative, che possano favorirne la diffusione nelle pratiche di pianificazione, ancora oggi in Sicilia, poco utilizzate.
Rinviando dunque ad uno specifico documento di indirizzo, ci si può limitare, in questa sede, a sottolineare come molti interventi di rigenerazione urbana richiedano, per la loro realizzazione, il ricorso a strumenti di pianificazione attuativa.
La materia è trattata dal legislatore negli artt. 33, 33 bis e 33 tris della L.R. 19/2020.
Secondo tale dettato normativo gli interventi di rigenerazione urbana, riguardanti aree edificate ed ambienti urbani degradati che hanno perduto la loro originaria utilizzazione e per i quali possono individuarsi nuove funzioni aventi rilevanza strategica, anche in un'ottica di area vasta, richiedono la predisposizione di un piano attuativo nei seguenti casi:
- interventi di "*qualificazione edilizia*", per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino scarsa qualità edilizia in quanto non soddisfano i requisiti minimi igienico-sanitari e di sicurezza sismica, di efficienza energetica e di sicurezza degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché interventi conservativi che, pur mantenendo l'edificio originario, almeno nelle strutture principali e nella configurazione volumetrica, consentono comunque di realizzare i miglioramenti sopra elencati e la rispondenza dei requisiti tecnici ai fini dell'agibilità. Tali interventi devono attuarsi attraverso P.P.A. nel caso in cui l'intervento interessi ambiti urbani estesi oltre i 5 mila metri quadrati. Nel caso, che il legislatore sembra dare per scontato, che l'intervento comporti variazioni sostanziali e funzionali delle destinazioni d'uso non compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, il P.P.A. dovrà procedere in variante urbanistica, prevedendo anche l'adeguamento delle dotazioni di infrastrutture e servizi pubblici.
- interventi di "*ristrutturazione urbanistica*", come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f) del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo l della L.R. n. 16/2016. Il legislatore precisa che devono ricomprendersi negli interventi di ristrutturazione urbanistica anche gli interventi di "*addensamento o sostituzione urbana*" consistenti nella riqualificazione, anche con possibili incrementi volumetrici, di aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria e la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie. Tali interventi sono sempre subordinati alla

approvazione di un P.P.A. che potrà anche essere in variante urbanistica ricorrendo le condizioni specificate per gli interventi di "qualificazione edilizia".
Malgrado la assoluta specificità dei contenuti dei Piani attuativi finalizzati alla rigenerazione urbana, tuttavia il legislatore non fornisce un diverso quadro di riferimento per tali piani ne definisce diverse procedure di formazione, limitandosi a puntualizzare, nello stesso art. 33, alcuni specifici contenuti, che finiscono per differenziarli anche significativamente dagli ordinari P.P.A.
Il comma 6 dello stesso articolo prevede infatti che, allo scopo di sviluppare le politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale, nell'ambito della strategia per la qualità urbana sostenibile di cui all'articolo 42 della stessa legge 19/2020, i P.P.A. di iniziativa pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare, nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale.
Al fine, altresì, di fare fronte al disagio abitativo, di promuovere un consumo del suolo tendente a zero e di migliorare il rendimento energetico degli edifici, possono essere ammessi interventi di recupero e riqualificazione di aree e di immobili inutilizzati attraverso la costituzione di gruppi di autorecupero.
Tali disposizioni, come anche altre contenute nello stesso articolo e nei seguenti, richiedono approfondimenti, forse anche anche legislativi, ma certamente necessitano di una attività di sperimentazione che consenta di definire una prassi applicativa chiara e condivisa.

LEGGE REGIONALE 13 agosto 2020, n. 19

SUPPLEMENTO ORDINARIO n. 1 G.U.R.S. 21 agosto 2020, n. 44

Norme per il governo del territorio.

Testo coordinato con le modifiche introdotte da:

L.R. 30 dicembre 2020, n. 36,

L.R. 3 febbraio 2021, n. 2

L.R. 18 novembre 2024, n. 27

L.R. 9 gennaio 2025, n. 1

TITOLO I

Finalità e principi

Art. 1
Oggetto

1. La presente legge disciplina, nel rispetto dello Statuto regionale, dell'ordinamento nazionale ed europeo, le azioni della Regione, delle Città metropolitane, del liberi Consorzi comunali e dei comuni nel governo del territorio e stabilisce i principi fondamentali per la tutela del suolo e delle sue funzioni, anche al fine promuovere e tutelare l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola nonché di impedire in via di principio l'ulteriore consumo di suolo.

Art. 2
Finalità

1. Le azioni di governo del territorio, nel rispetto ed in attuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e dei relativi obblighi, si attuano mediante un efficiente sistema di pianificazione territoriale ed urbanistica e si fondano su una conoscenza sistematica e continua dei processi di trasformazione urbana e territoriale, perseguendo i seguenti obiettivi di rilevanza pubblica:

a) prevedere lo sviluppo delle città e del territorio regionale, in modo armonico, sostenibile e durevole, con la finalità di promuovere la bellezza, la salubrità ed il miglioramento della qualità di vita nelle città, nei territori e nell'ambiente;

b) assicurare che i processi di trasformazione urbana e territoriale siano compatibili con la sicurezza e la riduzione dei rischi territoriali, la salute e la qualità della vita dei cittadini, preservino da alterazioni irreversibili i connotati fisici del territorio e ne mantengano l'identità storico-culturale con adeguate azioni di recupero dei siti compromessi, nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e delle altre normative di settore aventi incidenza sull'attività urbanistico-edilizia;

c) promuovere la valorizzazione e il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali della città e del territorio, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche alla eliminazione delle sperequazioni territoriali;

d) valorizzare i centri storici, promuovendo e attuando interventi di restauro urbano, riqualificazione urbana e recupero edilizio;

e) ridurre il consumo di suolo, limitandolo ai casi in cui non sussistano valide alternative;

f) garantire un'urbanistica capace di conseguire un'equa ripartizione dei vantaggi ed oneri connessi alla trasformazione territoriale, applicando in ogni caso sistemi perequativi;

g) promuovere la conoscenza del territorio attraverso strumenti condivisi tra Regione ed enti locali;

h) promuovere e sviluppare interventi di rigenerazione urbana sostenibile.

Art. 3
Principi generali

1. Le funzioni di governo del territorio sono svolte dagli enti locali e dalla Regione nel rispetto dei canoni di efficienza, economicità ed imparzialità dell'azione amministrativa nonché nel rispetto dei principi di:

a) sussidiarietà;

b) sostenibilità e consumo di suolo tendente a zero;

c) partecipazione;

d) concertazione;

e) semplificazione e flessibilità;

f) perequazione.

2. Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, tra loro coordinati e differenziati, i quali nel loro insieme compongono lo scenario della pianificazione dell'intero territorio e delle strategie e dinamiche dei sistemi abitativi, produttivi, ambientali, paesaggistici e culturali che lo compongono.

Art. 4
Sussidiarietà

1. Le funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica sono attribuite agli enti locali ed alla Regione.

2. Sono conferite ai comuni tutte le funzioni di governo del territorio non esplicitamente attribuite dalla presente legge alla Regione, alle Città metropolitane e ai liberi Consorzi comunali.

3. I comuni possono esercitare le funzioni di pianificazione in forma associata.

4. Sono attribuite alla Regione le funzioni che riguardano scelte di interesse sovracomunale nonché il potere di indirizzo relativo alle strategie territoriali complessive.

5. Sono attribuite alle Città metropolitane ed ai liberi Consorzi comunali le funzioni che riguardano scelte di pianificazione che non possono essere efficacemente svolte a livello comunale secondo quanto disciplinato dagli articoli 27 e 28 della legge regionale 4 agosto 2015, n. 15 e successive modificazioni.

6. Compete ai comuni, in riferimento agli ambiti e alle situazioni locali, specificare, approfondire e dare attuazione ai contenuti degli strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale sovraordinata.

Art. 5
Sostenibilità e riduzione del consumo di suolo

1. La Regione, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione e con i principi desumibili dagli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, assume l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050. A tale scopo, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la riduzione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione urbana.

2. Al fine di contribuire allo sviluppo sostenibile e di assicurare un elevato livello di protezione e di qualità dell'ambiente, gli enti locali e la Regione, nell'ambito dei rispettivi procedimenti di formazione dei piani territoriali urbanistici, provvedono alla contestuale valutazione della sostenibilità ambientale, sociale ed economica delle proprie scelte, nel rispetto della normativa nazionale ed europea e dagli obblighi internazionali.

3. Le valutazioni ambientali sui piani si effettuano ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni nonché nel rispetto della politica comunitaria in materia di conservazione della biodiversità di cui alla direttiva europea "Habitat" 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992, recepita con il decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni.

4. Gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono le limitazioni del consumo di suolo, attraverso il riuso di edifici, aree e infrastrutture e la rigenerazione del territorio urbanizzato.

Art. 6
Partecipazione

1. Nell'ambito della formazione dei piani è garantita la partecipazione a tutti i soggetti pubblici e privati nonché alle associazioni e organizzazioni, siano essi persone fisiche o giuridiche, attraverso l'ascolto attivo delle esigenze, il dibattito pubblico sugli obiettivi generali, la più ampia pubblicità degli atti e dei documenti di pianificazione, la possibilità di presentare osservazioni e proposte di modifica, assicurando il tempestivo e adeguato esame delle relative deduzioni tramite l'accoglimento e il non l'accoglimento motivato delle stesse.

2. Gli enti locali e la Regione garantiscono altresì la più ampia e aggiornata informazione e diffusione dei dati sullo stato della pianificazione relativa al proprio territorio.

3. Per le attività di pianificazione, l'amministrazione nomina un responsabile del procedimento ai sensi della normativa vigente, che cura le attività relative alle forme di pubblicità e di consultazione, all'accesso agli atti da parte dei cittadini, anche in forma associata, in tutte le fasi e i contenuti delle scelte di pianificazione, indice la Conferenza di pianificazione di cui all'articolo 10.

Art. 7
Concertazione

1. Gli enti locali e la Regione, al fine di garantire il coordinamento delle rispettive azioni di governo del territorio, conformano la propria attività al metodo della concertazione istituzionale.

2. Sono strumenti della concertazione istituzionale:

a) la Conferenza di pianificazione;

b) l'accordo di pianificazione;

c) l'accordo di programma.

Art. 8
Semplificazione e flessibilità

(modificato dall'art. 1, comma 1, della L.R. 2/2021)

1. Gli enti locali e la Regione predispongono gli strumenti di pianificazione urbanistico-territoriale secondo principi di semplificazione e flessibilità, nel rispetto delle disposizioni della presente legge.

2. Gli enti locali e la Regione realizzano la pianificazione territoriale ed urbanistica attraverso la predisposizione di strumenti pianificatori coordinati.

3. Nella formazione di ciascuno strumento unitario di pianificazione, il coordinamento è attuato dalla Conferenza di pianificazione di cui all'articolo 10.

4. L'approvazione delle modifiche del piano generale di un livello comporta, nel rispetto della legislazione vigente, la conseguente variazione degli altri livelli di pianificazione sottordinati, qualora sulle suddette modifiche sia acquisito l'accordo dell'ente titolare del relativo strumento. L'accordo può essere raggiunto con le procedure di concertazione previste dalla presente legge.

5. ---------- (comma abrogato)

6. Le destinazioni d'uso previste nei piani possono essere modificate senza che ciò costituisca variante urbanistica nei casi previsti e classificati nelle norme di attuazione di ciascun piano nonché nei casi di cui all'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, nel rispetto comunque delle categorie funzionali

previste dall'articolo 23-ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016.

Art. 9
Perequazione e compensazione

(integrato dall'art. 1, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. Le previsioni contenute nei piani degli enti locali e della Regione sono attuate secondo criteri e strumenti fondati sui principi di perequazione e compensazione, al fine di assicurare maggior efficienza alla funzione pianificatoria ed un'equa ed estesa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i proprietari delle aree interessate dalle trasformazioni di piano e nell'interesse delle comunità insediate*, nonché al fine di limitare il ricorso alle procedure espropriative.*

2. Gli strumenti di cui al comma 1 sono la perequazione urbanistica, la compensazione perequativa e la compensazione territoriale di cui al Titolo VI.

TITOLO II

Strumenti e procedure di concertazione

Art. 10
Conferenza di pianificazione

1. Gli enti di cui all'articolo 1 e la Regione, nelle procedure di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, convocano, nella modalità definita dall'articolo 19 della legge regionale 21 maggio 2019, n. 7 e successive modificazioni, apposite conferenze di pianificazione secondo i criteri e le modalità previste nella presente legge.

2. La Conferenza di pianificazione ha la finalità di valutare il quadro conoscitivo approfondito e completo del territorio e del suo sviluppo urbanistico in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica nonchè di esprimere valutazioni condivise sulle scelte, sugli obiettivi e sui contenuti della pianificazione.

3. Alla Conferenza di pianificazione sono convocati a partecipare i rappresentanti degli enti territoriali e di tutte le amministrazioni pubbliche competenti al rilascio di pareri, concessioni, autorizzazioni, nulla osta o altri atti di assenso comunque denominati. Sono altresì invitati a partecipare i soggetti competenti in materia ambientale per le finalità specificate negli articoli 12 e 13 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni. L'Amministrazione procedente invita a partecipare alla Conferenza di pianificazione, in funzione consultiva e senza diritto di voto, i rappresentanti di altri enti pubblici o di organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali ed ambientaliste, legalmente riconosciute, che, per loro specifiche competenze e responsabilità, siano comunque interessati alle scelte di pianificazione.

4. L'Amministrazione procedente, nell'indire la Conferenza di pianificazione, mette a disposizione dei soggetti partecipanti almeno trenta giorni prima della data fissata il progetto di piano corredato dagli elaborati per la valutazione ambientale strategica (VAS).

5. Ogni ente ed organo convocato partecipa alla Conferenza di pianificazione con un unico rappresentante legittimato, dall'organo istituzionalmente competente, ad esprimere in modo vincolante le valutazioni motivate e la volontà dell'ente o dell'organo rappresentato anche con prescrizioni, condizioni e modifiche.

6. La Conferenza di pianificazione si conclude entro un termine prefissato, comunque non inferiore a novanta giorni, con un apposito accordo di pianificazione, sottoscritto in conformità a quanto disposto all'articolo 11.

7. Nel caso di dissenso motivato espresso da parte di uno o più soggetti aventi diritto al voto, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 18, comma 3, della legge regionale n. 7/2019.

8. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni sulla Conferenza di servizi di cui alla legge regionale n. 7/2019 e successive modificazioni.

Art. 11
Accordo di pianificazione

1. L'accordo di pianificazione consiste nel consenso espresso dai rappresentanti delle amministrazioni partecipanti con diritto di voto alla Conferenza di pianificazione secondo i criteri e le modalità del presente articolo.

2. L'accordo di pianificazione sostituisce, a tutti gli effetti, ogni parere, concessione, autorizzazione, nulla osta o altro atto di assenso comunque denominato, di competenza degli enti ed organi partecipanti alla Conferenza, o comunque regolarmente invitati a partecipare ma risultati assenti. Di tale atto l'amministrazione procedente assicura la massima pubblicità e diffusione.

3. L'accordo di cui al comma 1, oltre a costituire esplicita dichiarazione di assenso dei soggetti a vario titolo partecipanti, contiene:

a) il parere motivato espresso dalla autorità competente in materia di VAS;

b) le valutazioni sulla coerenza e sulla compatibilità delle previsioni dello strumento di pianificazione esaminato rispetto alle previsioni dei piani sovraordinati, eventualmente anche con prescrizioni, condizioni e modifiche;

c) i pareri e nulla osta, previsti da disposizioni legislative vigenti, espressi dai soggetti pubblici competenti, eventualmente con prescrizioni, condizioni e modifiche, compatibili con quanto sottoposto alla valutazione VAS;

d) la valutazione della dimensione economica prevista, articolata per fasi di attuazione, nel rispetto del prevalente interesse pubblico, considerando gli impatti negativi sulle attività preesistenti;

e) le modalità di controllo sull'esecuzione dell'accordo e le sanzioni in caso di inadempienza;

f) la sottoscrizione da parte dei rappresentanti delle amministrazioni partecipanti con diritto di voto.

Art. 12
Accordo di programma

1. Le disposizioni di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni trovano applicazione per la definizione e l'esecuzione di opere, di interventi o di programmi di intervento particolarmente complessi, anche di iniziativa privata, nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e comunitaria in materia di opere e servizi di pubblica utilità, che richiedono, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata degli enti locali, della Regione e di altri soggetti istituzionali pubblici, di società miste di gestione di pubblici servizi o di trasformazione urbana, o comunque di due o più tra i soggetti predetti.

2. L'approvazione dell'accordo di cui al comma 1 equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste e determina le conseguenti eventuali variazioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, anche sovracomunali, attuate mediante le procedure indicate dalla normativa di settore. La dichiarazione di pubblica utilità cessa di avere efficacia se le opere non hanno inizio entro tre anni dalla data di approvazione dell'accordo e non si concludano entro i termini individuati dall'accordo stesso, fatte salve eventuali proroghe per intervenute e dimostrate esignenze.

3. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il comune, anche eventualmente riunito in consorzio qualora con popolazione pari o inferiore a 15 mila abitanti, acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni, con riferimento ai soggetti privati che intervengono nell'accordo di programma. Lo stesso accordo di programma riporta una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il comune procede alla risoluzione dell'accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio; in alternativa, nei casi e con le modalità previsti dalla legislazione vigente, il comune può porre in essere interventi surrogatori e fa salvo quanto già realizzato.

TITOLO III

Monitoraggio del territorio e Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Art. 13
Uffici di governo e monitoraggio del territorio presso gli enti locali e la Regione

1. Gli enti locali e la Regione, nell'esercizio delle rispettive funzioni di governo e controllo del territorio, operano in rapporto di stretta collaborazione e definiscono, anche mediante accordi istituzionali, criteri d'azione omogenei atti a migliorare la qualità tecnica e l'efficienza dell'azione di governo del territorio.

2. Per le finalità della presente legge, gli enti locali e la Regione collaborano alla formazione, alla gestione e all'aggiornamento del sistema informativo territoriale regionale (SITR), che costituisce lo strumento fondamentale di conoscenza del territorio e delle sue trasformazioni.

3. Gli enti locali e la Regione individuano all'interno dei propri uffici le strutture tecniche che svolgono i compiti relativi al SITR ed alla pianificazione territoriale. La Regione individua, altresì, le strutture organizzative che forniscono assistenza agli enti locali.

Art. 14
Sistema informativo territoriale regionale (SITR)

(integrato dall'art. 2, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. L'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente realizza e gestisce il SITR allo scopo di garantire agli enti locali e ai dipartimenti regionali l'interscambio di dati per la formazione dei rispettivi nodi locali del sistema informativo territoriale regionale.

2. Il SITR organizza la conoscenza del territorio regionale nelle fasi di individuazione, acquisizione, georeferenziazione, certificazione, finalizzazione ed aggiornamento delle informazioni nonché nelle fasi della sua rappresentazione. Esso costituisce il supporto territoriale georeferenziato per la redazione del rapporto annuale sullo stato dell'ambiente e della pianificazione regionale.

3. Per la sua funzione di coordinamento di tutte le informazioni territoriali inerenti alla pianificazione, il regime vincolistico ed il controllo dello sviluppo insediativo del territorio, è assegnato all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente il ruolo centrale di gestione delle attività di rilevazione e rappresentazione cartografica da porre a base di ogni strumento di pianificazione e programmazione sovraordinata in materia ambientale, forestale, idrogeologica, dei parchi e delle riserve naturali, delle infrastrutture della viabilità e portualità nonché del piano paesaggistico e delle previsioni urbanistiche nel settore commerciale e nel settore delle attività produttive di beni e servizi. A tal fine, costituendo il SITR collettore unico per la Regione delle informazioni territoriali, gli enti locali ed i dipartimenti regionali trasmettono allo stesso i dati rappresentabili geograficamente in forma vettoriale georiferita e i dati raster georiferiti relativi al territorio regionale, afferenti ai rispettivi compiti istituzionali secondo le disposizioni emanate dall'Assessorato regionale competente.

4. La gestione integrata del sistema informativo territoriale coinvolge, attraverso appositi accordi di programma, le amministrazioni regionali a vario titolo interessate ai processi di pianificazione nonché le amministrazioni delle Città metropolitane e dei liberi Consorzi comunali, che costituiscono i nodi territoriali di riferimento per gli enti locali appartenetti ai rispettivi ambiti.

5. Ai fini del presente articolo, il SITR:

a) cura la realizzazione e l'aggiornamento periodico della cartografia ufficiale a scala 1:10.000 e 1:2000 informatizzata della Regione, anche ai fini Sistema Informativo Geografico (GIS) e delinea norme tecniche e criteri metodologici per la formazione, l'integrazione e l'aggiornamento della cartografia, generale e tematica, da parte di altri enti territoriali operanti nella Regione;

b) cura la formazione, la conservazione digitale e l'aggiornamento periodico delle informazioni fotografiche di base per la conoscenza del territorio quali voli fotogrammetrici, immagini satellitari e relative

elaborazioni, le cartografie storiche, i dati informativi geologici pedologici, di uso e copertura del suolo, nonché il database delle informazioni topografiche di riferimento;

c) promuove la formazione e l'aggiornamento di banche dati geografiche condivise anche a livello comunale, attraverso la ricerca, lo sviluppo e la divulgazione di metodologie unificate per garantire principi, concetti e linguaggi comuni, favorendo in tal modo l'integrazione tra i diversi sistemi di informazioni, sia allo stesso livello di pianificazione che tra livelli diversi;

d) gestisce l'archivio cartografico e fotografico (numerico e cartaceo) con controllo e movimentazione degli atti cartografici e fotografici, consentendo la consultazione e la divulgazione a chiunque ne abbia interesse, secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

e) svolge attività di supporto alle amministrazioni regionali, per la realizzazione e la georeferenziazione di dati cartografici tematici per il successivo inserimento nel sistema;

f) si interfaccia con gli altri organi cartografici dello Stato e delle Regioni al fine di perseguire unitarietà di azione e di metodologie a livello nazionale e locale;

f-bis) gestisce le procedure per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistici.

6. Il nodo regionale del SITR:

a) organizza ed aggiorna il SITR nodo regionale, facendovi confluire, previa certificazione:

1) le informazioni di base derivate dalle cartografie ufficiali, a tutte le scale, di propria competenza e degli organi ufficiali dello Stato;

2) le informazioni provenienti dalle altre amministrazioni e uffici regionali e statali, dagli enti locali, dai nodi locali del SITR e dalla comunità scientifica;

3) le informazioni contenute in altri sistemi informativi di competenza di altre amministrazioni ed uffici regionali e statali, in special modo in tema ambientale, forestale e demaniale [Sistema Informativo Regionale Ambientale (SIRA), Sistema Informativo per la Gestione dei progetti soggetti a procedura di VIA, VAS e Valutazione di Incidenza (SI-VVI), Sistema Informativo Forestale (SIF) e Sistema Informativo Demanio Regione Sicilia - (SIDERSI)];

4) i dati statistici ufficiali rilevati dall'ISTAT, dai comuni e dagli altri enti regionali; ogni altra banca dati ritenuta necessaria per la conoscenza del territorio;

b) stipula protocolli d'intesa con enti al fine di incrementare le informazioni geografiche;

c) si interfaccia con i nodi territoriali del SITR per lo scambio e la condivisione delle informazioni, coordinandone le modalità;

d) si interfaccia con altri sistemi di informazione territoriale fornendo la condivisione dei tematismi e delle cartografie di base, fungendo da nodo cartografico di riferimento;

e) fornisce ai soggetti istituzionali competenti per la pianificazione territoriale ed urbanistica e per la programmazione economica le informazioni ed i supporti in possesso in formato digitale, necessari per la redazione, la verifica e l'adeguamento dei rispettivi piani e programmi;

f) garantisce l'accesso, da parte di chiunque, ai dati ufficiali del SITR e ne facilita la consultazione e la divulgazione attraverso la pubblicazione sul sito dell'Assessorato del territorio e dell'ambiente;

g) si interfaccia, collabora e si avvale di altre strutture della Regione appositamente create o preposte per la gestione della parte informatica o per la esternalizzazione dei servizi del sistema.

7. I dati del SITR sono accessibili in forma libera e senza oneri per la pubblica amministrazione e per i professionisti incaricati di redigere strumenti di pianificazione e progetti di pubblico interesse. E' facilitata la consultazione e la divulgazione per i professionisti ed i privati attraverso la pubblicazione sul sito dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

8. In sede di prima applicazione della presente legge, per le finalità di cui al presente articolo è autorizzata la spesa di 2.000 migliaia di euro, cui si provvede nell'ambito delle disponibilità del programma Agenda Digitale. Il Governo della Regione è autorizzato, nel rispetto delle vigenti procedure, ad avviare la conseguente modifica dei programmi operativi di attuazione della spesa dei fondi extraregionali.

Art. 15
Elementi di pianificazione territoriale regionale

(modificato dall'art. 2, comma 1, della L.R. 2/2021 e dall'art. 41, comma 1, della L.R. 23/2021)

1. L'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, in relazione alle competenze istituzionali proprie, anche avvalendosi dei dati del SITR, elabora ed aggiorna il piano territoriale regionale (PTR) di cui al Titolo IV.

2. Nell'ambito delle funzioni di cui al comma 1, l'Assessorato regionale del territorio e l'ambiente gestisce il PTR. L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente elabora annualmente un Rapporto sullo stato del territorio regionale e delle sue criticità, con particolare riferimento allo stato della pianificazione e allo stato dell'ambiente.

3. Per le funzioni di cui ai commi 1 e 2, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente assicura i raccordi con gli altri uffici della Regione, con gli enti locali, con le amministrazioni istituzionali dello Stato e con le altre Regioni, previa acquisizione del parere del Comitato tecnico scientifico di cui all'articolo 52.

4. Al fine di assicurare le relative attività e dotare l'amministrazione regionale degli strumenti operativi necessari alla formazione del PTR e per un aggiornamento continuo nel quadro delle pertinenti iniziative di programmazione, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, nel rispetto delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modificazioni, è autorizzato a stipulare convenzioni con enti di ricerca di importanza nazionale, con istituzioni universitarie, società ed enti privati altamente specializzati. La proprietà delle informazioni necessarie alla formazione del PTR è della Regione. I server relativi alla elaborazione del PTR sono allocati presso le sedi della Regione.

5. Le convenzioni di cui al comma 4, nel rispetto della normativa comunitaria e nazionale in materia di aggiudicazione di servizi, una volta perfezionate, sono trasmesse alla competente Commissione legislativa dell'Assemblea regionale siciliana.

6. Le convenzioni di cui al comma 4 consentono altresì la realizzazione del sistema informativo territoriale e ambientale per il rilevamento, il coordinamento e la programmazione della fotocartografia del territorio regionale di cui all'articolo 14.

7. Per le finalità di cui al presente articolo è autorizzata, per ciascuno degli esercizi finanziaria 2021, 2022 e 2023, la spesa annua di 500 migliaia di euro (Missione 8, Programma 1). Ai relativi oneri si fa fronte con parte delle disponibilità della Missione 20, Programma 3, capitolo 215704 (acc. 1001).

Art. 16
Sistema informativo territoriale (SIT) delle Città metropolitane, dei liberi Consorzi comunali e dei comuni

1. Le Città metropolitane, i liberi Consorzi comunali ed i comuni, singoli o associati, assicurano la realizzazione e il funzionamento del sistema informativo territoriale (SIT).

2. Per le finalità di cui al presente articolo, la Regione consente agli enti di cui al comma 1, che ne facciamo richiesta, di aderire alla convenzione di cui all'articolo 15, comma 4.

Art. 17
Pianificazione territoriale e urbanistica delle Città metropolitane, dei liberi Consorzi comunali e dei comuni

1. Le Città metropolitane, i liberi Consorzi comunali e i comuni, singoli o associati, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, individuano strutture tecniche adeguate, sin dalla fase delle direttive generali, per la pianificazione territoriale ed urbanistica dei rispettivi ambiti amministrativi in coerenza con il Piano territoriale regionale (PTR).

2. In particolare, ciascuna Città metropolitana svolge i seguenti compiti:

a) sovraintende alla redazione e gestione del piano strategico e territoriale degli ambiti amministrativi di propria spettanza, avvalendosi del SITR;

b) assicura i raccordi con il piano di coordinamento territoriale dei liberi Consorzi comunali confinanti;

c) armonizza il piano strategico della Città metropolitana con i piani regolatori generali dei comuni, singoli o associati, ricadenti nel proprio ambito territoriale.

3. Il libero Consorzio comunale svolge i seguenti compiti:

a) sovraintende alla redazione e gestione del piano di coordinamento territoriale degli ambiti amministrativi di propria spettanza, avvalendosi del SITR;

b) assicura i raccordi con i piani delle Città Metropolitane e i piani dei liberi Consorzi comunali confinanti;

c) armonizza il Piano del libero Consorzio comunale con i piani regolatori dei comuni, singoli o associati, ricadenti nel proprio ambito territoriale o con esso confinanti.

4. I Comuni, singoli o associati, svolgono i seguenti compiti:

a) elaborano, gestiscono ed aggiornano il Piano urbanistico generale (PUG), i Piani particolareggiati attuativi (PPA) e il Regolamento edilizio comunale (REC) di cui al Titolo VI, avvalendosi anche dei dati del SITR;

b) assicurano i raccordi con i piani regolatori dei territori confinanti nonchè con il piano della Città metropolitana e il piano dei liberi Consorzi comunali confinanti;

c) coordinano il sistema dei piani particolareggiati attuativi con il piano regolatore generale.

5. Gli enti di cui al comma 1:

a) assicurano i raccordi con le previsioni del piano territoriale regionale per gli aspetti urbanistici che riguardano i loro ambiti comunali e sovracomunali e per gli aspetti strategici che riguardano obiettivi di sviluppo delle risorse regionali ricadenti nei rispettivi ambiti territoriali;

b) forniscono annualmente ai rispettivi organi consiliari un rapporto sullo stato del territorio comunale e delle sue criticità con particolare riferimento allo stato della pianificazione, anche ai fini della formazione del programma triennale delle opere pubbliche e allo stato dell'ambiente nonchè ai fini del monitoraggio dei detrattori ambientali e delle opere di mitigazione degli impatti;

c) gestiscono i flussi informativi con il SITR.

6. Per le finalità del presente articolo, le Città metropolitane, i liberi Consorzi comunali e i comuni, singoli o associati, possono avvalersi dei soggetti di cui all'articolo 46 del decreto legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e successive modificazioni.

Art. 18
Valutazione ambientale strategica (VAS)

(modificato dall'art. 3, commi 1 e 2, della L.R. 2/2021)

1. Al fine di garantire un elevato livello di protezione ambientale e promuovere lo sviluppo sostenibile e durevole, nell'ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione, la Regione, i liberi Consorzi comunali e i comuni provvedono alla valutazione ambientale strategica (VAS) degli effetti derivanti dall'attuazione degli stessi ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazione.

2. Il procedimento di VAS dei piani territoriali e urbanistici è disciplinato dalle disposizioni del decreto legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni.

3. La VAS di ciascun piano evidenzia la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale, le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione, le alternative valutate nella fase di elaborazione, gli impatti potenziali e le misure di mitigazione e compensazione eventualmente da introdurre.

4. Gli atti di pianificazione generale e attuativa o le relative varianti, comprendenti i rapporti ambientali di cui agli articoli 12 e 13 del decreto legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni, sono sottoposti a contestuale adozione e approvazione con la VAS ovvero con la verifica di assoggettabilità. Gli obblighi di

pubblicazione congiunta degli atti adottati sono estesi a tutti i piani di governo del territorio di natura territoriale ed urbanistica ovvero loro varianti.

5. Nel caso in cui il territorio oggetto di pianificazione sia interessato dalla presenza di siti *appartenenti alla Rete Natura 2000* il rapporto ambientale è integrato con lo studio di valutazione di incidenza (VINCA) di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni e contiene gli elementi di cui all'allegato "G" dello stesso decreto.

6. Le modalità di redazione ed i contenuti metodologici del rapporto ambientale e della dichiarazione di sintesi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera b), del decreto legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni, nonché le modalità di svolgimento del monitoraggio in coerenza con le disposizioni contenute negli articoli da 12 a 18 del suddetto decreto legislativo, sono disciplinate con apposito decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente emanato entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Nel medesimo decreto sono individuati i soggetti competenti in materia ambientale da consultare nelle procedure di VAS nonché i piani, i programmi, i piani attuativi, le varianti correttive e le varianti ordinarie esclusi dalla procedura VAS in conformità alle disposizioni di cui al citato decreto legislativo.

7. Al fine di evitare duplicazioni, la VAS recepisce gli esiti della valutazione dei piani sovraordinati e, nel caso di varianti, dei piani cui si apporta la variante per gli aspetti già oggetto di precedente valutazione. Ai fini della VAS sono utilizzati, per le parti pertinenti, gli approfondimenti, le analisi e le informazioni già effettuati e raccolti nell'ambito degli altri livelli di pianificazione o di altri casi.

8. ---------- (comma abrogato)

9. ---------- (comma abrogato)

10. ---------- (comma abrogato)

TITOLO IV

Pianificazione territoriale regionale

Art. 19
Contenuti del Piano territoriale regionale con valenza economico-sociale (PTR)

(modificato e integrato dall'art. 4 della L.R. 2/2021)

1. Il Piano territoriale regionale con valenza economico-sociale, di seguito denominato PTR, costituisce lo strumento di proiezione territoriale delle strategie di sviluppo economico e sociale di breve, medio e lungo termine con le quali la Regione realizza, orienta, indirizza e coordina la programmazione delle risorse e la pianificazione strategica, di coordinamento territoriale e urbanistica delle Città metropolitane, dei liberi Consorzi comunali e dei comuni, singoli o associati.

2. I contenuti e le procedure del PTR sono definiti da apposito atto di indirizzo della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. L'atto di indirizzo di cui al comma 2 è aggiornato periodicamente, con particolare riferimento all'introduzione di norme nazionali o regionali inerenti alle materie di pertinenza del Piano.

4. ---------- (comma abrogato)

5. Il PTR, in relazione alle prescrizioni di tutela, conservazione e valorizzazione dell'ambiente, contiene il quadro generale degli obiettivi e le misure generali di tutela da perseguire nelle diverse parti del territorio regionale, costituendo questi elementi invarianti o complementari alle scelte di sviluppo territoriale e socio-economico. Il PTR è elaborato su una base informativa prodotta dal SITR che ne costituisce parte integrante in maniera dinamica; il PTR, pertanto, rappresenta il quadro conoscitivo unificato regionale di tutti i processi di pianificazione e governo del territorio.

6. Il PTR contiene:

a) gli elementi costitutivi del territorio regionale, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico-ambientali, geologiche, rurali, antropiche e storico-archeologiche dello stesso, nonché alle specializzazioni, funzioni e ruoli delle Città Metropolitane, dei liberi Consorzi comunali e dei comuni, singoli o associati, al fine di assicurarne la migliore sinergia ed efficacia della loro azione;

b) il quadro conoscitivo, a scala adeguata, del proprio territorio come risultante delle trasformazioni avvenute e dei programmi in atto;

c) i criteri generali e gli indirizzi per la programmazione e la pianificazione territoriale degli enti locali, al fine di garantirne la complessiva coerenza; a tal fine, definisce gli elementi costituenti limiti essenziali di salvaguardia della sostenibilità ambientale dello sviluppo socio-economico del territorio regionale;

d) il quadro delle iniziative inerenti alla realizzazione sul territorio regionale delle infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale, nazionale e sovranazionale;

e) l'individuazione delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale;

f) i criteri operativi generali per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e ambientali, in conformità con le previsioni del *piano paesaggistico, del* piano regionale delle aree protette, dei piani di bacino, e degli altri atti di programmazione e regolamentazione regionale e nazionale in materia di salvaguardia delle risorse idriche, geologiche, idrogeologiche, agricole, forestali, di riduzione dell'inquinamento acustico, elettromagnetico ed atmosferico, di smaltimento dei rifiuti;

g) gli indirizzi generali per il riassetto del territorio ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, ed ai fini della riduzione degli inquinamenti nei centri abitati e nelle zone industriali;

h) i criteri di conservazione, recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti con particolare riferimento ai centri storici;

i) l'individuazione e la regolamentazione degli ambiti che hanno vocazioni specifiche o siano localizzazioni di impianti ad alta tecnologia o che devono essere riqualificati per gravi carenze di urbanizzazione primaria e secondaria, di significativa ampiezza e consistenza territoriale;

l) i criteri e le modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni degli enti locali e per incentivare l'associazionismo tra essi;

m) i criteri di definizione della rete infrastrutturale e delle altre opere di interesse regionale nonché i criteri per la localizzazione e il dimensionamento delle stesse;

n) gli indirizzi finalizzati ad assicurare la compatibilità territoriale degli insediamenti industriali esistenti e il recupero delle aree industriali dismesse;

o) l'individuazione di aree agricole strategiche.

7. Il PTR può altresì prevedere forme di compensazione territoriale intercomunale, come definite dal Capo III del Titolo VI, a favore degli enti locali ricadenti in ambiti di limitate possibilità di sviluppo o forme di compensazione ambientale ed energetica per interventi che determinano impatti rilevanti sul territorio anche in comuni non direttamente interessati dagli interventi stessi. A tal fine, il PTR indica le modalità per suddividere solidalmente i vantaggi e gli oneri conseguenti tra gli enti locali, in rapporto alle differenti potenzialità di sviluppo e ai vincoli di sostenibilità derivanti a ciascuno dai contenuti della programmazione regionale.

8. Il PTR può inoltre individuare ambiti che hanno vocazioni specifiche o prevedano localizzazioni di impianti di alta tecnologia o che devono essere riqualificati per gravi carenze di urbanizzazioni primarie e secondarie, di significativa ampiezza e consistenza territoriale.

8-bis. Gli interventi sui beni paesaggistici sono ammessi nei soli casi e limiti previsti dai piani paesaggistici ovvero dalla disciplina d'uso dei beni paesaggistici, dettata ai sensi degli articoli 140 e 141 bis del Codice dei beni culturali e del paesaggio e successive modificazioni, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Le previsioni dei piani paesaggistici non sono derogabili dagli altri strumenti pianificatori, sono cogenti e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute in altri strumenti, ai sensi degli articoli 143, comma 9, e 145, comma 3, del Codice. Gli enti locali e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale

alle previsioni dei piani paesaggistici, assicurando la partecipazione degli organi regionali preposti alla tutela paesaggistica, ai sensi dell'articolo 145 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 20
Effetti del Piano territoriale regionale

1. Il PTR, rispetto ai contenuti di cui all'articolo 19, costituisce quadro di riferimento per gli atti di governo del territorio degli enti locali, degli enti gestori di aree naturali protette nonché di ogni altro ente dotato di competenze che abbiano incidenza sul territorio.

2. Le previsioni del PTR prevalgono sulle disposizioni eventualmente difformi o non coerenti contenute nei piani territoriali degli enti locali. In tal caso, questi ultimi, entro novanta giorni dalla data di approvazione del PTR, conformano i propri strumenti pianificatori al PTR mediante atto deliberativo consiliare.

Art. 21
Procedimento di formazione del Piano territoriale regionale

(modificato dall'art. 5, commi 1 e 2, della L.R. 2/2021)

1. Il PTR è redatto dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente ai sensi dell'articolo 15. Il Presidente della Regione trasmette all'Assemblea regionale siciliana lo schema di piano al fine dell'espressione, entro trenta giorni, di apposito atto di indirizzo, previa istruttoria delle competenti Commissioni legislative.

2. Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente predispone gli atti propedeutici previsti dall'articolo 15, nonchè quelli necessari per l'attivazione della procedura di VAS in applicazione della normativa vigente. Nei successivi centottanta giorni elabora il progetto del PTR e lo propone alla Giunta regionale per l'adozione. La Giunta, nei trenta giorni successivi, adotta il PTR. Dell'avvenuta adozione è data notizia mediante pubblicazione nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana e su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Contestualmente il progetto di PTR adottato è pubblicato sul sito ufficiale della Regione e depositato presso il dipartimento regionale dell'urbanistica per sessanta giorni. Tutti i soggetti interessati possono prendere visione del progetto di PTR depositato e presentare, entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione, osservazioni e proposte di modifica.

3. Il dipartimento regionale dell'urbanistica, decorsi centoventi giorni dalla scadenza del termine per la presentazione di osservazioni e proposte di modifica di cui al comma 2, indice una o più conferenze di pianificazione alle quali sono invitati a partecipare i rappresentanti dei liberi Consorzi comunali o delle Città metropolitane, della sezione regionale dell'ANCI, delle soprintendenze per i beni culturali ed ambientali competenti della Regione, dell'autorità regionale competente in materia di VAS, delle amministrazioni pubbliche e delle organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali ed ambientaliste aventi diritto, che abbiano presentato osservazioni e proposte di modifica, nonché di tutte le amministrazioni pubbliche preposte alla tutela degli altri interessi coinvolti ai sensi della normativa vigente, secondo quanto disposto dall'articolo 10. Alla Conferenza il dipartimento regionale dell'urbanistica può invitare a partecipare altri soggetti pubblici e privati che per loro specifiche competenze e responsabilità risultino interessati al Piano. Contestualmente alla nota di convocazione, il dipartimento regionale dell'urbanistica trasmette ai soggetti invitati, in forma telematica, almeno quindici giorni prima della data fissata per la conferenza, il progetto di PTR.

4. Se la Conferenza di cui al comma 3 approva il progetto del PTR, con decreto dell'Assessore per il territorio e ambiente, previo parere della competente Commissione legislativa dell'Assemblea regionale siciliana, è approvato il PTR. Nel caso in cui sia stato espresso motivato dissenso da un'amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, della salute o dell'incolumità pubblica si procede ai sensi dell'articolo 20 comma 3, e dell'articolo 21 della legge regionale 21 maggio 2019, n. 7. In tale ipotesi il PTR è approvato con decreto del Presidente della regione al termine della procedura di cui al citato articolo 21 della legge regionale n. 7/2019.

5. Le osservazioni e le opposizioni al PTR sono decise, decorsi centoventi giorni dalla presentazione, dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente con proprio decreto, sentita la competente Commissione legislativa dell'Assemblea regionale siciliana .

6. Dell'avvenuta approvazione del PTR è data notizia sulla Gazzetta ufficiale della Regione siciliana, sul sito ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione regionale.

7. Il PTR ha validità decennale ed è di norma aggiornato ogni cinque anni ovvero quando ne facciano specifica istanza i comuni singoli o associati, altri enti pubblici interessati o soggetti privati rappresentativi di interessi collettivi o diffusi, anche ai sensi delle risultanze del documento di programmazione economico-finanziaria regionale (DEF). Le varianti, le integrazioni e gli aggiornamenti del PTR sono sottoposti alla stessa procedura di formazione di cui al presente articolo con i termini ridotti della metà.

8. Dalle disposizioni del presente articolo non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione. Agli adempimenti previsti si provvede con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

TITOLO V

Pianificazione territoriale consortile e delle Città metropolitane

Art. 22
Contenuti del piano territoriale consortile (PTC) e del piano della Città metropolitana (PCM)

(modificato dall'art. 6, commi 1 e 2, della L.R. 2/2021)

1. Il Piano territoriale consortile (PTC) ed il piano della Città metropolitana (PCM) sono piani con valenza strategica, strutturale e di coordinamento composti prevalentemente da direttive, da indirizzi e dal coordinamento della pianificazione dei comuni. Ai sensi dei predetti piani, i liberi Consorzi comunali e le Città metropolitane definiscono gli obiettivi strategici relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, connessi ad interessi di rango sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale come definita dal PTR e di cui costituiscono un approfondimento strutturale. Sono interessi di rango sovracomunale quelli riguardanti l'intero territorio dei comuni facenti parte del libero Consorzio, o comunque quello di più comuni, e dei territori delle Città metropolitane.

2. Il PTC ed il PCM:

a) individuano gli elementi costitutivi del territorio delle Città metropolitane o dei liberi Consorzi comunali, con particolare riferimento alle caratteristiche naturali, culturali, paesaggistico-ambientali, geologiche, rurali, agro-silvo-pastorali, antropiche e storiche-archeologiche dello stesso;

b) definiscono il quadro conoscitivo del proprio territorio come risultante dalle trasformazioni avvenute, tenendo conto dei rischi naturali presenti sul territorio (sismico, idrogeologico, vulcanico, di erosione delle coste);

c) definiscono le misure da adottare per la prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali sulla base degli studi di cui al comma 6;

d) dettano disposizioni volte ad assicurare la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali presenti sul territorio;

e) indicano le caratteristiche generali delle infrastrutture e delle attrezzature di interesse intercomunale e sovracomunale;

f) incentivano la conservazione, il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti con particolare riferimento ai siti e ai centri storici;

g) individuano le strategie della pianificazione urbanistica fornendo indicazioni per ciascuno dei comuni, delle Città metropolitane e dei liberi Consorzi comunali, utili al dimensionamento dei piani urbanistici comunali indicando i criteri e gli ambiti per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione dei tessuti urbani al fine di ottimizzarne l'utilizzazione e migliorarne la qualità complessiva

nella prospettiva del raggiungimento del consumo di suolo zero di cui all'articolo 34 nonché l'indicazione dei limiti di sostenibilità delle relative previsioni;

h) indicano criteri e modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni e per incentivare l'associazionismo fra i medesimi comuni;

i) individuano le zone nelle quali è opportuno proporre l'istituzione di aree naturali protette;

l) indicano, anche in attuazione degli obiettivi della pianificazione regionale, le prospettive di sviluppo del territorio;

m) definiscono, in coerenza con la programmazione regionale, la rete infrastrutturale e le altre opere di interesse sovracomunale nonché i criteri per la localizzazione e il dimensionamento delle stesse, in coerenza con le analoghe previsioni di carattere statale e regionale;

n) indicano i principi per la realizzazione di un sistema di mobilità sostenibile, adottando soluzioni multimodali, di mobilità individuale, condivisa e pubblica, favorendo la realizzazione di reti per la mobilità dolce anche extraurbana;

o) contengono gli indirizzi finalizzati ad assicurare la compatibilità territoriale degli insediamenti industriali, artigianali e commerciali, con particolare riferimento alle grandi strutture di vendita, verificando l'offerta sul territorio e programmandone la razionalizzazione ai sensi di quanto disposto dall'articolo 5 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28 e successive modificazioni;

p) indicano, in coerenza con le prescrizioni del PTR, l'assetto idrogeologico del territorio e, in particolare:

1) concorrono alla maggiore definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, con riguardo ai fenomeni di dissesto idrogeologico, mediante l'aggiornamento dell'inventario regionale dei fenomeni franosi, secondo i criteri e le modalità definiti dalla Regione;

2) definiscono l'assetto idrogeologico del territorio, anche attraverso la realizzazione di opportuni studi e monitoraggi, sviluppando ed approfondendo i contenuti del PTR e del piano di bacino e degli ulteriori piani di settore, in coerenza con le direttive regionali e dell'autorità di bacino;

3) censiscono ed identificano cartograficamente, anche a scala di maggior dettaglio, le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico in coerenza con la normativa vigente nonché quelle interessate da colture specializzate, per effetto di atti adottati dalle autorità competenti in materia;

4) indicano, per tali aree, le linee di intervento nonché le opere prioritarie di consolidamento e sistemazione e quelle di coltura specializzate.

3. Il PTC ed il PCM definiscono, in conformità ai criteri individuati dalla Regione, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni e dettando i criteri e le modalità per individuare a scala comunale le aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in coerenza con gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali, ove esistenti.

4. Il PTC ed il PCM possono individuare ambiti territoriali per i quali si rende necessaria la definizione di azioni di coordinamento per l'attuazione del Piano. Le azioni di coordinamento sono definite dal comune capofila dei liberi Consorzi comunali o dal capoluogo della Città metropolitana, d'intesa con i comuni interessati, ed approvate secondo le procedure stabilite dallo stesso PTC o PCM.

5. Il PTC ed il PCM, in conformità con le disposizioni vigenti di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale ed in coerenza con le attività di programmazione e pianificazione dello sviluppo rurale regionale, coordinano le trasformazioni del territorio non urbano e favoriscono la definizione di sistemi territoriali rur-urbani per il rafforzamento dei territori interni e dei sistemi non metropolitani, eventualmente dettagliando e specificando le disposizioni contenute nelle linee guida di cui all'articolo 37, comma 3.

6. I piani di cui al presente articolo prevedono, in fase preliminare e per i livelli di pianificazione consortile e comunale, la redazione dei seguenti studi da elaborare su apposita cartografia aggiornata, i cui contenuti sono disciplinati con successivi decreti assessoriali:

a) rapporto ambientale di cui all'articolo 13, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni, come previsto dall'articolo 18;

b) relazione geologica di cui all'articolo 26, comma 1, lett. a) del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 e successive modificazioni;

c) studio agricolo forestale di cui all'articolo 3, comma 11, della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15 e successive modificazioni;

d) studio di compatibilità idraulica (invarianza idraulica e *idrologica*) come previsto dal vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

Art. 23
Effetti del piano territoriale consortile e della Città metropolitana

1. Il PTC ed il PCM, in quanto piani strategici, strutturali e di coordinamento, costituiscono quadro di riferimento per gli atti pianificatori dei comuni e di ogni altro ente dotato di competenze che abbiano incidenza sul territorio.

2. Il PTC ed il PCM producono effetti conformativi sulla pianificazione dei comuni. I comuni, entro centottanta giorni dalla data di approvazione del Piano, adeguano ai contenuti del PTC o del PCM le previsioni eventualmente difformi o non coerenti contenute nei rispettivi strumenti pianificatori.

Art. 24
Procedure di formazione del PTC e del PCM

(modificato dall'art. 7, comma 1, della L.R. 2/2021)

1. Il PTC ed il PCM sono predisposti dal *libero Consorzio comunale* e *dalla Città metropolitana*, adottati ed approvati secondo le modalità prescritte nel presente articolo. L'avvio della procedura di formazione del PTC e del PCM avviene entro e non oltre 90 giorni dalla data di approvazione del PTR.

2. L'avviso di avvio del procedimento di formazione del PTC o del PCM è pubblicato sulla Gazzetta ufficiale della Regione siciliana, sul sito ufficiale di ciascun comune appartenente al libero Consorzio comunale o alla Città metropolitana e su almeno un quotidiano a diffusione regionale. Nell'avviso sono indicate le linee guida di intervento della pianificazione dei rispettivi ambiti territoriali ed è allegato il rapporto preliminare della VAS ai fini dell'attivazione delle procedure stabilite nel decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni. E' altresì indicato il responsabile del procedimento, che cura tutte le attività previste nell'articolo 6, comma 3.

3. Gli enti di cui al comma 1 predispongono il progetto definitivo di PTC o del PCM nei centottanta giorni successivi e il responsabile del procedimento predispone la proposta di approvazione e indice la Conferenza di pianificazione entro trenta giorni.

4. Alla Conferenza di pianificazione sono invitati a partecipare i rappresentanti di cui all'articolo 10. Contestualmente alla nota di convocazione è trasmesso ai soggetti invitati, per via telematica, almeno trenta giorni prima della data fissata per la Conferenza, il progetto definitivo di PTC o di PCM. Se i soggetti partecipanti alla Conferenza non raggiungono l'accordo sul progetto di piano, lo stesso è restituito per la sua rielaborazione da formalizzare entro sessanta giorni.

5. Il responsabile unico del procedimento, nei dieci giorni successivi alla conclusione dei lavori della Conferenza di cui al comma 4, trasmette al consiglio dell'ente il progetto definitivo del piano con le eventuali modifiche apportate in Conferenza rispetto al progetto preliminare, e ne propone l'adozione nei trenta giorni successivi. Il piano adottato è pubblicato sul sito istituzionale degli enti interessati nonché, per estratto, nell'albo pretorio dei comuni e nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana per sessanta giorni consecutivi al fine di raccogliere eventuali osservazioni. Trascorso il periodo di pubblicazione, le eventuali osservazioni e le relative controdeduzioni sono trasmesse nuovamente al consiglio dell'ente che si determina su di esse, contestualmente approvando il progetto definitivo di PTC o di PCM. Il PTC ed il PCM acquistano efficacia il giorno della pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale della Regione siciliana dell'avvenuta approvazione e successivamente trasmessi all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente per esservi depositati.

6. Il PTC ed il PCM sono aggiornati ogni cinque anni. Possono essere modificati, integrati ed aggiornati anche prima dello scadere del quinquennio, in seguito ad osservazioni, proposte ed istanze provenienti dai

comuni della Città metropolitana o del libero Consorzio comunale o da altri enti pubblici interessati o da soggetti privati rappresentativi di interessi collettivi o diffusi, oppure se il DEF prevede una modifica degli obiettivi e delle strategie di sviluppo del territorio. Le varianti, le integrazioni e gli aggiornamenti del PTC e del PCM sono sottoposte alla procedura di formazione di cui al presente articolo con i termini ridotti della metà.

7. Se le Città metropolitane o i liberi Consorzi comunali omettono di avviare il procedimento di formazione del piano entro novanta giorni dalla data di approvazione del PTR, oppure se lo avviano e non adottano o non approvano il piano stesso nei termini previsti dal presente articolo, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, previa diffida a provvedere entro il termine perentorio di trenta giorni, può attuare l'intervento sostitutivo tramite la nomina di uno o più commissari ad acta.

TITOLO VI

Pianificazione urbanistica comunale

CAPO I

Piano urbanistico generale comunale (PUG)

Art. 25
Contenuti del Piano urbanistico generale comunale (PUG)

(modificato dall'art. 8, commi 1 e 2, della L.R. 2/2021 e dall'art. 3, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. Il Piano urbanistico generale comunale (PUG) è lo strumento generale di governo del territorio comunale con il quale i comuni programmano e disciplinano, conformemente alle disposizioni del PTR e del PTC o del PCM nonché dei vigenti piani di settore con finalità di tutela dell'ambiente, del paesaggio e delle risorse naturali, le attività di tutela, valorizzazione e trasformazione urbanistico-edilizia dell'intero territorio comunale, mediante disposizioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli.

2. L'*approvazione* del PUG è obbligatoria per tutti i comuni della Regione. Le sue previsioni hanno efficacia a tempo indeterminato, fatta eccezione per i vincoli preordinati all'espropriazione, la cui efficacia è di cinque anni.

3. Il PUG, in particolare:

a) specifica gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi, in coerenza con quelli individuati nella pianificazione sovraordinata;

b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;

c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in coerenza con quanto previsto nella pianificazione sovracomunale;

d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione e quelle in cui è possibile la trasformazione attraverso la programmazione degli interventi pubblici e privati;

e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nei singoli ambiti, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;

f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso la previsione del ricorso a concorsi di progettazione per particolari interventi di opere pubbliche di particolare valenza architettonica e favorendo il concorso di progettazione per gli interventi privati attraverso incentivi e premialità;

g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone, dando priorità ai sistemi del trasporto pubblico e alla mobilità dolce e sostenibile, pedonale e ciclabile;

h) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto idrogeologico e geomorfologico del territorio comunale, come risultanti da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano, introducendo nelle norme di attuazione le misure individuate nello studio di compatibilità idraulica;

i) precisa il perimetro, le destinazioni d'uso e le regole per la trasformazione o conservazione delle aree urbanizzate e da rigenerare;

l) annovera i beni paesaggistici, ambientali, culturali e storico-architettonici sottoposti a tutela;

m) precisa le modalità di intervento sui tessuti urbani storici, sulla base di specifiche elaborazioni riferite alla conservazione e valorizzazione del contesto fisico-spaziale e socio-economico che consentano interventi edilizi diretti tali che siano salvi i vincoli di natura paesaggistica o monumentale di cui al codice dei beni culturali;

n) stabilisce i parametri quantitativi, qualitativi e funzionali da rispettare negli interventi edilizi in relazione ai diversi ambiti insediativi, nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistiche dei luoghi, valorizzandone il rapporto con gli ambienti urbani preesistenti, e fissando standard di qualità ecologica, ambientale e architettonica;

o) identifica le aree che per particolare complessità, consistenza e rilevanza devono essere disciplinate da piani urbanistici attuativi;

p) alla luce dei principi di contenimento del consumo di suolo, in conformità con la programmazione dello sviluppo rurale, disciplina gli interventi produttivi nel verde agricolo, nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 37;

q) individua le aree e gli edifici a rischio, precisando le diverse modalità di prevenzione e protezione;

r) stabilisce le modalità di localizzazione nel territorio comunale delle attività produttive in coerenza con le previsioni dei piani sovracomunali;

s) localizza le attrezzature ed i servizi relativi ai diversi ambiti di intervento e specifica le reti delle infrastrutture riferite anche alla pianificazione sovraordinata.

4. Il PUG inoltre:

a) tiene conto delle risorse e delle potenzialità economiche dirette ed indirette e definisce un quadro di coerenza e priorità per la redazione del programma pluriennale delle opere pubbliche di cui costituisce premessa giuridica obbligatoria;

b) recepisce e coordina a livello comunale le disposizioni derivanti da piani di settore di qualsiasi livello aventi rilevanza territoriale;

c) prevede meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica, con il duplice obiettivo di assicurare una maggiore equità e di agevolare la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture;

d) prevede, a fronte di benefici pubblici aggiuntivi, una disciplina di incentivazione per interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistico-ambientale ed alla rigenerazione urbana e territoriale, anche ai fini della promozione del risparmio energetico e della sicurezza sismica.

5. Il PUG definisce il perimetro degli insediamenti esistenti in condizione di degrado o in assenza di qualità, al fine di:

a) realizzare la loro rigenerazione mediante un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;

b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggisti-coambientale ed idrogeologico;

c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

6. Il PUG può subordinare l'attuazione degli interventi di recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti, perimetrati ai sensi del comma 5, alla redazione di appositi piani di recupero (PRU), il cui procedimento di formazione segue la disciplina prevista per i piani particolareggiati attuativi (PPA) di cui al Capo II.

7. Il PUG si articola in una parte strutturale strategica ed una parte operativa cui si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 19. L'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente emana, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le linee guida per la redazione del PUG, con particolare riferimento ai seguenti punti:

a) relazione su criteri, finalità e contenuti;

b) norme tecniche di attuazione (NTA) riguardanti interventi edilizi di nuova costruzione, manutenzione, recupero, trasformazione e sostituzione edilizia, le attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola;

c) rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto e di progetto, a scala adeguata, in conformità alle basi cartografiche del SITR, a scala 1:2000 o a denominatore inferiore per il centro urbano e le frazioni abitate.

8. La definizione degli interventi e procedure relative ai titoli abilitativi edilizi è riprodotta nel regolamento edilizio comunale di cui all'articolo 29.

Art. 26
Procedimento di formazione ed approvazione del PUG e delle relative varianti

(modificato e integrato dall'art. 9 della L.R. 2/2021 e dall'art. 4 della L.R. 27/2024)

1. Il PUG è redatto dal comune ed è adottato ed approvato dal consiglio comunale secondo la procedura di seguito specificata, sulla base delle direttive impartite dalla giunta comunale attraverso apposito atto di indirizzo. La progettazione del PUG può essere affidata, ove necessario, a professionisti all'uopo incaricati e consulenti che siano qualificati in materia di pianificazione urbanistico-territoriale, anche mediante il ricorso a concorsi di progettazione. Sono obbligatori e propedeutici al PUG gli studi agricolo-forestale (SAF) e geologico con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici e lo studio di compatibilità idraulica di cui al piano di gestione del rischio alluvioni e per come previsto dal piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico della Regione siciliana (P.A.I.) e lo studio demografico e socio-economico, redatti da professionisti incaricati nell'ambito delle rispettive competenze, e lo studio archeologico, redatto *su scala locale* dalla competente soprintendenza per i beni culturali e ambientali e presentato entro sessanta giorni dalla richiesta da parte del comune. *Il predetto studio archeologico può essere, altresì, redatto da professionista di comprovata esperienza*.

2. I comuni possono tra loro associarsi o concludere convenzioni aventi ad oggetto la pianificazione complessiva e coordinata dei rispettivi territori e possono provvedere alla formazione del piano in forma associata. A tal fine designano un comune capofila al quale compete l'applicazione delle procedure descritte nella presente legge e formulano l'atto di indirizzo da porre a base della pianificazione.

3. Il responsabile del procedimento, all'uopo nominato, pubblica nell'albo pretorio e sul sito web del comune un avviso di avvio del procedimento di formazione del PUG. Nei successivi trenta giorni chiunque può avanzare proposte e formulare suggerimenti secondo i criteri e le modalità fissate nell'avviso. A tal fine, il responsabile del procedimento, nello stesso termine di trenta giorni, individua le modalità con le quali consultare e coinvolgere soggetti pubblici e privati ed i rappresentanti degli ordini e collegi dei professionisti che per loro specifiche competenze e responsabilità sono interessati al piano, eventualmente anche attraverso la costituzione di un forum per le consultazioni.

4. Entro il termine di novanta giorni dall'avvio del procedimento, il comune, tenendo conto dell'atto di indirizzo dell'amministrazione e dei contributi eventualmente pervenuti, elabora un documento preliminare del PUG che:

a) esplicita le modalità da seguire per l'elaborazione di disposizioni sull'uso del suolo, tenuto conto delle indicazioni contenute nei piani e programmi sovraordinati;

b) definisce un quadro generale delle criticità territoriali connesse alle caratteristiche geologiche e sismiche ed all'uso agricolo del suolo;

c) descrive le principali problematiche urbanistiche ed insediative da risolvere nel breve e nel medio periodo, tenendo conto delle criticità territoriali, e stabilisce il quadro delle priorità;

d) individua, in linea generale, limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;

e) individua gli obiettivi da raggiungere nel medio e nel lungo periodo ed identifica le risorse economiche e finanziarie disponibili o attivabili;

f) descrive le risorse territoriali e naturali determinanti per le scelte di sviluppo;

g) descrive nelle linee generali gli interventi da prevedere nel PUG e individua le aree oggetto di piano particolareggiato attuativo (PPA);

h) contiene il rapporto preliminare della VAS sui possibili effetti ambientali del PUG;

i) perimetra le aree nelle quali possono essere rilasciati singoli titoli abilitativi, ovvero possono essere approvati piani attuativi prima della definitiva approvazione del PUG, ed in questo caso specifica gli indici ed i parametri da applicare;

l) definisce la valutazione economica di massima per la realizzazione delle infrastrutture principali, nonché delle principali opere pubbliche previste nel PUG;

m) indica le aree ed i progetti urbani dove promuovere il concorso di progettazione o il concorso di idee nonché le trasformazioni urbane che devono essere sottoposte a processi di progettazione partecipata con particolare riferimento agli interventi di riuso e di rigenerazione urbana.

5. Nel documento preliminare sono altresì perimetrate le parti del territorio comunale nelle quali, per garantire il raggiungimento degli obiettivi del Piano che potrebbero essere compromessi dall'applicazione delle pregresse previsioni urbanistiche, è sospeso il rilascio di singoli titoli abilitativi a far data dalla delibera di adozione del progetto preliminare e sino all'approvazione del PUG.

6. Entro i dieci giorni successivi alla definizione del documento preliminare, il responsabile del procedimento trasmette al consiglio comunale, o ai consigli comunali nel caso di piano in forma associata, il documento preliminare del PUG e la relativa proposta di deliberazione, unitamente al rapporto preliminare della VAS ed agli eventuali contributi pervenuti, che il comune è tenuto a valutare. Le determinazioni del consiglio comunale sono deliberate entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della proposta di deliberazione.

7. Fino all'approvazione del PTR, del PTC e del PCM, prima della deliberazione di adozione del documento preliminare di PUG da parte del consiglio comunale, il responsabile del procedimento è tenuto ad indire una specifica Conferenza di pianificazione volta a riscontrare la coerenza delle indicazioni del documento preliminare con i quadri e gli obiettivi generali e di area vasta.

8. Il documento preliminare adottato dal consiglio comunale, compresi gli elaborati tecnici ed il rapporto preliminare della VAS nonché le motivazioni delle decisioni assunte, entro dieci giorni dalla sua adozione è reso pubblico attraverso il sito web del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

9. L'adozione del documento preliminare di PUG da parte del consiglio comunale comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia sulle aree specificate nel comma 5, che operano per un periodo non superiore a tre anni non prorogabili a partire dal momento dell'assunzione dell'atto deliberativo di adozione.

10. Sulla base del documento preliminare adottato dal consiglio comunale, entro il termine di novanta giorni, è redatto il progetto definitivo del PUG. Al fine di garantire la partecipazione al processo decisionale ed avviare le procedure di consultazione e di acquisizione dei necessari pareri sul progetto definitivo del PUG, il responsabile del procedimento, entro dieci giorni dalla data di consegna degli elaborati, indice la Conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 10, fissandone la prima seduta non oltre il trentesimo giorno a decorrere dalla data di convocazione. Alla Conferenza di pianificazione sono invitati tutti i soggetti pubblici che per legge sono chiamati a rilasciare pareri, nulla osta, autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati, tra cui i rappresentanti dell'ufficio del Genio Civile e della soprintendenza per i beni culturali ed ambientali competenti per territorio, del dipartimento regionale dell'urbanistica dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, dell'autorità competente in materia di VAS, dell'autorità di bacino, nonché gli altri soggetti pubblici competenti in materia ambientale.

11. Il progetto di PUG, con i relativi elaborati ed allegati, compreso il rapporto ambientale e la relativa sintesi non tecnica, è messo a disposizione degli enti e soggetti convocati mediante pubblicazione nel sito web del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la conferenza. Negli stessi termini e con le stesse modalità è pubblicato un avviso al pubblico di cui agli articoli 13, comma 5, e 14 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e

successive modificazioni. Entro 45 giorni dalla sua pubblicazione chiunque può prendere visione della documentazione e presentare proprie osservazioni in formato elettronico, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

12. Nel caso di pianificazione in forma associata, alla Conferenza di pianificazione oltre al rappresentate nominato dal comune capofila, partecipano anche i rappresentanti di tutti i comuni associati. I soggetti competenti in materia ambientale invitati alla Conferenza sono individuati dai comuni sulla base dei criteri specificati nel documento metodologico.

13. La Conferenza di pianificazione si conclude entro *novanta* giorni dalla data dell'insediamento con la sottoscrizione di un accordo di pianificazione, che costituisce anche certificazione di qualità progettuale e ambientale del piano e sostituisce, a tutti gli effetti, qualsiasi altro esame o parere preventivo di enti, amministrazioni o organi consultivi monocratici o collegiali in materia urbanistica, territoriale, paesaggistica, ambientale e sicurezza sismica. Nel caso in cui la Conferenza si pronunci per la rielaborazione del PUG, il piano è restituito al comune che provvede a rielaborarlo entro il termine di *quarantacinque* giorni. Qualora siano richieste modifiche alle previsioni del piano, queste sono introdotte entro il termine di quindici giorni. Il PUG rielaborato o modificato è sottoposto alla stessa Conferenza di pianificazione che si pronuncia definitivamente *entro trenta* giorni dalla consegna delle modifiche.

14. Nella Conferenza di pianificazione, in caso di dissenso devono ritenersi prevalenti il parere espresso dal rappresentante del Genio Civile in ordine all'idoneità dei siti sotto il profilo sismico e quello idrogeologico nei suoi molteplici aspetti, l'avviso del rappresentante della sovrintendenza per i beni culturali e ambientali in ordine alle esigenze di tutela paesaggistica e di tutela dei beni di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, il parere del rappresentante del dipartimento regionale dell'urbanistica dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente limitatamente ai beni di interesse sovracomunale e i pareri delle autorità competenti in materia ambientale.

14-bis. Entro il termine di dieci giorni dalla chiusura della Conferenza di pianificazione il responsabile del procedimento trasmette al consiglio comunale, ovvero ai consigli comunali nel caso di piano in forma associata, una relazione istruttoria unitamente al progetto di PUG per la presa d'atto e l'eventuale introduzione di modifiche al piano da effettuarsi entro trenta giorni dalla ricezione.

15. Entro il termine di dieci giorni dalle determinazioni del consiglio comunale o dei consigli comunali, il responsabile del procedimento provvede alla pubblicazione di un avviso nell'albo pretorio, nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana e nel sito web del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente. Provvede altresì a mettere a disposizione del pubblico il documento di sintesi della Conferenza di pianificazione, il progetto di PUG ed il relativo rapporto ambientale con la Sintesi non tecnica mediante il deposito presso i propri uffici di copia cartacea e la pubblicazione sul sito web del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

16. Entro il termine di *quarantacinque* giorni dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma 15, chiunque può prendere visione del progetto di PUG e dei relativi allegati, del rapporto ambientale e della relativa sintesi non tecnica e presentare proprie osservazioni. Nei successivi trenta giorni le osservazioni, visualizzate su apposite planimetrie e controdedotte dal progettista del piano, sono trasmesse dal responsabile del procedimento al consiglio comunale per la dovuta valutazione.

17. Il responsabile del procedimento, dopo aver acquisito, entro il termine di trenta giorni il parere del consiglio comunale sulle osservazioni pervenute, convoca nei successivi dieci giorni una nuova seduta della Conferenza di pianificazione, che si pronuncia sulla loro accoglibilità.

17-bis. A seguito delle modifiche, che possano produrre effetti sull'ambiente, intervenute nella Conferenza di pianificazione di cui al comma 17, il responsabile del procedimento provvede, previo aggiornamento del rapporto ambientale, alla ripubblicazione del Piano nel rispetto dell'articolo 14 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni e successivamente a convocare la Conferenza di pianificazione nell'ambito della quale acquisire un nuovo parere, ai sensi dell'articolo 15 del citato decreto legislativo n. 152/2006 e successive modificazioni, prima della trasmissione del Piano per l'approvazione da parte del consiglio comunale, ai sensi del comma 18.

18. Entro trenta giorni dalla chiusura della seduta prevista al comma 17 *o al comma 17 bis*, il responsabile del procedimento trasmette al consiglio comunale, ovvero ai consigli comunali nel caso di piano in forma

associata, la proposta di deliberazione per la approvazione del PUG, da effettuarsi entro trenta giorni dalla ricezione.

19. Il Piano urbanistico generale, definitivamente approvato, acquista efficacia con la pubblicazione dell'avviso della relativa approvazione sulla Gazzetta ufficiale della Regione siciliana, effettuata a cura del responsabile del procedimento, entro il termine di quindici giorni dalla conclusione del procedimento di approvazione. Nell'avviso è specificata la sede ove si possa prendere visione del piano e di tutta la documentazione prodotta nella Conferenza di pianificazione, compresa la documentazione prescritta per la valutazione ambientale. Il PUG e la relativa documentazione tecnica ed amministrativa sono pubblicati in forma integrale anche sul sito web del comune interessato e trasmessi all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente per essere inserito nella banca dati del sistema informativo territoriale regionale (SITR).

20. Il procedimento disciplinato dal presente articolo trova applicazione per l'elaborazione e l'approvazione del PUG e delle sue revisioni generali e delle varianti generali e parziali. Per l'approvazione delle varianti parziali non è richiesta l'approvazione del documento preliminare di cui al comma 4. I termini assegnati ai diversi soggetti per le determinazioni di propria competenza, di cui al presente articolo, nel caso di varianti parziali, sono ridotti della metà.

21. Il PUG è aggiornato ogni cinque anni ovvero quando ne facciano motivata istanza al comune enti pubblici interessati o soggetti privati rappresentativi di interessi collettivi o diffusi. In ogni caso, trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del PUG, il consiglio comunale con apposita determina ne dispone l'aggiornamento. Le varianti, le integrazioni e gli aggiornamenti del piano sono sottoposte alla stessa procedura di formazione descritta dal presente articolo con i termini ridotti della metà.

22. Il PUG ovvero i piani urbanistici esistenti possono essere aggiornati per ambiti con le modalità di cui al comma 21 con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente sono disciplinate le dimensioni minime per costituire un ambito.

23. Gli obblighi di tutela e salvaguardia discendenti dal PUG sono esercitati direttamente dal comune, con esclusione degli immobili sottoposti a vincolo storico-artistico per i quali permane la disciplina del Titolo I, Capo I, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

24. Fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 78, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, qualora gli organi dell'amministrazione del comune, sebbene previamente diffidati, omettano o non siano in grado di compiere gli atti obbligatori previsti dal presente articolo nei termini dallo stesso stabiliti, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente nomina, ai sensi dell'articolo 21 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, come introdotto dall'articolo 49 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16 e successive modificazioni, un commissario provveditore la cui durata in carica copre l'intero iter procedurale che ha determinato l'intervento sostitutivo.

25. Non si fa luogo alla diffida di cui al comma 24 qualora si tratti di scadenza di termini previsti espressamente dalla presente legge o da altre leggi attinenti alla materia urbanistica. Alle spese per il commissario provvede il comune per il quale è stato nominato, salvo rivalsa a carico degli amministratori eventualmente responsabili.

26. I commissari nominati ai sensi del comma 25 decadono dall'incarico nel caso di rinnovo del consiglio comunale e comunque possono essere sempre revocati, con provvedimento motivato, dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente.

Art. 27
Disciplina del patrimonio culturale dei beni isolati

(abrogato dall'art. 10, comma 1, della L.R. 2/2021)

Art. 28
Carta dei vincoli

1. Allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storico-culturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità

degli interventi di trasformazione, i comuni, in sede di formazione del PUG, si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "carta dei vincoli". In esso sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione della città e del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali e loro varianti, dai piani particolareggiati e settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. La "carta dei vincoli" è corredata da un elaborato, denominato "scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

2. La Regione, in collaborazione con le amministrazioni e gli enti competenti, provvede con appositi atti ricognitivi ad individuare, aggiornare periodicamente e mettere a disposizione dei comuni in formato digitale la raccolta dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico-artistici che gravano o sopravvengono sul territorio regionale.

3. La "carta dei vincoli" rappresenta, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo degli strumenti di pianificazione urbanistica e delle relative varianti. A tale scopo il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico attesta, tra l'altro, che il piano contiene la "carta dei vincoli" di cui al presente articolo.

4. Nella VAS di ciascun strumento urbanistico o atto negoziale che stabilisca la localizzazione di opere o interventi in variante alla pianificazione è contenuto un apposito capitolo, denominato "verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

5. I comuni aggiornano la "carta dei vincoli" anche a seguito dell'approvazione di leggi, di piani o atti di altre amministrazioni preposte alla cura del territorio, che comportano la modifica delle prescrizioni o dei vincoli che gravano sul territorio comunale. I comuni vi provvedono attraverso una deliberazione di presa d'atto meramente ricognitiva del consiglio comunale, che non costituisce variante al piano vigente. Tale deliberazione individua altresì le previsioni del PUG, degli accordi di programma e dei piani attuativi che hanno cessato di avere efficacia, in quanto incompatibili con le leggi, i piani e gli atti sopravvenuti che hanno disposto vincoli e prescrizioni immediatamente operanti nel territorio comunale.

Art. 29
Regolamento edilizio comunale (REC)

1. Il regolamento edilizio comunale (REC) è uno strumento normativo obbligatorio di carattere tecnico operativo che, sulla base delle indicazioni contenute nel PUG o nei Piani particolareggiati attuativi di cui all'articolo 30, contiene la disciplina per la realizzazione degli interventi edilizi ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito con modifiche dall'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

2. Il REC in particolare contiene le norme relative alle modalità di costruzione e modificazione dei manufatti edilizi e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché le norme, generali e specifiche, di carattere tecnico-estetico, igienico-sanitario, sulla sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, sulla sicurezza degli impianti, sul risparmio energetico, sulla eliminazione delle barriere architettoniche e sulla prevenzione dei rischi. Contiene altresì la disciplina della presentazione dei titoli abilitativi edilizi da parte dei soggetti interessati, siano essi comunicazioni o segnalazioni di parte o richieste del permesso di costruire, in relazione alla tipologia degli interventi edilizi previsti dall'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016.

3. Al REC possono essere allegati elaborati specifici a carattere tecnico-scientifico, quali sussidi e manuali operativi, schede tecniche di qualità dei materiali e delle tecnologie costruttive, prontuari edilizi, idonei ad assicurare un corretto inserimento degli interventi, nuovi e di recupero, nel contesto urbanistico ed ambientale interessato, ed a garantire inoltre uno standard realizzativo, prestazionale, funzionale e manutentivo adeguato, nell'ottica del contenimento dei consumi energetici.

4. Al fine di garantire uniformità nelle modalità di realizzazione degli interventi edilizi, in attuazione di quanto disposto dall'articolo 2 della legge regionale n. 16/2016, il Presidente della Regione, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente emana un decreto avente ad oggetto il regolamento

edilizio unico tipo, che i comuni sono tenuti ad adottare nei termini previsti dal comma 2 del suddetto articolo 2.

5. Il REC è approvato separatamente dal piano urbanistico comunale del quale costituisce comunque parte integrante e sostanziale. L'aggiornamento del regolamento edilizio e la sua revisione finalizzata ad adeguarne i contenuti a nuove disposizioni di legge intervenute, le quali prevalgono sulle norme regolamentari di rango inferiore, è atto dovuto. Eventuali disposizioni più restrittive sono espressamente disciplinate mediante adozione di apposita variante costitutiva adottata da parte dal consiglio comunale secondo la procedura prevista nel presente articolo.

CAPO II

Piani particolareggiati attuativi (PPA)

Art. 30
Contenuti del piano particolareggiato attuativo (PPA)

(modificato e integrato dall'art. 5 della L.R. 27/2024)

1. I Piani particolareggiati attuativi, di seguito PPA, sono strumenti pianificatori che disciplinano le parti del territorio comunale sulle quali il PUG *o lo strumento urbanistico generale* richiede, per la sua attuazione, un ulteriore intervento pianificatorio di maggior dettaglio. I PPA possono essere redatti anche in assenza della loro previsione nel PUG. In tale ipotesi, se costituiscono variante alle previsioni del piano, sono adottati e approvati in conformità alle disposizioni *di cui all'articolo 26*.

2. I PPA possono essere sia d'iniziativa pubblica che d'iniziativa privata. In particolare, possono essere promossi, redatti e attuati, oltre che dal comune e dai proprietari delle aree interessate, anche da società miste, costituite con il comune dai proprietari degli immobili interessati o da altri soggetti privati. Se sono d'iniziativa di proprietari interessati o di società mista, i soggetti promotori devono fornire le necessarie garanzie finanziarie per la loro attuazione.

3. I PPA di iniziativa privata prevedono la stipula di una convenzione con il comune, *redatta sulla base di una convenzione tipo approvata dal consiglio comunale,* soggetta a trascrizione entro il termine di sei mesi dalla data di approvazione del piano a pena di decadenza *del PPA*. Nella convenzione sono specificate:

a) le prestazioni;

b) la durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi;

c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la possibilità della risoluzione contrattuale;

d) gli elementi progettuali e le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, con particolare riferimento a quelle di urbanizzazione.

4. 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. Nei PPA di iniziativa privata i titoli edilizi abilitativi nell'ambito dei singoli lotti sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi nel rispetto dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni.

5. Le previsioni delle urbanizzazioni dei PPA hanno validità di cinque anni *dalla data di stipula della convenzione* e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni*, dal responsabile dell'area tecnica del Comune*, 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*, se previste dallo strumento urbanistico generale,* e dall'articolo 20 della medesima legge regionale per quanto attiene a lotti residuali o interclusi.

6. Il PPA di iniziativa pubblica contiene un piano finanziario nel quale è indicato il costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i programmi e le fasi di attuazione e gli eventuali piani particellari d'esproprio.

7. Il permesso di costruire per il manufatto da realizzare nell'ambito delle aree oggetto del PPA, o il titolo abilitativo alternativo, comporta la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con il predetto piano in proporzione al lotto interessato, aumentato della quota di contributo riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione per la determinazione degli oneri di urbanizzazione. 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. Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese nelle zone disciplinate dal PPA *di iniziativa pubblica* sono soggette per il periodo di efficacia dei vincoli urbanistici ad espropriazione e diventano parte del patrimonio indisponibile del comune. Alla loro acquisizione sono destinate le somme a tal fine corrisposte dai soggetti privati.

8. Il comune è responsabile della verifica tecnico-amministrativa delle opere di urbanizzazione.

9. Ai PPA possono anche essere allegati i progetti definitivi delle opere in essi previste. In questo caso, l'approvazione dei PPA consente l'attuazione diretta dei progetti edilizi che siano stati eventualmente allegati mediante singoli titoli abilitativi, *il rilascio dei singoli titoli abilitativi di cui alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni,* salve le verifiche di conformità al regolamento edilizio comunale ed i pareri, le autorizzazioni, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati richiesti dalle norme vigenti in materia. Le opere pubbliche o di interesse pubblico previste all'interno dei PPA sono inserite e hanno priorità nel programma triennale delle opere pubbliche comunali, salva la loro esecuzione a carico del privato, se prevista, e la conseguente cessione al patrimonio comunale.

10. I Piani attuativi di iniziativa privata per complessi insediativi in ambito chiuso possono essere previsti per complessi residenziali, turistico-ricettivi, produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale. 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'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 7 della legge regionale n. 16/2016.

11. 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, *per documentati motivi, è ammessa un'estensione inferiore a 10 mila metri quadrati fino a mille metri quadrati. In tal caso le aree da cedere al comune saranno calcolate a norma di legge, in riferimento all'effettiva estensione del PPA*. 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.

12. I PPA contengono:

a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;

b) gli spazi di sosta e di parcheggio;

c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;

d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;

e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione edilizia;

f) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;

g) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;

h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;

i) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano;

l) la relazione su contenuti, criteri e finalità del piano nonché il programma e le fasi di attuazione dei lavori;

m) le rappresentazioni cartografiche dello stato di fatto e di progetto della porzione di città e del territorio interessato, di norma a scala 1:2.000 o inferiore.

13. I PPA d'iniziativa privata contengono le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f)*, h), l) e m)* del comma 12 nonché l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti.

14. I PPA, in relazione al contenuto, hanno valore ed efficacia e sostituiscono i seguenti strumenti:

a) ---------- (lettera abrogata)

b) ---------- (lettera abrogata)

c) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui agli articoli 9 e seguenti della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 successive modificazioni;

d) ---------- (lettera abrogata)

e) ---------- (lettera abrogata)

f) ---------- (lettera abrogata)

g) ---------- (lettera abrogata)

h) i piani particolareggiati di recupero dei centri storici di cui all'articolo 55 della legge regionale n. 71/1978 e successive modificazioni.

Art. 31
Procedimento di formazione del PPA

(modificato e integrato dall'art. 6 della L.R. 27/2024)

1. I PPA, d'iniziativa sia pubblica, sia privata, sia mista, se conformi al PUG *o allo strumento urbanistico generale vigente*, sono adottati ed approvati dalla Giunta comunale secondo il procedimento disciplinato dal presente articolo. Se introducono varianti al PUG *o allo strumento urbanistico generale vigente,* oppure se sono predisposti in assenza di questo, sono adottati ed approvati dal consiglio comunale secondo la procedura prevista per la formazione delle varianti del PUG.

2. I PPA non comportano variante al PUG *o allo strumento urbanistico generale vigente,* nei seguenti casi:

a) la modifica di perimetrazioni discendente dalla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

b) la precisazione dei tracciati viari; se fuori dall'abitato, la precisazione dei tracciati viari deve essere compresa all'interno delle fasce di rispetto;

c) le modifiche rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, nuove condizioni idrogeologiche o di rischio;

d) le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, che siano comprese tra quelle elencate all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni;

e) la diversa localizzazione, all'interno del perimetro del PPA, delle attrezzature, dei servizi e degli spazi collettivi, del verde pubblico nonché delle infrastrutture per le opere di urbanizzazione, a condizione che questi interventi non comportino modifiche in diminuzione delle quantità degli spazi riservati agli standard e

non comportino modifiche in aumento dei pesi insediativi rispetto a quelli previsti nel PUG *o nello strumento urbanistico generale vigent*e.

3. L'introduzione delle modifiche di cui al comma 2 è motivata dal soggetto proponente per dimostrare il migliore uso del suolo conseguibile.

4. I PPA che costituiscono attuazione, senza varianti, di PUG *o strumenti urbanistici generali vigenti* già sottoposti a VAS non sono assoggettati alle procedure di VAS.

5. Il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla consegna del progetto definitivo del PPA, di iniziativa sia pubblica, sia privata, sia mista, conforme al PUG o allo strumento urbanistico generale vigente, pubblica l'avvio del procedimento di formazione dei PPA, nonché il progetto di PPA con tutta la documentazione, mediante avviso sul sito ufficiale del comune. Nell'avviso è indicato il nome del responsabile unico del procedimento.

6. Il responsabile del procedimento, *decorsi trenta giorni dalla pubblicazione di cui al comma 5,* ai fini dell'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso altrimenti denominati previsti dalla legge, indice la Conferenza di pianificazione *prevista dall'articolo 10*, alla quale sono invitati a partecipare i rappresentanti delle amministrazioni e degli organi tenuti per legge a rilasciare i predetti pareri o provvedimenti autorizzatori. Alla Conferenza, nel caso di PPA di iniziativa privata o mista, sono invitati a partecipare, senza diritto di voto, i soggetti proponenti il piano. La Conferenza di pianificazione può essere riconvocata una volta soltanto entro i successivi venti giorni, soltanto se nel corso della medesima Conferenza, ai fini della determinazione, emerga la necessità di ulteriori approfondimenti o adempimenti istruttori.

6-bis. Alla Conferenza di pianificazione per la valutazione dei PPA conformi al PUG o allo strumento urbanistico vigente, non partecipa il rappresentante del Dipartimento regionale dell'urbanistica. L'Autorità competente in materia ambientale partecipa, previa attivazione da parte del responsabile unico del procedimento della procedura ex articolo 12 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni, soltanto nel caso in cui lo strumento urbanistico generale vigente non sia già dotato di autorizzazione ambientale VAS ai sensi dell'articolo 15 del medesimo decreto legislativo 152/2006 e successive modificazioni.

7. Entro dieci giorni dalla chiusura dei lavori della Conferenza, il responsabile unico del procedimento trasmette alla Giunta comunale, per l'approvazione, il progetto di PPA su cui è stato raggiunto l'accordo di pianificazione ai sensi dell'articolo 11. Qualora la Giunta comunale ometta o non è in grado di approvare il PPA per mancanza di numero legale o per incompatibilità da parte di componenti della stessa, può essere nominato un commissario ad acta ai sensi dell'articolo 48.

8. Entro sette giorni *dall'approvazione da parte della giunta comunale,* il responsabile unico del procedimento provvede alla pubblicazione *dell'avviso di approvazione* del PPA nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana, nell'albo pretorio e nel sito web del comune.

9. Il PPA acquista efficacia dalla data di stipula della convenzione di cui all'articolo 30, comma 3. Il PPA, insieme a tutta la documentazione prodotta, è depositato presso il comune.

10. La delibera di approvazione del PPA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche e di interesse pubblico in esso previste.

11. ---------- (comma abrogato)

12. ---------- (comma abrogato)

Art. 32
Accordi urbanistici

1. Il comune può stipulare, nei limiti previsti dalla presente legge, accordi urbanistici con privati o enti pubblici al fine di facilitare, nel pubblico interesse, l'attuazione di interventi già previsti nel piano comunale o in un piano attuativo oppure da prevedere in sede di approvazione dell'accordo.

2. Gli accordi urbanistici rispondono a principi di proporzionalità, parità di trattamento, pubblicità ed adeguata trasparenza delle condizioni dei benefici pubblici e privati connessi e riportano la specifica motivazione in ordine all'interesse pubblico che li giustifica.

3. Negli accordi urbanistici possono essere previste le seguenti prestazioni o controprestazioni:

a) cessione o permuta di immobili o diritti reali, nel qual caso le parti contraenti devono essere proprietarie da almeno cinque anni della quota di maggioranza degli immobili oggetto del contratto, fatta eccezione per le donazioni e le eredità, oppure creazione o cessione di diritti edificatori all'interno delle zone edificabili. Il commercio al dettaglio può essere parte di accordi urbanistici solo in zone miste e solo insieme alla realizzazione prevalente ed antecedente di volumetria per residenza;

b) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a carico del privato;

c) esecuzione di misure di risanamento o di compensazione ambientale o paesaggistica;

d) compensazione in denaro;

e) messa a disposizione di abitazioni a prezzo calmierato.

4. La stipulazione dell'accordo urbanistico deve contenere comunque anche la motivazione rispetto al valore urbanistico aggiunto.

5. Gli accordi sono espressamente recepiti nello strumento di pianificazione, ricorrendo alle procedure previste per la modifica dello stesso. Salvo patto contrario, le modifiche dello strumento di pianificazione sono assoggettate alla condizione sospensiva dell'integrale adempimento delle controprestazioni previste in favore della pubblica amministrazione.

6. Se la stipulazione dell'accordo urbanistico è proposta da un soggetto privato e prevede la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità diverse dalle opere di urbanizzazione primaria, si applica la procedura di cui all'articolo 183, comma 15, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modificazioni se l'importo dei lavori risulta sopra la soglia comunitaria.

CAPO III

Strumenti di attuazione della pianificazione urbanistica comunale

Art. 33
Rigenerazione urbana e riqualificazione

1. La Regione promuove iniziative finalizzate al consumo di suolo tendente a zero anche attraverso la rigenerazione di aree edificate se esse hanno perduto la loro originaria utilizzazione, mediante la riqualificazione dell'ambiente degradato, secondo i criteri di sostenibilità richiamati dall'articolo 5 e mediante l'individuazione di nuove funzioni aventi rilevanza strategica, anche in un'ottica di area vasta.

2. Gli strumenti di pianificazione disciplinati dalla presente legge consentono di indirizzare le scelte di piano e le esigenze di recupero, privilegiando la rigenerazione urbana di spazi, infrastrutture ed edifici, siano essi pubblici che privati, da qualificare attraverso il loro riciclo o, ove necessario, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione o di nuove costruzioni per l'inserimento di nuove funzioni diversificate, tra cui quella di edilizia sociale e residenziale e di spazi e strutture di servizio pubblico o di uso pubblico nonché quelle delle attività produttive, anche attraverso processi perequativi.

3. Gli interventi di rigenerazione urbana perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

a) potenziare e qualificare la presenza delle aree a verde all'interno dei tessuti urbani;

b) sviluppare una mobilità sostenibile, incentrata su un sistema integrato di spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico e della mobilità condivisa;

c) conseguire una significativa riduzione dei consumi idrici ed energetici tradizionali, favorendo l'uso di energie rinnovabili e l'autoconsumo;

d) realizzare bonifiche di suoli inquinati e la riduzione delle aree impermeabili;

e) promuovere un efficiente sistema di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti, prevedendo appositi spazi da destinare a isole ecologiche o, ove possibile, favorendo l'autogestione del riciclo dei rifiuti;

f) dotare le aree di strumenti e modalità per gestire il deflusso delle acque meteoriche, nel rispetto del principio di invarianza idraulica.

4. Ai fini della presente legge, costituiscono interventi di rigenerazione urbana:

a) gli interventi di "qualificazione edilizia", per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino scarsa qualità edilizia in quanto non soddisfano i requisiti minimi igienico-sanitari e di sicurezza sismica, di efficienza energetica e di sicurezza degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche. Costituiscono interventi di "qualificazione edilizia" anche gli interventi conservativi che, pur mantenendo l'edificio originario, almeno nelle strutture principali e nella configurazione volumetrica, consentono comunque di realizzare i miglioramenti sopra elencati e la rispondenza dei requisiti tecnici ai fini dell'agibilità. La "qualificazione edilizia" si attua con intervento diretto se riferita a singoli manufatti o a blocchi di edifici che impegnano un'area di estensione non superiore a 5 mila metri quadrati, ovvero mediante la predisposizione di un piano attuativo, da approvarsi in variante, qualora l'intervento interessi ambiti urbani estesi oltre i 5 mila metri quadrati, fermo restando l'adeguamento delle dotazioni di infrastrutture e servizi pubblici, qualora l'intervento comporti variazioni sostanziali e funzionali delle destinazioni d'uso non compatibili con le previsioni urbanistiche del PUG; tali interventi rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni;

b) gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016; tali interventi sono consentiti previa predisposizione di apposito piano attuativo in variante alle previsioni dello strumento urbanistico ricorrendo l'ipotesi di cui alla lettera a);

c) tra gli interventi previsti dalla lettera b) possono annoverarsi anche gli interventi di "addensamento o sostituzione urbana" consistenti nella riqualificazione, anche con possibili incrementi volumetrici, di aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria e la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUG.

5. Su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, con decreto del Presidente della Regione, sono disciplinati gli interventi e le modalità di realizzazione dell'autorecupero nonché le forme di incentivazione previste dagli articoli 8 e 9 della legge regionale n. 16/2016, relative alla riduzione o all'esonero dal contributo di costruzione. Al fine di garantire la piena attuazione delle finalità indicate dal presente articolo e favorire la riqualificazione degli insediamenti anche nel quadro dei progetti di rigenerazione urbana, la Regione promuove:

a) l'adozione di protocolli energetico-ambientali di ispirazione nazionale e comunitaria (rating system) sia a livello locale che in ambito regionale, prevedendo la possibilità premialità ai progetti che siano in grado di dimostrare il rispetto di elevati e certificati standard di performance energetico-ambientali;

b) di concerto con le amministrazioni degli enti locali, per le rispettive competenze, un'adeguata fiscalità urbanistica attraverso provvedimenti di riduzione del costo degli oneri di costruzione e dei costi connessi agli interventi di rigenerazione urbana, nonché attraverso un adeguato sistema di premialità che agevoli e faciliti gli interventi di rigenerazione, di contenimento del consumo di suolo, di riuso rispetto alla espansione urbana;

c) l'ideazione, l'attuazione e la gestione dei processi di rigenerazione urbana, avvalendosi delle procedure previste dall'articolo 12, agevolando la costituzione e l'attività di società miste pubblico-privato cui demandare l'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana nel contestuale rispetto dei diritti dei soggetti coinvolti e della efficacia e tempestività degli interventi.

6. Allo scopo di sviluppare le politiche pubbliche per la casa e di promozione sociale, nell'ambito della strategia per la qualità urbana sostenibile di cui all'articolo 42, i PPA di iniziativa pubblica possono riconoscere ulteriori quote edificatorie, a compensazione dell'impegno assunto dal privato di realizzare,

nell'ambito dell'intervento di riuso e di rigenerazione urbana, una quota di alloggi di edilizia residenziale sociale ovvero opere pubbliche aventi finalità sociale.

7. Al fine, altresì, di fare fronte al disagio abitativo, di promuovere un consumo del suolo tendente a zero e di migliorare il rendimento energetico degli edifici, possono essere ammessi interventi di recupero e riqualificazione di aree e di immobili inutilizzati attraverso la costituzione di gruppi di autorecupero.

8. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni possono provvedere al censimento degli immobili di proprietà pubblica o privata presenti nei rispettivi territori e alla loro catalogazione con l'indicazione dello stato di conservazione. Nel censimento, che è soggetto ad aggiornamento annuale, sono ricompresi anche gli immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica e sociale di proprietà dei comuni e degli istituti autonomi per le case popolari e gli immobili di proprietà della Regione, delle Città metropolitane, dei liberi Consorzi comunali, degli istituti pubblici di assistenza e beneficenza (IPAB), anche disciolti, nonché di proprietà statale o di enti pubblici.

9. I comuni, sulla base del censimento di cui al comma 8, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono definire i piani di auto recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato abbandonato, che sono approvati con le stesse modalità dei PPA.

10. Il comune, anche con la partecipazione degli altri enti dei liberi Consorzi comunali o della Città metropolitana o della Regione, può costituire società miste per interventi di trasformazione, rigenerazione e riqualificazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine la parte privata delle società miste è scelta tramite procedura di evidenza pubblica.

11. Le società miste pubblico-privato di cui al comma 10 provvedono alla preventiva acquisizione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune.

12. Le aree interessate dall'intervento societario misto sono individuate con delibera del consiglio comunale. L'individuazione delle aree equivale a dichiarazione di pubblica utilità e urgenza, anche per le aree non interessate da opere pubbliche. Le aree già di proprietà pubblica interessate dall'intervento possono essere conferite alla società anche a titolo di concessione.

13. I rapporti tra gli enti locali e i soggetti privati costituiti in società mista sono disciplinati da una convenzione urbanistica contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti ai fini della realizzazione degli interventi.

14. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e successive modificazioni, con riferimento ai soggetti privati che intervengono nella convenzione di cui al comma 13. La convenzione urbanistica prevede la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

15. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni comunitarie vigenti, per migliorare la qualità dell'aria e preservare il valore degli immobili della piccola proprietà, favorire il mantenimento del patrimonio storico, monumentale e paesaggistico, i comuni provvedono ad identificare le zone omogenee in cui è ammessa la rigenerazione urbana tramite la demolizione e ricostruzione di edificato.

Art. 33 bis

Norma per il contenimento del degrado edilizio e del consumo di suolo

(introdotto dall'art. 7, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. La Regione, al fine di contrastare il degrado edilizio e contenere il consumo del suolo, in coerenza con i principi sanciti dalla legislazione europea e nazionale, favorisce interventi di riqualificazione urbana e periurbana che prevedono la demolizione parziale o integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica con il ripristino del suolo naturale o seminaturale in qualsiasi area del territorio.

Art. 33 (bis) ter
Sviluppo e rigenerazione del verde urbano e extraurbano

(introdotto dall'art. 8, comma 2, della L.R. 1/2025)

1. La Regione promuove la rigenerazione di aree e polmoni verdi, parchi urbani, orti urbani e impianti di verde pensile al fine di prevenire incendi, mitigare gli eccessi termici che caratterizzano in particolare l'ambiente urbano e favorire l'incremento dei livelli di permeabilità dei suoli per facilitare l'assorbimento delle acque piovane, mediante la riqualificazione degli stessi.
2. Con decreto dell'Assessore regionale del territorio e dell'ambiente, da emanarsi entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente articolo, sono disciplinati gli interventi e le modalità di realizzazione degli interventi di cui al comma 1, i quali possono essere realizzati anche attraverso i comuni previo avviso pubblico.
3. Per le finalità di cui al presente articolo è autorizzata, per l'esercizio finanziario 2025, la spesa di 500 migliaia di euro (Missione 9, Programma 2).

Art. 34
Contenimento del consumo di suolo

1. In coerenza con i principi e gli indirizzi dell'Unione europea, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la limitazione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato.

2. Il consumo di suolo è consentito, entro il limite massimo del dieci per cento della superficie del territorio urbanizzato, esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse. A tale scopo, nell'ambito della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dei piani, degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica, sono necessariamente considerate le alternative localizzative che non comportino consumo di suolo.

3. I piani che prevedono nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato individuano soluzioni localizzative contigue a insediamenti esistenti e funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani contrastando la dispersione insediativa e rafforzando l'armatura territoriale esistente.

4. Il consumo di suolo è dato dal saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica attuativa prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'articolo 25, comma 3, e quelle per le quali la medesima pianificazione preveda interventi di rimozione della impermeabilizzazione del suolo.

Art. 35
Perequazione urbanistica

(integrato dall'art. 8, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. La perequazione urbanistica si realizza attraverso l'equa distribuzione di diritti edificatori e di oneri tra i proprietari di aree ricomprese in ambiti, anche discontinui, come individuati e perimetrati dai piani.

2. Il PUG può prevedere forme di perequazione urbanistica consistenti nell'attribuzione di quote di edificabilità differenziate in relazione alle caratteristiche fisico-morfologico-ubicazionali dei suoli nonché ai vincoli e ai limiti alla edificabilità derivanti dai piani sovraordinati e dalla normativa in vigore. Tali quote sono attribuite in sede di formazione del PUG, senza alcun riferimento alla distinzione tra i suoli destinati a interventi privati e quelli destinati a infrastrutture e attrezzature pubbliche.

3. Ai fini dell'attuazione della perequazione urbanistica, il PUG può individuare dei comparti di trasformazione o completamento, da attuare attraverso un PPA di iniziativa pubblica o privata come disciplinato dalla presente legge, con il quale sono anche stabiliti parametri edilizi ed eventuali limitazioni. All'interno di tali comparti avviene il trasferimento dei diritti edificatori per l'attuazione delle previsioni urbanistiche. Il PUG definisce le modalità di attuazione dei comparti, indicando i criteri progettuali che comprendono, almeno, le quote di cessione dei suoli da destinare a infrastrutture e attrezzature pubbliche.

4. Oltre alla modalità di cui al comma 3, il PUG ai fini della realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche può prevedere forme di cessione di diritti edificatori tra ambiti non contigui da attuare in forma diretta*, prevedendo opportune aree dove allocare i diritti edificatori dei proprietari delle aree sottoposte a vincoli paesaggistici, idrologici e sismici apposti successivamente all'acquisto della proprietà*. In tal caso, i suoli che il PUG individua come destinati alla realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche sono denominati "aree cedenti". Al fine della acquisizione di tali aree, i diritti edificatori ad esse attribuiti sono trasferibili e utilizzabili anche su aree non contigue alle "aree cedenti", secondo le prescrizioni e i limiti definiti dal PUG a questo scopo. Le aree che accolgono tali diritti ricadenti esclusivamente nel territorio urbanizzato come definito dal PUG sono denominate "aree riceventi". In alternativa alla cessione al comune delle aree cedenti, è possibile monetizzare i diritti edificatori che comunque sono vincolati all'acquisizione di tali aree.

5. Il diritto edificatorio è trasferibile ed è utilizzabile, entro i limiti definiti dal piano urbanistico, anche su aree diverse, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 22 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni.

6. La perequazione urbanistica si realizza con l'attribuzione da parte del piano di una determinata potenzialità edificatoria a tutti i suoli e agli edifici compresi in specifici ambiti oggetto di trasformazione predeterminati e perimetrati dallo stesso piano.

7. La potenzialità edificatoria di cui al comma 2 si distribuisce tra i proprietari delle aree in proporzione alla superficie posseduta da ciascuno di essi.

8. Il comune, nel PUG, può riservare a sé una quota di eccedenza della potenzialità edificatoria complessiva a fini di acquisizioni compensative di aree, di attuazione di finalità premiali e di calmieramento del mercato.

9. Tutte le varianti al piano che incidano sull'edificabilità effettiva di un'area prevedono una corrispondente variazione dell'ammontare della edificabilità potenziale in eccedenza riservata al comune.

10. In alternativa all'acquisto da altri proprietari della potenzialità edificatoria occorrente per realizzare tutta la edificabilità effettiva attribuita dal piano alla propria area, il proprietario può ottenere la potenzialità mancante dal comune mediante acquisto a titolo oneroso. I criteri di determinazione del prezzo di acquisto sono stabiliti dai singoli comuni in relazione alle caratteristiche del mercato locale, in sede di approvazione dello strumento urbanistico e restano validi per un biennio.

Art. 36
Interventi di compensazione urbanistica a tutela dell'ambiente

(modificato dall'art. 11, commi 1 e 2, della L.R. 2/2021)

1. La compensazione urbanistica si applica all'acquisizione di aree soggette a previsioni di nuovi servizi ed attrezzature pubbliche volte ad attuare gli interventi di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

2. Nel caso di aree soggette a previsioni di nuovi servizi ed attrezzature pubbliche o soggette a meccanismi di esproprio, la compensazione, in alternativa alla corresponsione dell'indennità pecuniaria pari al valore venale del bene espropriato secondo le norme vigenti, consiste nella cessione al proprietario delle aree sottoposte ad espropriazione, con il suo consenso, di altre aree di valore uguale a quello del fondo destinato a usi pubblici o espropriato.

3. Nell'ipotesi di delocalizzazione o riqualificazione di siti produttivi dismessi o di manufatti, legittimamente realizzati, in degrado o incongrui, in quanto suscettibili, per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, di snaturare o di alterare in modo permanente la caratteristica di un luogo, della sua identità storica, culturale o paesaggistica, la compensazione si connota come paesaggistico-ambientale e consiste nell'attribuzione premiale di diritti edificatori ai proprietari interessati.

4. I diritti edificatori maturati nei casi previsti dal comma 3 sono esercitabili, con le modalità previste dal PUG, esclusivamente nelle aree soggette a interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione di cui all'articolo 33, nelle aree ricadenti nel territorio urbanizzato.

5. ---------- (comma abrogato)

Art. 37
Interventi produttivi nel verde agricolo

(sostituito dall'art. 12, comma 1, della L.R. 2/2021 e modificato e integrato dall'art. 9, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. Nelle zone destinate a verde agricolo dai PUG o dagli strumenti urbanistici vigenti sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione*, trasformazione e/o conservazione* di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico.

2. I permessi di costruire rilasciati ai sensi del comma 1 devono rispettare le seguenti condizioni:

a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 10;

c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni;

d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;

e) rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15;

f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c);

f-bis) le distanze di cui alla lettera f) non si applicano per gli insediamenti produttivi non classificabili insalubri ai sensi della normativa vigente, realizzati da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale per la realizzazione delle attività connesse all'agricoltura ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile che prevedano la contestuale realizzazione di un punto vendita aziendale.

2-bis. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sulle disposizioni delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali.

3. Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo, ancorché non ultimati, a destinazione ricettivo - alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di "bed and breakfast", agriturismo ed annesse attività di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto, con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo- alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

4. Nella Regione si applica il decreto legislativo 3 aprile 2018, n. 34 e successive modificazioni.

5. L'articolo 10 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 16 è abrogato.
(Comma dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 135 del 26 aprile – 3 giugno 2022 nella parte in cui abrogava i commi da 1 a 10 e 11 dell'art. 10 – Vedi Circolari ARTA/DRU n. 3/2022 prot. n. 10392 del 17/06/2022 e n. 7 /2022 del 26/07/2022)

6. Comma dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 135 del 26 aprile – 3 giugno 2022.

Art. 37 bis
Ampliamento di edifici esistenti ad uso diverso dall'abitazione

(introdotto dall'art. 10, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. Previa autorizzazione dell'amministrazione comunale, per opifici esistenti regolarmente autorizzati alla data dell'entrata in vigore della presente legge, possono essere concessi, per singolo permesso di costruire, ampliamenti strumentali all'attività produttiva esistente, nella misura massima del 20 per cento della superficie coperta, da localizzare esclusivamente nelle aree di pertinenza dell'opificio industriale, nel rispetto delle lettere b), c), e), f) del comma 2, dell'articolo 37, a condizione che siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che favoriscono l'efficientemente energetico dell'attività produttiva e rispettino il principio di invarianza idraulica.

2. I nuovi interventi in ampliamento sono da considerarsi estensione del manufatto principale, e possono essere costituiti da capannoni, fabbricati per locali destinati al processo produttivo vero e proprio, uffici, spogliatoi, mense, portinerie, impianti tecnici e tutto quanto necessario ad assicurare la continuità e lo sviluppo del processo produttivo.

3. L'altezza massima dei fabbricati in estensione è fissato in metri 20,00, fatta eccezione per le strutture degli impianti tecnologici e silos.

Art. 38
Comparto edificatorio

1. La perequazione urbanistica può essere realizzata attraverso i comparti edificatori, come individuati dal PUG o dai PPA.

2. Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, sui quali il piano indica le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote di capacità edificatoria attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

3. I diritti edificatori attribuiti ai proprietari sono liberamente commerciabili e possono essere trasferiti in altri comparti se consentito dal piano.

4. Fermi restando i diritti edificatori attribuiti ai proprietari di immobili, il PUG ed i PPA definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nei comparti edificatori, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 39
Attuazione del comparto edificatorio

1. Il comparto edificatorio, oltre ad essere attuato dal comune, può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparto stesso, anche riuniti in consorzio, o da società miste, anche di trasformazione urbana tramite apposita convenzione con il comune, che è approvata dal consiglio comunale.

2. Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati sono ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, le aree e gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico, come localizzate dal comune attraverso il PUG o i PPA.

3. I proprietari riuniti in consorzio che rappresentano una maggioranza pari almeno al cinquantuno per cento dell'area complessiva attribuita ad un comparto possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, i soggetti che rappresentano la maggioranza proprietaria procedono all'attuazione del comparto, con l'acquisizione anche mediante procedura di esproprio delle aree, dei diritti edificatori attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, nonché dei relativi immobili, mediante corresponsione di una somma pari al valore venale dei beni acquisiti, e, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.

4. Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte dei proprietari delle relative aree, il comune, previa diffida ad adempiere entro un termine non superiore a trenta giorni, procede ad attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendo i diritti edificatori ed i relativi immobili attraverso procedura di esproprio nei termini di legge.

Art. 40
Il Certificato verde

1. Costituisce obiettivo del presente articolo il contenimento delle aree da urbanizzare ex novo finché non siano state pienamente utilizzate le potenzialità insediative delle aree già parzialmente o totalmente edificate comprese entro i confini del perimetro urbano.

2. In sede di redazione del PUG, è data facoltà ai comuni di individuare aree di rigenerazione, aree risorsa ed aree risorse speciali ai fini del rilascio del certificato verde.

3. Ai sensi del presente articolo si intendono per:

a) "aree di rigenerazione", i tessuti urbani caratterizzati da maggior degrado o con la maggior esposizione al rischio sismico di scadente qualità costruttiva. L'area di rigenerazione, salvo motivate esigenze, è estesa ad un intero isolato;

b) "aree risorsa", gli spazi urbani vuoti, o prevalentemente vuoti, compresi all'interno del perimetro urbano;

c) "aree risorse speciali", gli spazi di cui alla lettera b), che posseggano rilevanti caratteristiche panoramiche o di particolare visibilità urbana o con posizione strategica o di particolare interesse urbanistico, destinati alla realizzazione di aree pubbliche o di uso pubblico, per accogliere attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. Nelle aree risorse speciali è esclusa la residenza. Qualsiasi intervento di trasformazione edilizia o di riqualificazione urbana è selezionato con la procedura del concorso di progettazione, del concorso di idee o del concorso in due gradi, di cui al decreto legislativo 18 aprile del 2016, n. 50 e successive modificazioni.

4. Le attività rilevanti di nuova costruzione, individuate dalle linee guida di cui al comma 7, all'interno delle aree risorsa o delle aree risorsa speciali, subordinate al rilascio del permesso di costruire in conformità alla disciplina di cui alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, e successive modificazioni che comportino un aumento del carico urbanistico, sia di interesse pubblico che privato, sono sottoposte al procedimento di cui al presente articolo.

5. Il soggetto attuatore, che intenda realizzare un intervento ai sensi del presente articolo, acquisisce preventivamente una equivalente volumetria e una equivalente porzione di territorio in area di rigenerazione. Una volta acquisite, procede alla demolizione del volume esistente e alla realizzazione, nell'area resa così disponibile, di opere di urbanizzazione primaria. La superficie del lotto compresa in area di rigenerazione è ceduta al comune che provvede al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite al suo interno. A seguito delle operazioni di collaudo, il comune rilascia il certificato verde per gli interventi previsti dal presente articolo, intestato al soggetto attuatore. Il suddetto certificato è condizione per il rilascio del titolo abilitativo ottenuto con le ordinarie procedure della legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni.

6. Ai fini della tutela e della promozione dell'ideazione nonché della qualità e della realizzazione architettonica intesa come bene di interesse pubblico primario per la salvaguardia e la trasformazione del paesaggio e per lo sviluppo economico, la Regione può prevedere misure incentivanti qualora i soggetti attuatori, pubblici o privati, ricorrano alla procedura di affidamento dell'incarico mediante il concorso di progettazione, il concorso di idee o il concorso in due gradi.

7. Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente redige le linee guida disciplinanti i termini e le modalità di applicazione del presente articolo.

TITOLO VII

Standard urbanistici, standard di qualità urbana e ambientale e dotazioni territoriali

Art. 41
Standard urbanistici

(integrato dall'art. 11, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. La formazione dei piani urbanistici comunali avviene nel rispetto degli standard minimi inderogabili fissati dalla normativa statale vigente.

2. I comuni in sede di formazione dei piani possono anche elevare gli standard urbanistici minimi inderogabili in funzione di una migliore qualità della vita, a condizione che ricorrano esigenze di interesse pubblico documentate e corrispondenti a dati reali di fatto che giustifichino un maggior sacrificio delle posizioni proprietarie private.

2-bis. Nell'ambito della formazione dei piani urbanistici generali, i comuni prevedono aree destinate alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per soddisfare il fabbisogno energetico delle strutture di loro proprietà e/o gestite dall'ente locale nel rispetto delle norme vigenti.

Art. 42
Standard di qualità urbana, ambientale e architettonica

1. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica definiscono il sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici che concorrono a realizzare lo standard minimo di qualità urbana, ecologico-ambientale ed architettonica, che intendono perseguire, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida emanate ai sensi dell'articolo 51.

2. Lo standard di qualità urbana attiene:

a) alla tipologia e alla quantità delle aree per le infrastrutture, le attrezzature, i servizi e gli impianti pubblici e di interesse pubblico;

b) alle loro caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e di sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione.

3. Lo standard di qualità ambientale attiene:

a) alla limitazione del consumo delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione dagli inquinamenti;

b) alla realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi eventualmente determinati dalle azioni di piano;

c) al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali.

4. Lo standard di qualità architettonica attiene:

a) alla valorizzazione del patrimonio culturale e sociale delle città e del territorio, anche attraverso interventi di riqualificazione o innovazione;

b) alla riqualificazione, recupero e piena utilizzazione del patrimonio edilizio storico, urbano ed archeologico;

c) al recupero dei centri storici ed alla incentivazione e gestione sostenibile delle aree verdi urbane.

5. Nell'ambito dello strumento urbanistico comunale gli standard di qualità sono altresì assicurati con la previsione di trasformazioni del patrimonio edilizio esistente e mutamento delle destinazioni d'uso, senza alterazione dei volumi realizzati, che consentano destinazioni funzionali alternative compatibili con le varie parti del tessuto urbano, anche in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 23 ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016.

Art. 43
Concorsi di architettura e progettazione partecipata

1. La Regione promuove la qualità dei progetti urbani al fine di migliorare le condizioni di vita nelle città e migliorare lo spazio pubblico quale premessa indispensabile per uno sviluppo economico corretto e sostenibile.

2. Ai fini del comma 1, i comuni promuovono il ricorso al concorso di progettazione e di idee, individuando, altresì, le modalità attuative della progettazione partecipata attraverso il coinvolgimento degli enti pubblici e dei privati portatori di interessi diffusi, dando vita a laboratori di progettazione e promuovendo gli urban center quale luogo di diffusione, ricerca e proposta in tema di progettazione urbana con riferimento alle attività di recupero, riuso e rigenerazione urbana.

3. I concorsi di progettazione possono prevedersi per la definizione degli indirizzi strategici, per le specifiche prescrizioni del PUG, relative agli interventi di riuso e rigenerazione urbana ed in modo prioritario per gli ambiti che presentano un particolare valore paesaggistico, ambientale, storico-architettonico, inclusi gli ambiti caratterizzati da carenza di valori identitari, dotazioni territoriali, servizi pubblici e presenza di significative criticità sociali ed ambientali.

4. I comuni promuovono la partecipazione dei cittadini nella definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana nonché per le attività indicate ai commi 2 e 3.

Art. 44
Sistema delle dotazioni territoriali

1. Al fine di garantire gli standard di qualità urbana e ambientale, gli strumenti urbanistici prevedono un sistema di dotazioni territoriali costituito da:

a) infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

b) attrezzature, servizi e spazi collettivi;

c) dotazioni ecologiche e ambientali.

2. Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono per ciascun ambito del territorio comunale il fabbisogno di tali dotazioni, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti nel medesimo ambito o nelle parti del territorio comunale ad esso adiacenti, nel rispetto degli standard di qualità urbana e ambientale definiti negli atti di indirizzo e coordinamento e negli strumenti urbanistici e territoriali sovracomunali nonché nel PTR.

Art. 45
Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. La pianificazione urbanistica comunale assicura un'adeguata dotazione delle infrastrutture per tutti gli insediamenti esistenti e per quelli da realizzare, anche con riguardo al loro collegamento con la rete generale, extraurbana e regionale.

2. L'adeguatezza delle reti di trasporto e tecnologiche è riferita alla loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale.

3. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono costituite dalle reti di trasporto collettivo, dagli impianti e dalle reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico-sanitaria degli insediamenti.

4. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

a) le reti stradali e ferroviarie e in generale le reti di trasporto collettivo in sede propria con relativi punti di sosta e di interscambio, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le idrovie, le funivie;

b) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua di uso potabile e di irrigazione;

c) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;

d) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e sfabbricidi nonché le isole ecologiche e gli impianti relativi al riciclo;

e) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;

f) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;

g) la rete pianificata di corridoi ecologici ed infrastrutture verdi.

5. La previsione da parte del PUG di nuovi insediamenti e di interventi negli ambiti da riqualificare è contestuale alla previsione e alla esistenza delle infrastrutture per l'urbanizzazione ovvero alla loro programmazione per fasi predeterminate.

Art. 46
Attrezzature, servizi e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature, servizi e spazi collettivi il complesso delle infrastrutture necessarie per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature, i servizi e gli spazi collettivi di carattere comunale sono costituiti in particolare da:

a) attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, elementari, medie e superiori del triennio) dimensionate sulla popolazione scolastica esistente e prevista;

b) attrezzature di interesse collettivo riguardanti:

1) l'assistenza e i servizi sociali e igienico-sanitari;

2) i servizi per la sicurezza e socio-sanitari;

3) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;

4) le attività culturali, associative e politiche;

5) le attività di culto;

6) le attività di pubblico commercio;

7) le attività sportive e ricreative;

c) spazi attrezzati a parco o giardino, per il gioco, il tempo libero e lo sport;

d) parcheggi pubblici o di uso pubblico o pertinenziali diversi da quelli asserviti alle volumetrie.

3. La dotazione di attrezzature, servizi e spazi collettivi previsti negli strumenti urbanistici comunali è riferita alla popolazione legale, distinguendo:

a) popolazione residente, costituita dai cittadini che hanno residenza stabile nel comune oppure nella parte di territorio interessato, alla data di formazione del piano;

b) popolazione fluttuante, costituita dalla popolazione che gravita sul comune oppure nella parte di territorio interessato, per motivi di studio, lavoro, turismo ovvero per fruire dei servizi pubblici e collettivi ivi disponibili;

c) popolazione potenziale, costituita dall'incremento della popolazione residente e fluttuante che è prevedibile si realizzi a seguito dell'attuazione delle previsioni del piano.

4. Negli insediamenti ricreativi, culturali, ricettivi, direzionali e commerciali sono previste attrezzature, servizi e spazi aperti di pertinenza dimensionati in relazione all'utenza senza obbligo di cessione e differenziati da quelli relativi agli abitanti di cui al comma 3.

5. Negli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, è riservata per attrezzature, servizi e spazi aperti di pertinenza una quota proporzionale della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, non inferiore al dieci per cento della suddetta, senza obbligo di cessione.

6. Negli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, è riservata per attrezzature, servizi e spazi collettivi una quota proporzionale della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, da stabilirsi nell'ambito delle previsioni del PUG.

Art. 46 bis
Disposizioni di tutela particolare

(introdotto dall'art. 13, comma 1, della L.R. 2/2021)

1. Con l'osservanza delle procedure previste dall'articolo 16 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78 e successive modificazioni, possono essere concesse deroghe a quanto previsto dalla lettera a) del primo comma dell'articolo 15 della medesima legge limitatamente a:

a) opere pubbliche o dichiarate di preminente interesse pubblico;

b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ad impianti turistico-ricettivi esistenti nonché ad adeguamenti e ammodernamenti strettamente necessari alla funzionalità degli stessi complessi, limitatamente a nuovi volumi tecnici o interventi che non comportino l'aumento dell'area di sedime legittimamente occupata.

2. Con l'osservanza delle procedure di cui all'articolo 7 della legge regionale 11 aprile 1981, n. 65 e successive modificazioni, possono essere concesse deroghe a quanto previsto dalla lettera a) del primo comma dell'articolo 15 della legge regionale n. 78/1976 per le opere di manutenzione straordinaria, di

ammodernamento e di potenziamento, strettamente funzionali alla sicurezza dei voli negli aeroporti, dotate delle autorizzazioni rilasciate dagli enti preposti.

Art. 47
Componenti e dotazioni ecologiche e ambientali

1. Le componenti ecologiche e ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

2. Le dotazioni ecologiche sono finalizzate in generale alla tutela e salvaguardia della salute pubblica intesa come benessere e, in particolare:

a) alla tutela e al risanamento dell'aria e dell'acqua e alla prevenzione dell'inquinamento;

b) alla tutela e valorizzazione del verde urbano e sub-urbano;

c) alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico;

d) al mantenimento della permeabilità dei suoli, al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano e alla costituzione di reti ecologiche di connessione;

e) alla raccolta differenziata dei rifiuti.

3. La pianificazione territoriale e urbanistica determina il fabbisogno di dotazioni ecologiche e ambientali e dei requisiti prestazionali che le stesse devono soddisfare nonché alla individuazione delle aree più idonee per la localizzazione dei relativi impianti.

TITOLO VIII

Poteri sostitutivi, regolamento per il coordinamento territoriale e linee guida per gli standard di qualità. Comitato tecnico scientifico

Art. 48
Poteri sostitutivi della Regione ed esecuzione del giudicato

(modificato dall'art. 14, comma 1, della L.R. 2/2021 e integrato dall'art. 12, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. Se le Città metropolitane, i liberi Consorzi comunali e i comuni, singoli o associati, omettono o non siano in grado di compiere gli atti di propria competenza ai sensi delle disposizioni della presente legge o di altre leggi attinenti alla materia urbanistica, vi provvede l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente e per esso il dirigente generale del dipartimento regionale dell'urbanistica, previa diffida a provvedere entro il termine perentorio di quarantacinque giorni, tramite la nomina di un commissario ad acta la cui durata in carica non può eccedere il termine di sei mesi, salvo proroga fino a dodici mesi, il quale interviene con i poteri degli organi istituzionali di governo dell'ente locale inadempiente, in conformità a quanto previsto dall'articolo 21 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 introdotto dall'articolo 49, comma 2, della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16 e successive modificazioni.

1-bis. Il commissario ad acta è scelto fra i funzionari direttivi dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente o tra i dirigenti dell'amministrazione della Regione o dello Stato, aventi comprovata professionalità tecnica in materia urbanistica, in servizio o in quiescenza. Al commissario ad acta, insediatosi presso gli enti locali per porre in essere l'attività sostitutiva, è riconosciuta un'indennità di carica e di responsabilità di cui all'articolo 24, comma 2 bis, della legge regionale 3 dicembre 1991, n. 44 e successive modificazioni. La determinazione dell'indennità di carica e di responsabilità da attribuire al commissario ad acta insediatosi presso gli enti locali è stabilita con decreto dell'Assessore regionale del territorio e dell'ambiente.

1-ter. Gli oneri relativi ai commissari ad acta di cui al comma 1 bis sono a totale carico dei bilanci degli enti locali inadempienti.

2. Gli oneri e le spese derivanti dall'esercizio dei poteri sostitutivi di cui al comma 1 gravano sugli enti inadempienti.

3. ---------- (comma abrogato)

Art. 49
Supporto tecnico formativo della Regione

1. L'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente assicura adeguato supporto tecnico-formativo agli enti locali per l'esercizio delle funzioni di pianificazione territoriale e urbanistica.

Art. 50
Regolamento per il coordinamento territoriale (RCT)

1. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente della Regione, previa delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, è approvato il regolamento per il coordinamento territoriale (RCT), che contiene:

a) la cartografia ufficiale della Regione a varie scale;

b) le specifiche tecniche del SITR;

c) i criteri e le modalità di gestione e di aggiornamento dei flussi informativi;

d) i criteri e le modalità di monitoraggio dei processi di formazione ed attuazione dei piani urbanistico-territoriali della Regione, dei liberi Consorzi comunali, delle Città metropolitane e dei singoli comuni;

e) modalità e termini di individuazione dei comuni che possono dotarsi del PUG in forma associata.

2. Dell'approvazione del regolamento di cui al comma 1 è data adeguata pubblicità.

Art. 51
Linee guida per gli standard di qualità urbana ed ambientale e per il sistema delle dotazioni territoriali

1. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente predispone le linee guida per i procedimenti di valutazione ambientale, per gli standard di qualità urbana ed ambientale e per il sistema delle dotazioni territoriali nonché quelle relative agli studi specialistici geologico ed agricolo-forestale prodromici alla redazione dei piani e delle relative varianti. Un apposito decreto stabilisce i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica delle acque meteoriche, al fine di mitigare e razionalizzare il deflusso verso le reti di drenaggio urbano.

2. Le linee guida di cui al comma 1 sono approvate con decreto del Presidente della Regione, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente. Del contenuto degli atti di cui al presente articolo è data adeguata pubblicità.

Art. 52
Comitato tecnico scientifico (CTS)

(integrato e modificato dall'art. 15 della L.R. 2/2021, modificato dall'art. 42, comma 1, della L.R. 23/2021 e dall'art. 13, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. Il Comitato tecnico scientifico (CTS) svolge i compiti istituzionali assegnati dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente e per esso dal dipartimento regionale dell'urbanistica, relativamente alle attività derivanti dall'applicazione della presente legge. In particolare il Comitato svolge i seguenti compiti:

a) esprime parere in seno alla Conferenza di pianificazione di cui all'articolo 10 sul piano territoriale regionale, sui piani territoriali consortili e delle Città metropolitane, sui piani sovraordinati e di vasta area, sui piani di sviluppo economico ed urbanistico delle comunità montane nonché sui piani settoriali, comunque denominati, che concernono la materia urbanistica;

b) esprime parere al dirigente generale del dipartimento regionale dell'urbanistica dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente sulle procedure di annullamento di atti comunali illegittimi in materia urbanistica dell'articolo 39 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16;

c) esprime parere su tutte le questioni di interesse urbanistico che l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente intenda sottoporre al comitato stesso;

c-bis) esprime parere sui piani territoriali ed urbanistici o le loro varianti di cui al comma 1 dell'articolo 53.

2. Il CTS esprime altresì il parere sulle varianti ai piani di cui alla lettera a) del comma 1. Qualora le varianti interessino aree o immobili sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, la competente sovrintendenza, ai fini dell'approvazione esprime il relativo parere che, se non reso in seno al comitato, è espresso entro sessanta giorni dalla richiesta. Trascorso infruttuosamente detto termine il parere si intende reso favorevolmente in conformità a quanto previsto dall'articolo 9 della legge regionale 21 aprile 1995, n. 40 ed all'articolo 68, comma 9, della legge regionale 27 aprile 1999, n. 10 e successive modificazioni.

3. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente adotta il regolamento interno del CTS avente la finalità di disciplinare durata, termini e modalità di designazione dei componenti, l'organizzazione delle attività e le procedure relative all'istruttoria propedeutica degli atti di pianificazione, all'esame ed alla espressione del voto di competenza.

4. Il Comitato tecnico scientifico dell'urbanistica è composto:

a) dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, che lo presiede, o da un suo delegato;

b) dal dirigente generale del dipartimento regionale dell'urbanistica;

c) dal dirigente generale del dipartimento regionale dell'ambiente;

d) da quattro dirigenti in servizio presso il dipartimento regionale dell'urbanistica con almeno dieci anni di anzianità;

e) dall'avvocato distrettuale dello Stato di Palermo;

f) dal soprintendente per i beni culturali e ambientali competente per territorio;

g) dall'ingegnere capo dell'ufficio del Genio Civile competente per territorio;

h) da tre docenti universitari, di cui uno di materie urbanistiche, uno di materie geologiche, uno di materie agronomico-forestali scelti dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente su terne proposte dalle università dell'Isola;

i) da due pianificatori territoriali, da un ingegnere, da un architetto, da un geologo e da un dottore agronomo forestale, liberi professionisti, iscritti ai relativi albi professionali, scelti dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente su terne proposte dalle consulte regionali dei rispettivi ordini e federazioni professionali.

5. Possono essere sentiti, di volta in volta, dal Comitato, per la trattazione di problemi particolari, i dirigenti generali degli Assessorati regionali interessati, esperti di chiara fama, rappresentanti di pubbliche amministrazioni.

6. I componenti di cui alle lettere h) e i) del comma 4, sono nominati con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, durano in carica quattro anni e non possono essere riconfermati.

7. Ai componenti esterni del comitato, compatibilmente con la normativa vigente, spetta, in quanto dovuto, il trattamento di missione a norma delle vigenti disposizioni nonché gettoni determinati con decreto del Presidente della Regione, previa delibera della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente.

8. In materia di urbanistica, il parere del CTS espresso con voto favorevole della maggioranza dei presenti ha valore consultivo e sostituisce ogni altro parere di amministrazione attiva o di organi consultivi se previsto dalle disposizioni di legge vigenti.

9. Agli adempimenti previsti dal presente articolo si provvede con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

TITOLO IX

Disposizioni transitorie e finali

Art. 53
Regime transitorio della pianificazione urbanistica

(modificato e integrato dall'art. 5, comma 2, lett. a), della L.R. 36/2020 e integrato dall'art. 14, comma 1, della L.R. 27/2024)

1. I piani territoriali ed urbanistici, e le loro varianti nonché i progetti da realizzare in variante ai suddetti piani, ove depositati e non ancora adottati e approvati alla data di entrata in vigore della presente legge, si concludono secondo la disciplina normativa previgente.

1-bis. I comuni che non hanno provveduto ad adottare il Piano regolatore generale alla data del 31 dicembre 2025 sono tenuti ad avviare le procedure per la redazione del piano urbanistico generale (PUG).

2. Il PTR è definitivamente approvato entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Le Città metropolitane, i liberi Consorzi comunali e i comuni, singoli o associati, entro un anno dall'adozione del PTR di cui al comma 2 dell'articolo 21, approvano i rispettivi piani urbanistico-territoriali. Decorso infruttuosamente tale termine, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, previa diffida a provvedere entro il termine perentorio di sessanta giorni, attua l'intervento sostitutivo tramite la nomina di un commissario ad acta.

3-bis. Nelle more dell'adozione del PTR le Città metropolitane, i liberi Consorzi comunali e i Comuni, singoli o associati, possono procedere all'approvazione dei rispettivi piani urbanistico - territoriali.

Art. 54
Misure di salvaguardia

(modificato dall'art. 5, comma 2, lett. b), della L.R. 36/2020 e dall'art. 13, comma 90, della L.R. 13/2022)

1. Le Città metropolitane, i liberi Consorzi comunali e i comuni, singoli o associati, sospendono ogni determinazione sulle iniziative edilizie e urbanistiche quando siano in contrasto con i rispettivi strumenti di pianificazione adottati, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 53, trascorsi i termini ivi previsti.

2. Nei casi di cui al comma 1 è sospesa anche l'efficacia delle comunicazioni e delle segnalazioni di inizio di attività i cui lavori non abbiano avuto concreto avvio o per i permessi di costruire per i quali sia già decorso il termine di un anno dal rilascio degli stessi.

3. Nelle Città metropolitane, nei liberi Consorzi comunali e nei comuni, singoli o associati, che alla data di entrata in vigore della presente legge abbiano già adottato ma non ancora approvato i rispettivi strumenti urbanistici, la misura di salvaguardia della sospensione perde efficacia se gli strumenti urbanistici non sono approvati entro tre anni dall'adozione. In tal caso, previa acquisizione del parere motivato VAS e fatte salve le prescrizioni di cui al medesimo parere e quelle dei piani sovraordinati e dei pareri degli enti territorialmente competenti, diviene efficace ed esecutivo il piano adottato insieme con le controdeduzioni alle osservazioni espresse dai rispettivi organi consiliari o, nel caso di piani adottati da un commissario ad acta, dai rispettivi uffici tecnici comunali.

4. Per le Città metropolitane, per i liberi Consorzi comunali e per i comuni, singoli o associati, sottoposti a provvedimento di scioglimento dei rispettivi organi di governo, l'attività di pianificazione generale e attuativa è svolta dai commissari straordinari o prefettizi per il periodo di durata dello scioglimento fino al rinnovo degli organi.

5. ---------- (comma abrogato)

6. Le misure di salvaguardia degli strumenti urbanistici adottati dai comuni, vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sono prorogate fino alla data di entrata in vigore del PTR e comunque *non oltre tre anni* dalla loro entrata in vigore.

Art. 55
Abrogazioni e modifiche di norme

1. Alla data di in vigore della presente legge è abrogata la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modificazioni e la lettera b) del comma 2 dell'articolo 27 della legge regionale 4 agosto 2015, n. 15 e successive modificazioni.

2. All'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni dopo la parola "commerciale" sono inserite le parole "e di servizi".

Art. 56
Entrata in vigore

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana ed entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione.

2. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione.

Palermo, 13 agosto 2020.

+N. del Repertorio N. Raccolta

COMUNE DI _____

CITTA' METROPOLITANA / LIBERO CONSORZIO

DI _____

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA TIPO PER L'ATTUAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI ATTUATIVI (PPA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA RESIDENZIALE, AI SENSI DEL COMMA 3 DELL'ART. 30 DELLA L.R. 19/2020 COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 5, COMMA 2, LETTERE a) e b), L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila_____, oggi _____ del mese di _____ (_____), innanzi a me _____, Segretario Generale del Comune di _____ (__) codice fiscale ……., autorizzato al rogito dei contratti in forma pubblica Amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, presso i locali della Direzione ____ - Urbanistica di _____, in _____

(Oppure) Avanti a me, dott. _____, Notaio in _____, con studio in Via _____, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____

SONO PRESENTI I SIGNORI

1) Da una parte:

_____, in qualità di Dirigente della Direzione/Settore/Ufficio "Urbanistica", del Comune di _____ (__), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi dell'art. 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 e ss.mm.ii., nel seguito del presente atto, denominato semplicemente "COMUNE", il quale dichiara di agire per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta, C.F. _____, autorizzato alla stipula del presente atto, giusta determina Sindacale _____ (esecutiva ai sensi di Legge) che, in estratto conforme all'originale, al presente si allega sotto lettera "**A**",

2) Dall'altra parte (*indicare i nomi ed i dati di tutti i titolari del PPA*):

- _____, nato a _____ (__) il _____, C.F. _____, nella qualità di proprietario del lotto (in forza dell'atto di compravendita)/ (*oppure*) amministratore unico/rappresentante legale della "_____" con sede in _____, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di _____ n. _____, REA n. _____, titolato in forza dell'atto _____.

che intervengono al presente atto in qualità di proprietari dell'area situata nel

Comune di _____ (Provincia di _____), individuata al foglio di mappa n° _____ particelle n. _____ del N.C.T., estesa in catasto mq _____ che nel presente atto, saranno semplicemente indicati come “DITTA LOTTIZZANTE” o “LOTTIZZANTE”.

I comparenti, della cui capacità ed identità sono certo, previa rinuncia tra loro d’accordo all’assistenza dei testimoni, mi fanno richiesta del presente atto.

PREMETTONO

che La Ditta lottizzante, come sopra generalizzata, ha titolo a richiedere l’approvazione del piano particolareggiato attuativo in argomento, giusto atto di compravendita del _____ Notaio _____ Sede di _____ (___) Repertorio n. _____ Raccolta n. _____, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di _____ il _____ al n. _____ proprietari delle p.lle _____ del f.gl _____, della superficie complessiva di mq. _____ nel vigente Strumento Urbanistico P.R.G./PUG, approvato con Decreto Dir. n. _____ del _____, ricadenti in zona “_____” (*indicare la rubrica dell’articolo delle NTA*), regolamentate dall’art. _____ delle relative N.T.A. che per l'utilizzazione a scopo edificatorio delle aree ricadenti nella zona “_____” è stato predisposto a firma dell’ing./arch. _____ iscritto all’Albo degli _____ di _____ con n. _____ e dell’ing./arch. _____ Iscritto all’Albo degli _____ di _____ con n. _____, il progetto di Piano Particolareggiato

Attuativo in oggetto (ex Piano di Lottizzazione convenzionato), in base alla normativa vigente nella Regione Siciliana (*L.R. 19/2020 ess.mm.ii.*) ed alle norme di attuazione allegate al P.R.G. vigente ed alle altre disposizioni normative e regolamentari previste da norme nazionali/regionali e dallo strumento Urbanistico vigente nel comune;

- che detto piano ha riportato il parere favorevole istruttorio da parte dell'ufficio preposto, a firma del Dirigente/Responsabile della _____ di questo Comune in data _____;

- che il P.P.A. in oggetto (ex piano di lottizzazione) oggetto di convenzione, è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° __ del giorno __.__.____;

In applicazione dell'articolo 30, commi 2 e 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, l'area come sopra individuata ha la destinazione urbanistica risultante dal certificato rilasciato il _____al n. _____ dall'U.T.C. e che si allega al presente atto, sotto la lettera **"B"**, per farne parte integrante e sostanziale;

Sull'area oggetto del piano particolareggiato attuativo gravano i seguenti vincoli *(descrivere) oppure non gravano vincoli*:

_____

Oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano particolareggiato attuativo.

Per i vincoli di edificabilità condizionata, che subordinano l'approvazione del Piano particolareggiato attuativo in oggetto alle autorizzazioni/pareri/nullaosta di altre enti/autorità, si rimanda ai pareri/nulla osta/autorizzazioni già acquisiti, come da accordo di pianificazione.

Il Piano particolareggiato attuativo (P.P.A.) del PRG ha seguito il procedimento di seguito descritto, conformemente alle prescrizioni di cui all'articolo 31 della Legge regionale 13/08/2020, n. 19 e ss.mm.ii.

Per il piano particolareggiato attuativo sono stati acquisiti i pareri e/o nulla osta preventivi, attraverso la Conferenza di Pianificazione con la conclusione dell'Accordo di Pianificazione, svolta ai sensi degli articoli 10 e 11 della predetta legge regionale n. 19/2020 e ss.mm.ii., i cui atti e relativi elaborati sono stati approvati con delibera di Giunta Municipale/Consiglio Comunale n. ____ del _____ il cui contenuto deve intendersi integralmente richiamato, riportato e trascritto e che comunque si allega in copia alla presente, e con le seguenti prescrizioni/condizioni:

- _____.

In particolare, è stato seguito il presente iter:

- Pubblicazione avvio del procedimento di formazione mediante avviso sul sito ufficiale del comune dal _____ al _____, nella Sezione Amministrazione Trasparente sottosezione Pianificazione e governo del Territorio e all'Albo Pretorio del comune, con riportato il nome del responsabile unico del procedimento nella persona di

_____;

- Conferenza di Pianificazione di cui alla L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. e successivo accordo di pianificazione:

- Delibera di approvazione del P.P.A. con Delibera di G.M. n. _____ del _____, essendo conforme al PUG o allo strumento urbanistico generale vigente;

(*oppure*) Delibera di approvazione del P.P.A. con Delibera di C.C. n. _____ del _____, avendo introdotto varianti al PUG o allo strumento urbanistico generale vigente, oppure se predisposto in assenza di questo;

- Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con Decreto _____ del _____;

- *(oppure)* non è stato necessario acquisire la Valutazione Ambientale Strategica in quanto il P.P.A. costituisce attuazione, senza varianti, di PUG o strumenti urbanistici generali vigenti già sottoposti a VAS.

VISTE

- la Legge n. 1150/42;
- il DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;
- la Legge regionale 10 agosto 2016 n. 16 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.;
- la deliberazione della Giunta Municipale/Consiglio Comunale n. _____ del _____;

- la Pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Particolareggiato Attuativo nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana (GURS n. _____ del _____), nell' Albo Pretorio, nel sito web del comune e al deposito presso il _____ Settore/Direzione/ per trenta giorni;

Considerato che:

- Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, sono state acquisite le informazioni antimafia di cui al D.lgs. 159/2011 nei confronti dei sottoscrittori della convenzione di lottizzazione nonché, (*se diversi dai sottoscrittori*), degli operatori cui sono affidate opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dal piano attuativo del Piano Regolatore Generale, giusto protocollo _____ del_____;

- I lottizzanti si sono dichiarati disponibili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 19/2020 e ss.mm.ii., nonché alla cessione delle rispettive aree al Comune di _____.

Con l'approvazione del piano particolareggiato attuativo di cui alla delibera di G.M./C.C. n.____ del _____, è stato approvato a tutti gli effetti il progetto di fattibilità tecnico economica relativo alle opere di urbanizzazione primaria, redatto da _____, per l'importo complessivo di euro _____ sul quale è stato acquisito il parere da parte del Responsabile del competente Ufficio/Settore/Direzione.

Con la medesima deliberazione, si è dato corso all'approvazione della

convenzione, redatta in conformità alla Convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n ____ del _____, costituita da n. _____ articoli, da stipularsi in forma pubblica amministrativa, finalizzata alla regolamentazione dei rapporti giuridici tra il Comune e i Lottizzanti, delle attività tecniche e gestionali relative all'attuazione del piano particolareggiato attuativo, ivi comprese la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

I lottizzanti, in esecuzione al disposto della deliberazione della Giunta Municipale n° __ del ___ (Deliberazione del C.C. n. _____ del _____), hanno predisposto il frazionamento catastale dei terreni prot. n°_____, redatto dal _____, depositato al comune con prot. n. _____ del _____ ed approvato dall'Agenzia del Territorio in data_____ *(oppure)* lo schema di frazionamento dei terreni (nel caso di cessione delle aree successivamente alla stipula della convenzione).

TUTTO CIÒ PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, fra il Comune di _____ e la ditta Lottizzante,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione viene stipulata in attuazione del Piano Particolareggiato Attuativo (PPA) approvato con Deliberazione [del Consiglio Comunale/della Giunta Comunale] n. [numero] del [data], ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. 13 agosto 2020, n. 19 "Norme per il governo del territorio"

e successive modificazioni, in particolare la L.R. 18 novembre 2024, n. 27.

Il PPA riguarda l'area sita in [località], identificata catastalmente al Foglio [numero], particelle [numeri], per una superficie complessiva di mq [superficie], l'intervento prevede la realizzazione di [descrizione sintetica dell'intervento].

ART. 2

AUTORIZZAZIONE ALLA DITTA ALL'ATTUAZIONE DEL P.P.A.

Con l'approvazione del Piano Particolareggiato Attuativo (P.P.A.) in oggetto e la sottoscrizione della presente convenzione il Comune, ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 19/2020 e ss.mm.ii., autorizza la ditta a dare attuazione al Piano Particolareggiato Attuativo nell'area indicata all'art. 1, fatti salvi i diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

Il lottizzante presta la più ampia ed illimitata garanzia, circa la disponibilità degli immobili sopra descritti e si impegna, nei confronti del Comune, a dare esecuzione al piano di cui in oggetto, che è stato presentato, con prot. n. _____ del _____, secondo gli elaborati di progetto, consistenti in n° _____ tavole, compreso lo studio geologico, che fanno parte integrante della presente convenzione, assumendo in modo esplicito e formale e senza riserva alcuna, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione per sé stessi, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il lotto di terreno, come sopra catastalmente identificato, impegna complessivamente un'area di mq _____, interamente ricadente in

“_____” "_____" del PRG vigente nel Comune di _____, con indice di edificabilità (*fondiaria/territoriale*) pari a _____ mc/mq, regolamentata dall’art. ___ delle relative N.T.A., la cui attuazione è subordinata all’approvazione del Piano Particolareggiato Attuativo.

La volumetria complessiva prevista in progetto da realizzare entro i limiti dell’indice di edificabilità (*fondiaria/territoriale*) pari a ____ mc/mq sull’intera area di proprietà, è pari a mc _____.

Il progetto di P.P.A. convenzionato è stato redatto nel rispetto anche dei parametri previsti nell’art. _____ della N.T.A. allegate al P.R.G. vigente.

L’area da cedere gratuitamente al Comune che è pari a mq ____, si presenta libera da costruzioni e trae accesso diretto dalla via _____.

Oppure L’area da monetizzare, riferita alle opere di urbanizzazione secondaria (*ove ricorrano i presupposti*) è riferita ad una superficie pari a mq ____, il cui valore unitario di mercato è pari adi €/mq. _____ per un totale di €. _____. I valori di mercato delle aree da monetizzare sono stati determinati dal competente ufficio espropriazioni di questo comune _____.

ART. 3

ATTI ED ELABORATI ALLEGATI

Alla presente convenzione sono allegati, per farne parte integrante e sostanziale:

A) Delibera della Giunta Municipale/Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione del P.P.A.;

B) Certificato di destinazione urbanistica in corso di validità;

C) Progetto del piano particolareggiato attuativo, redatto dall'Ing./Arch _____ in conformità ai commi 12 e 13 dell'art. 30 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii., allo strumento urbanistico ed al vigente regolamento edilizio, composto dai seguenti elaborati grafici e documentali, per i quali il responsabile del procedimento ha attestato la completezza,

- _____;
- _____;

D) Relazione geologica a firma del geologo dott. _____

E) Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione;

F) Polizza fidejussoria;

G) Frazionamento catastale, depositato presso questo comune ed approvato, giusto prot. n. _____ del _____ dall'Agenzia del Territorio in data _____ nel quale le superficie territoriale risulta suddivisa in particelle in funzione della specifica destinazione d'uso attribuita dal piano particolareggiato attuativo.

Per tutta la durata della convenzione i lottizzanti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro interessati (avente interesse giuridicamente rilevante), copie degli elaborati di progetto, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini

istituzionali.

ART. 4

OBBLIGHI GENERALI

I lottizzanti dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli art. 47 e 76 del DPR 445/2000, di essere proprietari e di avere la piena disponibilità in forza di titoli legittimi, dell'appezzamento di terreno nel Comune di _____ individuato in catasto al foglio _____ particelle _____ della superficie catastale/reale di mq _____, e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

I lottizzanti prestano al Comune di _____ la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili sopra descritti e si impegnano a dare esecuzione al Piano Particolareggiato Attuativo, secondo gli elaborati di progetto che vengono allegati alla presente convenzione, della quale fanno parte integrante e sostanziale, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, dal progetto, dalle eventuali prescrizioni impartite con l'accordo di pianificazione, dalle autorizzazioni/pareri/nulla osta degli enti preposti alla gestione dei vincoli gravanti sull'area e dalla Delibera di G.M./C.C. n. _____ del _____, per essi stessi, nonché per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono,

precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

L'attuazione del progetto di piano deve avvenire nel rispetto delle disposizioni legislative/regolamentari edilizie ed urbanistiche nazionali e regionali, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PUG, del regolamento Edilizio, delle norme della presente convenzione, degli elaborati di progetto e delle eventuali prescrizioni impartite che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e delle eventuali ulteriori prescrizioni/condizioni riportate nei titoli abilitativi edilizi.

I lottizzanti si obbligano per sé, per i propri successori e aventi causa, in conformità alle disposizioni contenute nei successivi articoli:

1. alla cessione gratuita, libera da pesi, vincoli e servitù, delle aree di urbanizzazione primarie e secondarie (*o alla monetizzazione di queste ultime quando possibile*), così come evidenziate negli elaborati progettuali e delle eventuali opere di urbanizzazione da realizzare sulle stesse. Tutte le spese, a qualsiasi titolo dovute per adempiere a tale obbligo rimangono a carico esclusivo della ditta lottizzante, tutto incluso e nulla escluso;
2. alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, nonché degli allacci alle reti dinamiche cittadine;

3. alla manutenzione, fino alla cessione, delle aree ed opere da cedere, che rimangono in custodia fino all'atto di trasferimento al Comune;
4. a prestare al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
5. alla corresponsione del contributo commisurato al contributo di costruzione all'atto del rilascio del Permesso di costruire relativo ai fabbricati ricadenti nel Piano Particolareggiato Attuativo con le modalità e nella misura in vigore a quella data. Si rimanda agli articoli successivi riguardo gli obblighi dei contributi di costruzione per l'attuazione degli interventi.

I lottizzanti sono obbligati in solido per sé e per i propri successori, eredi e aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

A tal proposito i lottizzanti si obbligano altresì ad istituire a loro cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il lotto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione urbanistica, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole e di dare atto che l'immobile è soggetto alla presente convenzione urbanistica;
- di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica.

I lottizzanti si impegnano, pertanto, a inserire negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo, dei lotti, tutte le clausole contenute nella presente convenzione, da riportare nella nota di trascrizione, la cui copia autentica dovrà essere inviata al Comune a mezzo PEC. Le clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente o avente causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

I Lottizzanti si obbligano, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a dare esecuzione al Piano particolareggiato attuativo nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti e si impegnano ad attuarlo in modo unitario e

coordinato in ogni sua parte.

I lottizzanti potranno trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione facendone specifica menzione negli atti.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 5

DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO. DIMENSIONAMENTO - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

L'area, oggetto dell'intervento, ricade nel PRG/PUG vigente in zona *"____"* _____".

Descrivere il P.P.A.

Oltre alla suindicata destinazione urbanistica, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli territoriali, di Piano e/o Sovraordinati:

– _____

– _____

In detta zona l'attuazione del PRG/PUG è consentita in via indiretta e pertanto l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di apposito Piano Particolareggiato Attuativo convenzionato.

In virtù della su indicata destinazione urbanistica, le caratteristiche edificatorie dell'area sono le seguenti:

- indice di edificabilità territoriale, **If** = ____ mc/mq;
- altezza massima **Hm** = _____ m.;
- Distacco dai confini di proprietà, **d** = _____ m;
- lotto minimo **Sm** = _____ mq;
- altri parametri = _____ .

<u>VERIFICA DELL'AREA PUBBLICA DA CEDERE E DEI VOLUMI DA REALIZZARE</u>

L'intervento riguarda la realizzazione di _____ per la costruzione di _____ rispettivamente _____ nel lotto uno, e _____ nel secondo lotto, ….....

Il lotto uno, di forma _____, si estende per mq._____ sulla via _____ da cui trae accesso.

Il lotto due, di forma _____, si estende per mq._____ sulla via _____ da cui trae accesso.

Ripetere nel caso id più lotti …….

La superficie complessiva dei lotti è pari a **mq. _____.**

Gli edifici _____ hanno superficie coperta di circa _____ con una volumetria complessiva da edificare di **mc. _____** riferita ad un'area ricadente in **"_____"** pari a **mq. _____** costituente le **p.lle _____.**

(facsimile di prospetto di verifica non esaustivo) **Prospetto di Verifica:**

Destin. di Prg	**Sup. di progetto mq.**	**Sup. nominale mq.**	**Indice x sup.**	**Volume consentito**	**Volume di progetto**
"___"	_____		if mq/mc x Sup.		_____
"___"		_____	if mq/mc x sup	_____	
			Volume consentito	_____	

Volume previsto in progetto **mc. _____ < mc. _____ volume consentito** nella lottizzazione.

Vista la richiesta dell'Ufficio nota prot. n. _____ del _____, riscontrata con nota prot. n. _____ del _____, il professionista _____ ha comunicato che _____, *(oppure)* ha trasmesso la seguente documentazione integrativa:_____.

In base all'uso del suolo dell'area edificabile, l'area in zona **"___"** catastale/nominale pari a **mq. _____**, è così distinta:

- Indice di edificabilità **mc/mq ____**
- V max mq. lotto * If = **mc _____**
- Abitanti insediabili = V max/100(80) = **ab._** (arrot.)
- Area da cedere per opere di urbanizz. = _____ **mq. _____**
- Area lotti edificabili = _____ = **mq. _____**
- Area complessiva della zona "__" **mq. _____**

Le aree pubbliche da cedere sono state determinate nel rispetto degli standards urbanistici, ai sensi del D.I. 1444/68.

Negli elaborati progettuali, all'interno dei lotti edificabili, è riportata la sagoma di massimo ingombro degli edifici previsti, della volumetria complessiva di **mc**_____ di progetto, tuttavia come sopra descritto la **volumetria consentita** è di **mc.** _____ e **altezza massima** di **mt.** ____ conformemente alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

(facsimile di prospetto del volume consentito) **Prospetto del volume consentito:**

Destin. di Prg	**Sup. mq.**	**Indice x sup.**	**Volume consentito**
"____"	_____	if mq/mc x Sup	_____
		Totale mc.	_____

Pertanto si farà riferimento al volume massimo consentito pari a **mc** _____.

(in caso di condizioni particolari previste nelle NTA si possono aggiungere condizioni o prescrizioni; ad es.) Stante che, ai sensi dell'art. _____ delle **N.T.A.** il ____% della suddetta volumetria deve essere destinata ad edilizia residenziale, avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare, convenzionata, agevolata e/o sovvenzionata, pertanto, il progettista, nella redazione del progetto esecutivo dell'edificio, si atterrà al rispetto della suddetta norma.

Il volume complessivamente realizzabile e la superficie fondiaria totale

risultano distribuiti secondo la seguente tabella in cui per ciascun lotto è altresì specificata la destinazione d'uso definita tra quelle ammissibili nella zona:

Destinazione d'uso	Superficie	Volume
Lotto n° 1 (residenziale)	mq	mc
Lotto n°2 (residenziale)	mq	mc
Lotto n°3 (residenziale)	mq	mc
Lotto n°4 (residenziale)	mq	mc
Lotto n°___ (residenziale)	mq	mc
Lotto n °__ (verde privato ad uso collettivo)	mq	mc
Lotto n° __(----------)	mq	mc
SOMMANO	mq	mc

L'edificazione deve avvenire nel rispetto del volume massimo attribuito a ciascun lotto edificabile nella superiore tabella, nonché in conformità a tutti i parametri urbanistici ed edilizi definiti per la zona _____ dalle vigenti norme tecniche di attuazione del PRG/PUG, dal Regolamento Edilizio e dalle norme tecniche integrative del Piano Particolareggiato Attuativo, con particolare riferimento a: tipologia edilizia, altezza massima, distanza minima dai confini, distanza minima tra fabbricati, distanza minima dal ciglio stradale, rapporto minimo di copertura, rapporto minimo di piantumazione, larghezza minima viabilità pubblica, tipologia della copertura, sistemazione esterna, ecc.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

(facsimile di prospetto OO.UU.) **Prospetto di Verifica delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie:**

Urbanizz.	tipologia	Indice per abitante	superficie	Superficie da progetto
Primaria	**Parcheggio**	Mq. ____ x ____ ab.	_____	____
	Verde pubblico	Mq. _____ x _____ ab.	____	_____
	*****			
		Tot. aree da realizzare	____	_____
Secondaria	**Attrezz. di Interesse soc.**	Mq. ____ x ____ ab.	____	_____
	Attrezz. scolastiche	Mq. ____ x _____ ab.	_____	_____
	Verde attrezz.	Mq. _____ x _____ ab.	_____	_____
		Totale mq.	_____	_____

Area prevista in progetto **mq** ____ = _____ area pubblica prevista.

I Lottizzanti, assumono per sé, successori ed aventi causa - questi ultimi in via solidale fra di loro – gli oneri per la esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione, così come evidenziate negli elaborati del progetto di Piano Particolareggiato Attuativo.

I lottizzanti si obbligano a realizzare direttamente, in quanto in possesso dei requisiti di qualificazione ad eseguire lavori pubblici giusta _____, *(oppure)* a far realizzare tramite propria impresa esecutrice _____in possesso dei requisiti, come consentito dal Codice dei Contratti Pubblici, con particolare riferimento all'art. 13, comma 7 del decreto legislativo n. 36/2023 nonché all'Allegato I.12, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento e, una volta realizzate, a cederle gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Area pubblica da cedere: l'intervento lottizzatorio proposto prevede la cessione di aree pubbliche di complessivi **mq. _____** così previste nella Planimetria Generale stato di progetto 1:500:

- **Verde Pubblico** = _____ = mq. _____
- **Parcheggio** = mq. _____ = mq. _____

Sommano mq. _____

Tale superficie di progetto complessiva di **mq _____** risulta conforme alla superficie prevista in attuazione del PRG/PUG approvato. La suddetta superficie di _____ sarà ceduta al Comune, mediante atto

pubblico, dopo la stipula della convenzione e prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione dei manufatti (oppure) prima della presentazione della "S.C.A." - Segnalazione Certificata Agibilità per le suddette opere. Contestualmente alla stipula della convenzione dovrà essere presentata dalla ditta richiedente idonea fideiussione bancaria o garanzia equipollente, corrispondente al valore delle opere da realizzarsi (aree da ceder/monetizzare), computato secondo il dettato della Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ di adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

I costi di tali opere possono riassumersi come appresso:

- verde pubblico: mq ____ x € _____ = € _____
- parcheggio: mq _____ x € _____ = € _____
- Viabilità: mq. _____ x € _____ = € _____
- _____
- _____

SOMMANO € _____

Determinazione della garanzia finanziaria:

- € _____ x _____% = **€ _____**

La garanzia finanziaria su tale somma pari a € _____ sarà vincolata fino alla data del collaudo delle opere da eseguirsi. I Lottizzanti dovranno inoltre stipulare polizza di responsabilità civile per danni a terzi di importo non inferiore a Euro [importo] per la durata dei lavori.

ART 7

ESECUZIONE E CESSIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Ditta Lottizzante si impegna per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a totali sue cure e spese, e a cedere gratuitamente al comune, tutte le opere di urbanizzazione primaria relative al Piano Particolareggiato Attuativo de quo, previa presentazione e approvazione di apposito progetto esecutivo nei modi e nei termini di legge, ed in conformità alle prescrizioni nonché alle eventuali disposizioni che verranno emanate dal Comune.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione rimane subordinata al rilascio del permesso di costruire (fatte salve le deroghe previste) ai sensi del DPR 380/2001 con le norme di recepimento in Sicilia di cui alla LR 16/2016 e ss.mm.ii.

A tal fine i lottizzanti si obbligano a presentare al Comune, entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione redatto in conformità al progetto di fattibilità tecnico economica allegato al Piano Particolareggiato Attuativo approvato, che dovrà contenere gli elaborati di cui allegato I12 del D.Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii.

I Lottizzanti si impegnano ad iniziare i lavori per la costruzione delle opere di urbanizzazione entro e non oltre un anno dal rilascio del titolo abilitativo.

Fermo restando le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire, la Ditta

lottizzante dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante Posta Elettronica Certificata (P.E.C.), con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori, nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato dalla Direzione Lavori unitamente a quello della ditta esecutrice dei lavori stessi. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

I Lottizzanti s'impegnano a terminare completamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori stessi ed a dare tempestivo avviso al Comune dell'avvenuta ultimazione.

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nonché il frazionamento catastale delle aree debitamente approvato dall'Agenzia del Territorio, devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto informatico, in formato dwg e shapefiles, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

Ultimati i lavori, alla prescritta comunicazione di fine lavori, i lottizzanti allegano gli elaborati, anche su supporto informatico, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e delle

aree di urbanizzazione secondaria da cedere sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio tra i lottizzanti, l'impresa esecutrice, la direzione dei lavori e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nessun permesso di costruire per la realizzazione dei singoli interventi edilizi nei lotti può essere rilasciato se non siano stati ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione previste nel Piano.

Le opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto delle previsioni sia del Piano Particolareggiato attuativo, sia del PRG/PUG vigente, sono di seguito, così sintetizzate:

A. – urbanizzazione primaria parcheggio e verde pubblico, mq _____;

B. - rete fognaria dimensionata come da progetto;

D. - rete idrica dimensionata come da progetto;

E. - rete di distribuzione gas metano, come da progetto;

F. - energia elettrica:

- rete di distribuzione, adeguata come da progetto;
- rete di pubblica illuminazione adeguata all'intervento in progetto;
- eventuale cabina di trasformazione da media a bassa tensione di adeguata capacità;

G. – telefonia: rete telefonica fissa, come da progetto;

H. - _____.

Tutti i servizi a rete con le dovute potenzialità devono essere razionalmente distribuiti. Ogni maggiore richiesta, che si rendesse necessario nel futuro, è

comunque a carico dei lottizzanti o dei singoli utilizzatori, comunque estranea alle obbligazioni del Comune.

Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla *"Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo"* impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999) e ss.mm.ii., e secondo le indicazioni tecniche fornite dagli Uffici comunali o dagli enti presposti.

Il lottizzante assume inoltre, a proprio totale carico, gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

A. per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto in modo da garantirne la definitiva funzionalità, in conformità ai regolamenti comunali e alle convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B. segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;

C. impianto di irrigazione delle aiuole, degli spartitraffico e del verde attrezzato, connessi all'urbanizzazione primaria, nonché degli eventuali spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria il completamento della viabilità e pertanto, deve essere realizzato, contemporaneamente alla formazione del cassonetto stradale, un muretto di delimitazione, in

calcestruzzo armato, interamente sulla proprietà privata ed esterno agli spazi conferiti al patrimonio pubblico *(ovvero: destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico)* con dimensioni adeguate ed in ogni caso, con larghezza non inferiore a cm 30 ed altezza non inferiore a cm ____ dalla quota della pavimentazione finita del marciapiedi esterno.

Tale muretto, che resta di proprietà del lottizzante, può essere sopralzato per la realizzazione delle recinzioni ed è previsto per tutti i lati confinanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico e/o destinati ad essere conferiti al patrimonio pubblico o all'uso pubblico.

In ogni caso, oltre agli oneri sopra descritti, il lottizzante si impegna altresì, a realizzare a totale sua cura e spesa gli allacciamenti alle reti cittadine dei servizi.

ART. 8

CONTRIBUTI PER RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Resta inteso che per il rilascio del permesso di costruire nei lotti edilizi la ditta richiedente dovrà corrispondere all'atto del rilascio del Permesso di costruire:

- Il contributo sul **costo di costruzione**, che verrà determinato e corrisposto secondo le modalità stabilite nella Determinazione del _____, che ha stabilito il costo base in (€/mq _____).
- La quota parte del **contributo sulle opere di urbanizzazione secondarie** computato secondo il dettato della Deliberazione del

Consiglio Comunale n° _____ di adeguamento degli oneri di urbanizzazione.

TOTALE **€ _____**

ART. 9

ONERI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La realizzazione delle opere da eseguirsi entro l'intervento lottizzatorio e la cessione delle stesse, ivi comprese le aree sulle quali insistono, deve precedere il rilascio dei Permessi di Costruire e deve avvenire entro cinque anni dalla stipula della presente convenzione , e cioè entro il _____.

Eventuali proroghe potranno essere consentite una sola volta, e per un periodo non superiore a cinque anni per validi motivi.

Poiché con la presente convenzione i Lottizzanti si sono obbligati a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato attuativo nonché alla cessione delle aree per urbanizzazione secondaria, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune, gli stessi hanno diritto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le norme di recepimento in Sicilia, allo scomputo totale del costo di realizzazione delle predette opere dalla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta al momento del rilascio dei permessi di costruire relative ai singoli interventi edilizi previsti nel piano particolareggiato attuativo.

Una volta quantificato l'ammontare delle somme da pagare come oneri di urbanizzazione discendenti dal permesso di costruire, il lottizzante potrà chiedere di essere autorizzato ad eseguire direttamente, ai sensi dell'art. 7 della L.r. n. 16/2016, lavori di opere di urbanizzazione secondarie, a scomputo delle somme dovute, sulle aree già cedute gratuitamente al Comune, come sopra meglio quantificate, nei limiti e con le procedure previste dalle norme vigenti.

Nel caso in cui l'esercizio del cantiere edile per la costruzione degli edifici, possa danneggiare le opere di urbanizzazione sulle aree da cedere, il permesso di costruire, su specifica e motivata richiesta del lottizzante, potrà essere rilasciato dopo la cessione gratuita delle aree, senza esecuzione di alcune specifiche opere di finitura o con esecuzione parziale, con l'impegno da parte del lottizzante, a definire le predette opere, tutte previste, unitamente alla fine lavori degli edifici. In tale caso, le segnalazioni certificate di agibilità potranno essere presentate solo dopo l'esito favorevole del collaudo di cui al successivo art. 9, delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui le S.C.A. fossero ugualmente presentate, senza i superiori adempimenti le stesse non produrranno effetti e resteranno sospese,

ART. 10

COLLAUDO

Il Comune, su richiesta della ditta lottizzante, sottoporrà a collaudo tutte le opere di cui ai precedenti articoli non prima di trenta giorni e non oltre

sessanta dall'ultimazione dei lavori e dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei lavori, compresi i certificati degli impianti, i collaudi delle eventuali opere d'arte, i tipi di frazionamento e quant'altro necessario per la stipula degli atti pubblici definitivi.

Per tale collaudo l'Amministrazione si avvale degli uffici comunali o di liberi professionisti.

Le opere e le spese per il collaudo sono a carico della ditta lottizzante.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita a un collegio di tre arbitri, nominati: il primo dalla ditta lottizzante, il secondo dal Comune, e il terzo di comune accordo tra le parti, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di _____.

La ditta lottizzante si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare tutte le imperfezioni e a completare le opere secondo le risultanze del collaudo entro il termine stabilito dall'Amministrazione.

Scaduto tale termine, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della ditta lottizzante, rivalendosi sulla cauzione.

Qualora la ditta lottizzante intendesse realizzare le opere di urbanizzazione in tempi diversi, ciascuna potrà essere oggetto di collaudo parziale.

Lo svincolo della garanzia sarà fatto dopo il definitivo collaudo e la formale consegna delle opere al Comune e dopo il provvedimento dell’organo di competenza, esecutivo a norma di legge.

Alle operazioni d’accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei

Lavori designato dalla Ditta, o di chi lo sostituirà in caso d'impedimento.

ART. 11

VALIDITÀ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ATTUATIVO E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Le previsioni delle urbanizzazioni del Piano hanno validità di cinque anni dalla data di stipula della convenzione e possono essere prorogate di ulteriori cinque anni, dal responsabile dell'area tecnica del Comune, qualora i relativi progetti siano stati approvati e i lavori abbiano avuto inizio. Se le opere di urbanizzazione (convenzionate) non sono integralmente realizzate entro i termini di validità del piano, è richiesta l'approvazione di un nuovo piano attuativo, fatto salvo quanto disposto dal comma 5 dell'art. 30 della L.R. 19/2020 e s.m.i.

Decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato attuativo questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso. In tal caso per i lotti residuali si applica, ove ne ricorrano le condizioni, il disposto di cui all'articolo 20 della legge regionale 16/2016 e successive modifiche ed integrazioni.

ART.12

MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione, e fino alla consegna di cui al successivo articolo, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente all'attuazione e all'uso delle opere del piano urbanistico, sono a totale ed esclusivo carico della ditta lottizzante.

ART.13

SERVITÙ DI USO PUBBLICO E NUOVI ALLACCI

Le strade del Piano Particolareggiato Attuativo che danno accesso ai singoli lotti si considerano assoggettate a servitù di uso pubblico e dovranno subire l'eventuale allacciamento delle strade dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui al vigente P.R.G./PUG e per l'attuazione di altri Piani Particolareggiati Attuativi.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del Piano particolareggiato attuativo dovranno sopportare, quando tecnicamente possibile, l'allacciamento eventuale dei condotti di fognatura, acque ed altri servizi dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore della Ditta Lottizzante, qualora la presente convenzione non sia già scaduta (anche per effetto della comunicazione di fine lavori).

ART.14

VIGILANZA

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere per assicurare la rispondenza al progetto approvato. Controlli/Ispezioni/sopralluoghi che può disporre ispezioni e verifiche in qualunque momento.

Qualora siano riscontrate difformità, la ditta lottizzante sarà diffidata ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione stabiliti.

ART.15

CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

Il lottizzante si impegna a consegnare al Comune le aree di cui ai precedenti articoli entro sessanta giorni dalla data del collaudo con esito favorevole.

Qualora all'atto della consegna, le opere citate non dovessero risultare in perfette condizioni di manutenzione, si applicano le disposizioni di cui agli articoli precedenti.

ART.16

TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il lottizzante si impegna a non trasferire a terzi, senza previo consenso del Comune, le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione dichiarandosi, fin da ora, quale unico responsabile per l'adempimento e la buona esecuzione di tutte le opere.

ART.17

GARANZIA E CAUZIONE

L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione, ivi compresa la quota per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse per un periodo di dieci anni successivi alla loro ultimazione, ammonta a euro _____.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i lottizzanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro ---------- con scadenza incondizionata fino al _____

Si prende atto che l'impresa bancaria/assicurativa che ha emesso la polizza _____, risponde ai requisiti di cui all'articolo 106 comma 3 del D.Lgs 31/03/2023 n. 36, attestati dal responsabile del procedimento e la garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, i Lottizzanti autorizzano il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia, la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei lottizzanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo anche parziale, qualora il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

In ogni caso i lottizzanti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei lottizzanti nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il deposito cauzionale verrà svincolato su richiesta dei Lottizzanti solo ad approvazione definitiva favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione. L'Istituto di Credito o Assicurativo fide facente e prestante garanzia è obbligato con i lottizzanti a comunicare entro 24 ore eventuali modifiche delle garanzie prestate, anche nel caso di mancato o ritardato pagamento del premio. Le eccezioni nei confronti del lottizzante non sono opponibili al Comune.

ART. 18

INADEMPIENZE

Qualora il Responsabile del competente settore comunale e/o il collaudatore, rilevi inadempimento o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione convenzionate, l'Amministrazione Comunale intima ai lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Responsabile del settore comunale dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal comune e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune, in alternativa con la facoltà di eseguire le opere in danno, potrà

dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti dalla presente convenzione, e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti, impianti e aree oggetto della presente, senza obbligo alcuno da parte del Comune stesso a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il comune abbia eventualmente subito.

Nel caso le inadempienze siano imputabili ai proprietari di uno o più lotti, il Comune potrà adottare i provvedimenti di cui ai commi precedenti del presente articolo, limitatamente al lottizzante o ai lottizzanti inadempienti.

ART.19

ENTRATA IN VIGORE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

La presente convenzione, mentre è sin da ora impegnativa per la ditta lottizzante, diverrà tale per il Comune di _____ non appena avrà ottenuto le approvazioni di legge e verrà sottoscritta;

ART.20

VARIE

La presente convenzione verrà trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di _____.

Il Comune di _____ rinuncia, a fronte della fidejussione di cui all'art. 17, all'ipoteca legale nascente da questo atto ed esonera il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo e dispensandolo da ogni ingerenza in

ordine al reimpiego del ricavato del presente atto.

Le spese e le competenze, inerenti al presente atto, accessorie e consequenziali, sono a carico della ditta lottizzante, che chiede i benefici di cui alla legge 22/10/1971, n° 865 e successive modificazioni, assumendone i relativi oneri. Per quanto non previsto nella presente convenzione, si applicano le norme di legge in materia.

Ai fini fiscali si dichiara che il valore della presente convenzione ammonta ad € _____.

ART. 21

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

La ditta lottizzante rinuncia a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

La ditta lottizzante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del PRG/PUG.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della ditta Lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della legge 28/06/1943, n. 666.

ART. 22

CLAUSOLA RISOLUTIVA

I lottizzanti dichiarano di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del contratto e la decadenza di eventuali titoli abilitativi presentati, qualora dovessero essere rilasciate dalla Prefettura, successivamente alla stipula del presente atto, informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs 159/2011, nei loro confronti o nei confronti delle imprese incaricate dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 23

NORME FINALI

Le parti convengono che per tutto quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si farà esclusivo riferimento alla normativa nazionale/regionale in materia, con particolare riferimento alle leggi regionali 16/2016 e 19/2020 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il foro di _____ (____).

Il presente atto scritto da persona di mia fiducia con mezzo meccanizzato e in parte da me stessa su di _____fogli e per _____ facciate è stato pubblicato mediante lettura da me datane alla parte con dispensa degli allegati che le parti dichiarano di ben conoscere, che con me lo sottoscrivono.

IL RAPPRESENTANTE DELL'ENTE: *LA DITTA LOTTIZZANTE:*

CONSULTA ORDINI INGEGNERI SICILIA

CeRSU Centro Regionale Studi Urbanistici di Sicilia

La materia dei piani particolareggiati, ovvero degli strumenti che consentono di rendere attuative le previsioni dei Piani Regolatori Generali comunali e di realizzare le iniziative edificatorie in esso programmate, è stata oggetto in Sicilia di sostanziali modifiche prima con la L.R. 19/2020 e più di recente con la L.R. 27/2024.

Le modifiche introdotte comportano una profonda riconsiderazione sia delle metodologie di progettazione dei Piani Particolareggiati Attuativi (P.P.A.), come anche delle procedure da seguire per la loro approvazione, e questo trova in larga misura impreparati sia i progettisti sia gli uffici comunali chiamati in causa nel procedimento approvativo.

In particolare, il nuovo testo pone a carico dei Comuni una serie di adempimenti spesso complessi, quale la approvazione da parte dei Consigli Comunali di una Convenzione tipo, necessaria per regolamentare i rapporti tra l'Ente pubblico ed i privati che intendono realizzare iniziative edificatorie.

Su questo e più in generale sulle problematiche che occorre affrontare nella materia, il Documento elaborato dal Cersu cerca di fare chiarezza arrivando a proporre schede metodologiche utili sia per i professionisti che per i Comuni. Particolare rilievo assume tra queste una bozza di Convenzione tipo che i Comuni potrebbero utilizzare semplicemente adattandola alle specificità locali.

Prof. ing. Giuseppe Trombino