

Albo

COMUNE DI VILLALBA



PROVINCIA DI CALTANISSETTA

AREA III^A

Servizi Tecnici e Gestione del Territorio

PROPOSTA N. 28 DEL 06-05-2011

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. <u>67</u> DEL REGISTRO DATA <u>06 MAG. 2011</u>	OGGETTO: Pratica Edilizia n. 14/08 - Progetto per la Costruzione di un fabbricato da adibire a deposito ed esposizione automobili, in Zona C, Comparto Cb del P.P.E. -
---	---

IL RESPONSABILE DELL'AREA III

L'anno duemilaundici, il giorno sei del mese di maggio, il sottoscritto Arch. Luigi Schifano, Responsabile dell'Area III^A, in virtù della competenza derivatagli dalle funzioni dirigenziali attribuitegli dal Sindaco, con determina n. 11 del 26/04/2011, ai sensi dell'art. 51, comma 3 bis, della legge 8/6/1990, n 142, come recepita dalla L.R. n. 48/1991;

Premesso che:

- Con Determina Dirigenziale n. 45 del 23.03.2009 era stato negato, al Sig. Rapisarda Giuseppe il rilascio della C.E. per i lavori di cui in oggetto;
- Avverso tale provvedimento, il Sig. Rapisarda Giuseppe ha prodotto ricorso presso il TAR di Palermo, recante il numero di registro generale 309/09;
- Il TAR Sicilia, con ordinanza n. 549/09, ha accolto la domanda di sospensione del provvedimento ai fini del riesame dell'istanza;
- Con nota prot. n. 2730 del 16.06.2009, è stato notificato al Sig. Rapisarda Giuseppe l'avvio del riesame della pratica;
- Con Determina Dirigenziale n. 108 del 10.07.2009 veniva nuovamente negato il rilascio della C.E.;
- Il TAR Palermo, a seguito di ricorso del sig. Rapisarda, con ordinanza n.778 del 30.7.2009 accoglieva l'istanza di sospensione dell'esecuzione del provvedimento;
- A seguito dell'appello proposto dal Comune di Villalba, il CGA emetteva l'ordinanza n.1027/2009 con la quale accoglieva la domanda cautelare;

- Con istanza notificata il 02.08.2009, il Signor Rapisarda Giuseppe, nato a Villalba il 10.09.1969, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv.to Giovanni Immordino in Palermo, via Libertà 171, ha invitato il Comune di Villalba, nella persona del Sindaco pro-tempore a riesaminare, in autotutela, la Determina Dirigenziale di diniego, n. 108 del 10.07.2009 e di adottare, contestualmente un provvedimento di rilascio della concessione edilizia per la "Costruzione di un fabbricato da adibire a deposito ed esposizione automobili, in Zona C, Comparto Cb del P.P.E." (prot. n. 4046 dello 02.09.2008);
- Con nota prot. n. 7632 del 27/12/2010, indirizzata ai Responsabili di Area di questo Comune, il Signor Sindaco ha formulato una direttiva tendente a "prevenire la formazione di contenzioso giudiziario e la definizione di quello in corso";

Si è proceduto all'esame degli atti in fascicolo e delle singole motivazioni assunte a supporto del provvedimento di diniego n.108/2009 da parte del Responsabile dell'Area Tecnica, addivenendo alle seguenti considerazioni:

- In ordine al rilievo che all'istanza non risulta allegata alcuna volontà al rilascio della C.E. da parte dei comproprietari del terreno, si osserva che, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 71/78, "Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al sindaco la concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività edilizia ed urbanistica del territorio comunale" e pertanto non è necessaria alcuna volontà da parte del comproprietario, fermo restando che, in ogni caso, si sarebbe potuto rimediare richiedendo un atto di disponibilità o di assenso da parte del comproprietario stesso.
- Viene rilevato che con l'approvazione del P.R.G., giusta D.A. n. 146/DRU del 15.04.1999, venivano riadottate le prescrizioni esecutive del P.P.E. approvato con D.A. n. 210/80 del 07.08.1980 con l'obbligo, per il Comune, "di procedere ad una verifica di detto piano particolareggiato al fine di adeguarlo all'attività edilizia che di fatto si è realizzata" e che alla data della determina dirigenziale n. 108/2009, tale verifica non era stata effettuata. In merito è da tenere presente che il P.P.E., nella sua stesura originaria, prevedeva determinate opere di urbanizzazione primaria (strade, impianti a rete, verde pubblico, parcheggi, ecc.) con vincolo preordinato all'esproprio, dimensionate in rapporto alla volumetria edilizia massima prevista ed ai parametri di cui al D.M. n. 1444/68 (18 mq. ogni abitante, considerando un abitante ogni 100 mc.); l'obbligo della verifica del P.P.E., al fine di procedere ad eventuali adeguamenti, doveva essere effettuato alla luce di eventuali casi di abusivismo edilizio o di eventuali realizzazioni difformi agli allineamenti previsti, tali da determinare, rispettivamente, ulteriori dotazioni di area per urbanizzazioni o pregiudicare la realizzazione; considerato che l'attività edilizia realizzata è stata attuata mediante il rilascio di regolari concessioni edilizie nel rispetto dei parametri edilizi previsti, la verifica del P.P.E. non avrebbe comportato alcuna variante, considerato altresì che le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate quasi del tutto e quelle secondarie interamente. In ogni caso, prima di procedere ad eventuale rilascio di nuove concessioni edilizie, si può effettuare tale verifica, nella considerazione che restano valide le previsioni e le prescrizioni riguardanti l'attività edilizia anche se risultano decaduti i vincoli preordinati all'esproprio delle aree destinate alle opere di urbanizzazioni.
- All'interno della Zona C, ricadono le particelle nn. 351 e 352 del foglio 9, originariamente facenti parte della part. 58 che, unitamente alla part. 235, costituiva la proprietà degli eredi di Vicari Salvatore; detti eredi, con nota prot. n. 5579 del 28.10.1986, richiedevano l'approvazione preventiva della suddivisione ereditaria di Vicari Salvatore che, interessando ben dodici soggetti, risultava di difficile attuazione con la rigida disposizione planimetria del P.P.E.; lo schema di divisione, fermo restando la localizzazione delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie, propone una modesta e parziale modifica dell'ubicazione degli edifici, nel rispetto dei parametri definiti dalle Norme di Attuazione del P.P.E. ed in particolare dell'art.8 nella parte in cui detta prescrizioni utili per il rilascio di singole concessioni edilizie, al fine di ovviare ad una situazione di impossibile attuazione del piano in relazione alla difficoltosa divisione ereditaria; la proposta formulata, tra l'altro permette di adeguare, in maniera ottimale l'ubicazione dei fabbricati in relazione all'orografia della zona determinando, come affermato anche dalla Commissione Edilizia Comunale, nel verbale n. 12 relativo alla seduta del 04.12.1986, che, esprimendo parere favorevole, rimarca come la proposta, urbanisticamente, migliori le condizioni generali dell'insediamento rendendolo subito attuabile; inoltre, la soluzione proposta prevede una variazione, in diminuzione (-1.196 mc.), della dotazione volumetrica delle particelle interessate, determinando un



possibile ridimensionamento della dotazione degli spazi destinati ad opere di urbanizzazione; la diversa ubicazione degli edifici, dunque, nel rispetto della sistemazione urbanistica generale, non stravolge il piano, anzi ne determina le condizioni di immediata realizzazione diminuendone la volumetria prevista, non prevede occupazione di spazi già destinati all'insediamento di opere di urbanizzazione, rispetta i parametri edilizi dettati dalla Norme di Attuazione. L'edificio oggetto di richiesta di concessione edilizia è conforme allo schema di divisione suddetto ed è pervenuta all'attuale proprietario a seguito di divisione ereditaria e successivo atto di vendita.

• Considerata la scadenza dei vincoli di P.R.G. ex art. 1 della L.R. n. 38/73 e l'impossibilità di realizzare le modeste residue opere di urbanizzazione primarie non attuate all'aprile 2009 (data di decadenza del P.R.G.), stante che risultano interamente esistenti quelle secondarie, e considerato, altresì, che, nell'area in oggetto, sono state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primarie essenziali (rete idrica, rete fognante acque bianche, rete fognante acque nere, rete viaria, rete telefonica, rete metano, illuminazione pubblica, rete distribuzione energia elettrica, parcheggi), in ossequio al dettato della Circ. A.R.T.A. n. 2/94, è possibile rilasciare singole concessioni edilizie monetizzando le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie previste dal P.P.E. nel rispetto di quanto stabilito dalla legge regionale n.15/1991, applicata nel Comune di Villalba con i provvedimenti relativi alla determinazione degli oneri concessori (ex L. 10/1977); la citata circolare assessoriale detta condizioni per il rilascio di concessioni edilizie in Zona B e un successivo parere rilasciato al Comune di Caltabellotta (prot. n. 55449 del 16.09.2002) precisa che le stesse indicazioni possono "anche riferirsi alle aree ricadenti all'interno di altre zone omogenee purché abbiano limitata estensione in ambiti urbanistici parzialmente edificati e sufficientemente urbanizzati";

• L'attività edilizia nella Zona C, dal 1980 al 2005, è stata consentita mediante il rilascio di singole concessioni edilizie secondo il disposto dell'art. 2 delle Norme di Attuazione del P.P.E. che recita: "Ai sensi della vigente legge urbanistica, il P.P. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche e nelle presenti norme, con particolare riguardo alle indicazioni plani-volumetriche, mediante il rilascio di singole concessioni edilizie. Il rilascio della concessione edilizia sarà regolato dalle norme di cui alla legge 28.01.1977, n. 10 e subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle parametriche emesse dalla Regione Siciliana ed a quanto deliberato dal Comune" ed all'art. 8 che prevede: ".....i proprietari possono procedere alla edificazione degli edifici previsti negli allegati grafici anche singolarmente per tratti purché garantiscano.....il rispetto del fronte minimo..... I proprietari interessati alla realizzazione di uno stesso complesso edilizio debbono operare fra loro le eventuali compensazioni in volume edilizio o in denaro onde rapportare i volumi utilizzati con quelli pertinenti alle particelle catastali possedute. Qualora non venisse raggiunto un bonario accordo fra i proprietari, l'Autorità Comunale si riserva di procedere alla formazione dei comparti come sopra specificati. La realizzazione delle opere e degli edifici previsti è subordinata alla cessione al Comune delle aree da destinare ad uso pubblico e ricadenti nella stessa particella utilizzata per l'edificazione"; la mancata formazione dei comparti non risulta quindi ostativa al rilascio di singole concessioni edilizie in quanto questa diventa prerogativa dell'Autorità Comunale soltanto in caso di inerzia dei proprietari delle aree edificabili o nell'impossibilità di procedere ad eventuali compensazioni volumetriche; la cessione al Comune delle aree da destinare ad uso pubblico deve avvenire soltanto quando queste sono previste all'interno delle particelle utilizzate per l'edificazione; lo schema proposto dagli eredi Vicari è una soluzione che applica la compensazione volumetrica prevista dal citato art. 8 delle N.T.A. al fine di rimuovere la stasi generata dalla impossibilità di attuare la divisione ereditaria; tra l'altro, le aree individuate di uso pubblico nel P.P.E., non vengono utilizzate a fini edificatori (partt. 322, verde pubblico, 318, 324 e 340, strade, 335 e 339 parcheggio).

• L'attività edilizia svoltasi tra il 1980 ed il 2005 è assolutamente legittima in quanto erano state realizzate quasi per intero le opere di urbanizzazione primarie (decennio 1980/90) e quelle secondarie erano preesistenti all'approvazione del PRG (aprile 1999); in vigenza del P.R.G. erano validi i vincoli preordinati all'esproprio per le zone destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; l'acquisizione delle aree vincolate, secondo l'art. 8 delle N. di A. doveva avvenire nel caso queste fossero comprese entro la particella utilizzata per l'edificazione.

• L'area destinata a verde pubblico, nella suddivisione ereditaria Vicari, è stata identificata come area

non edificabile quindi passibile di nuova apposizione di vincolo, fermo restando l'assunto citato della Circ. A.R.T.A. n. 2/94 che permette il rilascio della concessione edilizia, anche in caso di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, purché siano state realizzate almeno le reti idriche, fognarie e viarie.

- La definita proposta di divisione ereditaria degli eredi Vicari, come già rimarcato, ottimizza le possibilità edificatorie della zona non interferendo con le soluzioni urbanistico-organizzative della stessa, risolvendo inoltre problematiche di ordine giaciturale in relazione all'orografia del terreno; tutto ciò è stato rilevato da una commissione edilizia, per le specifiche competenze, altamente qualificata composta, tra gli altri, dal Presidente Dott. Giovanni Russo, Funzionario del Servizio Ispettivo dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, e dall'Ing. Giovanni Mancuso, Docente Universitario e progettista del PRG del Comune di Villalba;

- All'epoca della presentazione dell'istanza di concessione edilizia (02.09.2008) il P.P.E., rimesso in vita con il D.A. n. 146/DRU del 15.04.1999 di approvazione del P.R.G., era ancora in regime di vigenza visto che la scadenza decennale era fissata per l'aprile 2009 per cui, tenuto conto delle superiori considerazioni, la richiesta di concessione edilizia poteva essere esaminata.

- All'interno del P.P.E., nella zona in esame di c.da "Robba" non risultano realizzate modeste quantità di opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico) e, come specificato precedentemente, ai sensi della Circolare A.R.T.A. n. 2/94, ai fini del rilascio della concessione edilizia, è sufficiente che risultino realizzate le opere di urbanizzazione primarie (almeno rete idrica, fognante e viaria), monetizzando le opere di urbanizzazione sia primarie (realizzate quasi interamente) che secondarie (realizzate per intero) in ossequio alla citata l.r. 15/1991;

- Come affermato in precedenza, nella Zona C, tra gli anni 1980 e 2005, si è sviluppata una modesta attività edilizia consentita mediante il rilascio di singole concessioni edilizie nel rispetto del più volte citato art.8 delle N.T.A. ed inoltre sono state realizzate, quasi per intero, le opere di urbanizzazione primaria; considerato che l'area in oggetto ricade in una zona che presenta ambiti urbani già intensamente edificati ed urbanisticamente definiti, si ritiene che il lotto presenti le caratteristiche minime di edificazione e di urbanizzazione indicate dalla Circolare A.R.T.A. n. 2/94.

- La Determina Dirigenziale n. 108 del 10.07.2009 di diniego del rilascio della concessione edilizia per i lavori di cui in oggetto è stata emessa come atto finale della fase istruttoria della pratica edilizia e senza il preventivo parere della Commissione Edilizia; detto parere, anche se non vincolante ai fini del rilascio, costituisce una fase obbligatoria dettata dall'art. 3 del Regolamento Edilizio Comunale.

Dalle superiori considerazioni si deduce che:

La decadenza dei vincoli decennali del P.P.E. riguarda soltanto quelli preordinati all'esproprio, rimanendo valide le indicazioni relative agli insediamenti abitativi per i piani esecutivi che risultino sufficientemente urbanizzati, come nel caso in esame.

La suddivisione ereditaria di Vicari Salvatore, fermo restando la localizzazione delle opere di urbanizzazione propone una parziale e modesta modifica dell'ubicazione degli edifici nel rispetto dei parametri definiti dalle Norme di Attuazione del P.P.E., permette di adeguare, in maniera ottimale, l'ubicazione dei fabbricati in relazione all'orografia della zona, determina migliori condizioni insediative, nel rispetto della sistemazione urbanistica generale, non stravolge il piano di Zona C, anzi ne determina le condizioni di immediata realizzazione, diminuendone la volumetria prevista, non prevede l'occupazione degli spazi già destinati all'insediamento delle residue opere di urbanizzazione.

Le Norme di Attuazione del P.P.E. prevedono l'attuazione del piano mediante il rilascio di singole concessioni edilizie ipotizzando il ricorso alla costituzione dei comparti edilizi soltanto in caso di inerzia da parte dei privati.

Nella zona in oggetto sussistono le condizioni minime necessarie per il rilascio di singole concessioni edilizie visto che la stessa e l'ambito urbano limitrofo risultano abbastanza edificati ed urbanizzati; inoltre sono state realizzate quasi per intero le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognante e viaria, ecc.) e, ai fini del rilascio, è possibile monetizzare le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

All'interno della particella oggetto di richiesta di concessione edilizia non ricadono porzioni di aree destinate dal P.P.E. decaduto all'insediamento di opere di urbanizzazione per cui non viene preclusa l'eventuale cessione delle stesse.

L'istanza di concessione edilizia è stata prodotta in data 02.09.2008 quindi in periodo di vigenza del P.P.E. visto che la scadenza decennale era fissata per l'aprile 2009, per cui la richiesta di concessione edilizia, tenuto conto delle superiori considerazioni, poteva essere esaminata.
Per quanto premesso, esposto, considerato e dedotto,

- VISTA la L.R. 07/02 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO il d.Leg.vo 18/08/2000 n. 267;
- VISTO l'Ordinamento EE.LL. vigente in Sicilia;
- VISTO lo statuto Comunale;

D E T E R M I N A

1. di revocare, in autotutela, la Determina Dirigenziale n. 108 del 10.07.2009;
2. di proporre una presa d'atto e di indirizzo politico-amministrativo da parte della Giunta Municipale e/o del Consiglio Comunale in ordine alle superiori considerazioni conclusive per il di più a compiere al fine di rimuovere gli ostacoli di tipo interpretativo delle norme tecniche di attuazione vigenti che, di fatto, hanno inibito l'attuazione del P.P.E. delle zone di espansione previste dal PRG ed urbanizzate; tale presa d'atto e di indirizzo dovrà riguardare l'assentita divisione ereditaria degli eredi Vicari;
3. successivamente, provvedere all'istruttoria tecnico-amministrativo della pratica edilizia n.14/08 per l'adozione del provvedimento finale;
4. provvedere a notificare al Signor Rapisarda Giuseppe, presso lo studio dell'Avv. Giovanni Immordino, all'indirizzo in premessa, copia del presente provvedimento.



Il Responsabile dell'Area III
(Arch. Luigi Schifano)

