

Relazione descrittiva

Copia Conforme

19 NOV 2018

Esperto Geometra
Arch. Rosario Favitta



Il lotto di terreno in argomento di proprietà della Sig.ra Cavallaro Marisa, ricevuto in donazione da parte della madre Cangialosi Giuseppa, sito in località S. Isidoro è identificato catastalmente dalle p.lle 2029 e 3994 del foglio di mappa n°47/E.

Dette p.lle di superficie pari a circa 700mq, secondo le previsioni urbanistiche della variante Generale al Prg adottata con D.C.C. n°45/97 erano destinate:

- P.la 2029 maggior parte zona territoriale omogenea "B1" (*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare*) e minor parte "zona territoriale omogenea "E2" (*Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo*);
- P.la nn. 3994 totalmente zona territoriale omogenea "B1" (*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia a casa unifamiliare*);

La Sig.ra Cangialosi Giuseppa, avverso lo strumento urbanistico adottato in regime di salvaguardia, ha presentato l'osservazione n°518 del 20.06.1997.

Considerato che per effetto della quota parte della p.la 2029, destinata a zona "E2", la superficie complessiva della parte destinata a zona "B1" risulta inferiore alla superficie minima di 600mq., requisito minimo previsto dalle N.d'A. per la nuova edificazione nei lotti liberi o interclusi, la proprietaria del lotto ha evidenziato che il terreno è inserito in una zona residenziale quasi totalmente edificata e dotata di opere di urbanizzazione primaria, e ha chiesto pertanto che la destinazione di zona "B1" delle zone circostanti venisse estesa all'intero lotto di sua proprietà.

L'Ufficio del Piano, adottando il criterio del minor sacrificio della proprietà privata a fronte della marginalità della superficie interessata e della irrilevanza delle conseguenze dal punto di vista urbanistico, ha espresso parere favorevole sull'osservazione, mentre il Consiglio Comunale con delibera n° 435/99, con la generica motivazione " *perché in contrasto con i principi informativi del Piano e quindi con i criteri che ne hanno ispirato l'adozione da parte del Consiglio Comunale*" ha giudicato l'osservazione non accoglibile.

L'ARTA con D.Dir. 124/DRU del 13.03.02, che ha approvato la Variante Generale al Prg, ha valutato l'osservazione superata dalle considerazioni espresse dal superiore parere, mentre il D.Dir. 558/DRU del 29.07.02, di rettifica del D.Dir. 124/DRU/2002, ha dichiarato l'osservazione non valutabile, in quanto ricadente in zona di verde agricolo da considerare stralciata e oggetto di separata pianificazione.

Il vigente Prg adeguato ai D.Dir. 124 e 558/DRU/2002 di approvazione, di cui il C.C. ha preso atto con delibera n°7/2004, ha confermato la destinazione urbanistica prevista dalla Variante al Prg adottata con DCC n°45/97.

Il lotto inoltre è interessato dal vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n° 3267 del 30.12.1923.

La Sig.ra Cangialosi ha quindi presentato al TAR di Palermo ricorso per l'annullamento dei provvedimenti relativi all'approvazione dello strumento urbanistico vigente, nella parte in cui l'osservazione non viene accolta.

Copia Conforme

Esperto Geometra
Arch. Rosario Favitta

19 NOV 2018



Il TAR Sicilia con sentenza n°1807/2007 ha accolto il ricorso principale e quelli per motivi aggiunti, per *"difetto di motivazione in ordine alla reiezione della osservazione proposta dalla ricorrente ed al conseguente mantenimento di una frazione del lotto in zona E2"* e conseguentemente ha annullato i provvedimenti impugnati.

Il Collegio di Consulenza dell'Avvocatura comunale con parere n°36 del 19.12.2007, in considerazione anche delle deduzioni di questo Settore di cui alla nota n°813921 del 17.12.2007, ha espresso parere favorevole per prestare acquiescenza alla superiore sentenza così esprimendosi: *" Non sembra, pertanto, che vi siano utili margini per l'impugnazione della sentenza (che, peraltro, comporterebbe la riproposizione dei motivi assorbiti), sicchè si conclude nel senso di prestare acquiescenza alla medesima, anche in considerazione del fatto che, nell'ipotesi di difetto di motivazione, l'Amministrazione mantiene le proprie potestà pubblicistiche potendo sia reiterare il provvedimento (ovviamente meglio motivando le proprie decisioni in funzione del contenuto della sentenza in esame) sia accogliere le tesi avversarie nonché della considerazione che il TAR ha espressamente specificato che l'annullamento è disposto solo " per quanto di ragione - e cioè nei limiti richiesti dal mancato accoglimento dell'osservazione proposta dalla ricorrente - degli atti impugnati", sicchè l'annullamento dei provvedimenti impugnati non ha valenza generale ed è limitato esclusivamente alla porzione di territorio della ricorrente"*.

L'Ufficio per il lotto in argomento, in data 10.03.2008 prot. n° 172863, ha rilasciato un certificato di destinazione urbanistica dove risulta come destinazione di Piano *"zona territoriale omogenea B1"* e riporta nella parte riservata alla annotazioni la seguente dicitura: *"Si fa presente che la destinazione della p.lla 2029 del fg. n° 47/E deriva dall'accoglimento della sentenza n°1807/2007 del TAR Sicilia, trasmessa al Settore Urbanistica dell'Avvocatura Comunale che con parere del Collegio di Consulenza n° 36 del 19.12.2007 ha informato di aver provveduto a prestare acquiescenza della citata sentenza"*.

La Sig.ra Cavallaro Maria, nella qualità di proprietaria, con atto extragiudiziario registrato agli atti al n° 822846 del 26.10.2015, ha invitato lo scrivente Settore a provvedere, in esecuzione alla sentenza del TAR n° 1807/07, alla modifica delle tavole del Prg, al fine di attribuire all'intero lotto la destinazione urbanistica di ZTO "B1".

L'Ufficio in riscontro a detta richiesta, con nota n° 835723 del 29.10.15, ha rappresentato alla Ditta che, preso atto di quanto disposto dal TAR Sicilia con la sentenza n° 1807/07, ha previsto nel redigendo schema di massima del nuovo Prg la destinazione coerente con la richiesta avanzata.

A seguito di una nuova richiesta di certificato di destinazione urbanistica per il medesimo lotto presentata a nome del Sig. Noto Giovanni prot. n° 157706 del 26.02.16, che ha fatto emergere perplessità riguardo gli adempimenti che l'Amm.ne comunale, in esecuzione della sentenza del TAR, avrebbe dovuto adottare sull'attuale destinazione urbanistica dell'area, questo Ufficio ha chiesto all'Avvocatura comunale un parere sulle determinazioni che lo stesso intende assumere in merito alla certificazione della destinazione urbanistica di detta area.

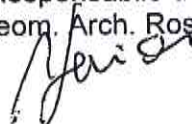
L'Avvocatura comunale nel parere espresso con nota n° 1046981 del 24.06.16, evidenzia la persistente inerzia del Comune in ordine al giudicato scaturente dalla sentenza e sottolinea che il certificato di destinazione urbanistica ha natura certativa e non provvedimento, per cui ritiene che l'emanando certificato debba attestare compiutamente l'attuale situazione urbanistica dell'area e che l'Ufficio debba provvedere senza ulteriori indugi ad ottemperare alla sentenza, adottando i conseguenti provvedimenti.

Per quanto sopra, pertanto, in ottemperanza alla sentenza del TAR Sicilia e considerato che:

- La differente destinazione urbanistica del lotto deriva dal fatto che il Prg è redatto su base aerofogrammetrica e non catastale e, quindi, in assenza di informazioni sul regime proprietario dei suoli;
- La variazione da zona "E2" a zona "B1" è effettivamente pressoché ininfluyente sull'assetto urbanistico e territoriale della zona, come peraltro asserito nella deduzione con cui è stata accolta l'osservazione n°518 del 02.06.07 della Ditta proponente;
- Questo Ufficio nel redigendo schema di massima del nuovo Prg approvato con Delibera di Giunta n° 163 del 01.10.2015 e trasmesso al Consiglio Comunale con proposta di Delibera n° 30 del 10.11.2015, ha previsto la destinazione coerente con la richiesta avanzata dalla Ditta;

Questo Ufficio ritiene opportuno assegnare la destinazione urbanistica "B1" alla quota parte della p.lla 2029 del fg. n°47/E ricadente secondo il Prg vigente in zona "E2", individuando nel ciglio a valle della Via Terranova, corrispondente con il limite di detta p.lla, la nuova delimitazione tra zona "B1" e zona "E2".

Il Responsabile dell'U.O.5
Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta



1550

Il Capo Area
Pianificazione del Territorio
Arch. Nicola Di Bartolomeo

