



COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA

Libero Consorzio Comunale di Ragusa

3° Dipartimento - Assetto del Territorio, LL. PP. Ambiente e Protezione Civile/

Proposta Consiglio Comunale N. 5 Del 18/03/2026

Il Proponente: Dimartino Giuseppe

OGGETTO:	Approvazione del "Regolamento per il mutamento di destinazione d'uso a residenza dei volumi asserviti a servizi (quota 20% ex Art. 3 D.M. 1444/68) nelle Zone CP del P.R.G." e recepimento delle innovazioni introdotte dalla Legge 105/2024 (c.d. "Salva Casa")
-----------------	--

IL PROPONENTE

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 23 del 11/02/2026, con la quale è stato espresso atto di indirizzo affinché si proceda alla regolarizzazione e alla trasformazione d'uso a residenza dei volumi siti nelle Zone CP originariamente destinati a servizi.

Vista la Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dal Responsabile del 3° Dipartimento e dal Tecnico Funzionario, dalla quale emerge che:

- le zone "CP" del vigente P.R.G. (approvato con D.A. 188/2005) sono interessate da piani di lottizzazione e recupero attuati tra gli anni '80 e '90.
- molti di tali piani prevedevano l'obbligo di destinare il 20% della volumetria a servizi strettamente connessi alla residenza, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/1968.
- i termini di validità decennale dei suddetti piani, stabiliti dall'art. 16 della Legge 1150/1942, sono ampiamente decorsi.
- il mutamento di destinazione d'uso da studi privati a residenza determina una riduzione del carico urbanistico e gli standard risultano già soddisfatti nelle aree limitrofe.

Considerato che il D.L. 69/2024, convertito nella Legge 105/2024 (Salva Casa), introduce semplificazioni all'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana.

Ritenuto necessario disciplinare le modalità di tale passaggio attraverso il regime della monetizzazione sostitutiva, per compensare l'esonero dal pagamento degli oneri goduto dai lottizzanti all'epoca dell'asservimento dei volumi a standard.

Visto il Regolamento predisposto dal Responsabile del 3° Dipartimento, composto da n. 9 articoli.

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi dai rispettivi responsabili dei servizi ai sensi delle vigenti norme di legge.

Visti:

- la Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U.E.) e ss.mm.ii., recepito nella Regione Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16 e la L.R. 18 novembre 2024, n. 27;
- il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con Legge 24 luglio 2024, n. 105 (c.d. Decreto Salva-Casa), con specifico riferimento all'art. 23-ter sul mutamento di destinazione d'uso;
- il D.A. n. 98/72 del 26 aprile 1972 del Piano di Fabbricazione del Comune di Santa Croce Camerina;
- il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Santa Croce Camerina, approvato con D.A. n. 188/D.R.U. del 17/03/2005;

- la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Santa Croce Camerina, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 06/08/2024 ed attualmente in regime di salvaguardia
- l'O.R.EE.LL. vigente nella Regione Siciliana;
- il vigente Statuto Comunale;

P R O P O N E

1. **Di stabilire** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **Di approvare**, per le motivazioni espresse in premessa, il "**Regolamento per il mutamento di destinazione d'uso a residenza dei volumi asserviti a servizi (quota 20% ex Art. 3 D.M. 1444/68) nelle Zone CP del P.R.G.**", allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.
3. **Di stabilire** che la monetizzazione verrà calcolata sulla sola volumetria lorda oggetto di cambio (V_cambio), moltiplicata per il valore dell'Onere di Urbanizzazione vigente per la destinazione residenziale.
4. **Di dare atto** che i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno vincolati nel bilancio comunale alla realizzazione, manutenzione e potenziamento di opere di urbanizzazione e servizi pubblici all'interno del territorio comunale.
5. **Di demandare** al Responsabile del 3° Dipartimento l'attuazione delle procedure gestionali ed edilizie previste dal Regolamento adottato.
6. **Di dare atto** che la presente deliberazione non ha riflessi di natura finanziaria e/o patrimoniale per l'Ente;
7. **Di disporre** la pubblicazione della presente Delibera nell'albo pretorio on line per quindici giorni consecutivi e nel sito web del Comune, sezione Amministrazione trasparente, ai sensi del comma 6 bis dell'art. 3 della L.R. n. 71/78 e s.m.i.

Il Responsabile del Procedimento	Il Responsabile del Dipartimento
Occhipinti Gaudenzio	