



# COMUNE DI ISOLA DELLE FEMMINE

Provincia di Palermo

Settore III Tecnico -Urbanistico

## DINIEGO N° 21 DEL 25/09/2012

### IL RESPONSABILE DEL III SETTORE

Vista la nota prot n° 0010159 del 25/07/2012 con la si è proceduto a comunicare ai signori Aiello Giuseppe, nato a Carmel (USA) il 05/06/1968, codice fiscale LLA GPP 68H05 Z404G, e Giambona Rita nata a Palermo il 30/10/1968 codice fiscale GMB RTI 68R70 G273A, entrambi residenti a Isola delle Femmine in via Verdi 24:

- i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di approvazione di un piano planivolumetrico presentata in data 14/09/2011, prot n° 14956, ai sensi dell'articolo 6 delle norme tecniche di esecuzione del Piano Particolareggiato delle zone C per l'utilizzazione edilizia di un appezzamento di terreno sito n Passaggio delle Mimose, individuato in catasto al foglio 3 particelle 2316, 2553, 2554, 2555, 2556 complessivamente esteso mq 1994, e l'avvio del procedimento di diniego di approvazione del citato planivolumetrico;
- l'avvio del procedimento di annullamento delle note prot n° 18678 del 16/11/2011 e prot 718 del 17/01/2012 con le quali è stata data comunicazione alla ditta richiedente del parere favorevole espresso sull'istanza e della richiesta di integrazioni documentali;
- l'avvio del procedimento di diniego di approvazione del progetto di cui all'istanza prot. 14956 del 14/09/2011;

Vista l'istanza prot 14956 del 14/09/2011 con la quale i signori Aiello Giuseppe, nato a Carmel (USA) il 05/06/1968, codice fiscale LLA GPP 68H05 Z404G, e Giambona Rita nata a Palermo il 30/10/1968 codice fiscale GMB RTI 68R70 G273A, entrambi residenti a Isola delle Femmine in via Verdi 24, hanno richiesto l'approvazione di un piano plani volumetrico ai sensi dell'articolo 6 delle norme tecniche di esecuzione del Piano Particolareggiato delle zone C per l'utilizzazione edilizia di un appezzamento di terreno sito in Passaggio delle Mimose, individuato in catasto al foglio 3 particelle 2316, 2553, 2554, 2555, 2556 complessivamente esteso mq 1994;

Accertato che i richiedenti hanno titolo a presentare l'istanza nella loro qualità di comproprietari per atto di compravendita del 03/02/2010 notaio Rosalia Criscuoli, rep. 1226, racc. 719, registrato a Palermo il 08/02/2010 al n° 1318 e trascritto a Palermo in data 08/02/2010 ai nn° 5274/7836;

Visti gli elaborati tecnici allegati all'istanza e redatti dal Geom. Francesco Crisci iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Palermo al n° 3675 in cui è rappresentato un piano planivolumetrico costituito da tre distinti lotti edificabili e sono indicate aree da cedere per opere di urbanizzazione nella misura di mq 331 determinati in base al parametro di 18 mq per ogni abitante;

Visti gli elaborati tecnici integrativi trasmessi con nota prot n° 16078 del 03/10/2011;

Vista la relazione istruttoria prot n° 18390 del 11/11/2011 predisposta dal Responsabile del procedimento;

Vista la nota prot. n° 18678 del 16/11/2011 con la quale questo III Settore ha comunicato alla ditta il parere favorevole sull'istanza richiedendo documentazione integrativa;

Vista la nota prot. 718 del 17/01/2012 con la quale questo III Settore ha richiesto ulteriore documentazione integrativa;

Vista la nota prot. n° 2690 del 20/02/2012 con la quale la ditta ha trasmesso uno schema di atto unilaterale d'obbligo alla cessione a titolo gratuito delle aree di cui al DM 1444/68;

Accertato che a seguito di frazionamento prot 2011/580167 del 12/12/2011, l'area interessata dal progetto risulta oggi identificata in catasto al foglio 3 particelle 2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724;

Considerato che il Comune di Isola delle Femmine è dotato di:

- PRG relativo alle zone B-D-E approvato con Decreto 83/77 del 14/05/1977 i cui vincoli preordinati all'espropriazione sono scaduti;
- PRG relativo alle zone C e fascia di rispetto costiero approvato con Decreto 121/83 del 24/03/1983 i cui vincoli preordinati all'espropriazione sono scaduti;

- Variante fascia litoranea approvata con Decreto 585/91 i cui vincoli preordinati all'espropriazione sono scaduti; tale "variante" riguarda esclusivamente le norme tecniche di attuazione della fascia costiera compresa entro il limite dei 150 metri dalla battigia assoggettata al vincolo di inedificabilità di cui alla lettera a) art. 15 L.R. 78/75.
- PRG adottato con deliberazione di C.C. n° 33/2007, con le misure di salvaguardia di cui all'art. 1 L. 1902/52 scadute.

Visto il Piano Particolareggiato delle Zone C approvato con delibera di C.C. n° 127 del 07.08.1990 e scaduto in data 14.05.2002 per decorrenza del termine decennale di validità decorrente dal riscontro di legittimità della deliberazione di approvazione;

Accertato che i vincoli preordinati all'espropriazione contenuti nel vigente PRG approvato con DA 83/77 per le zone B-D-E e con DA 121/83 per le zone C sono scaduti;

Accertato che sono altresì scadute le norme di salvaguardia di cui all'art. 1 L. 1902/52 relative al PRG adottato con deliberazione di C.C. n° 33/2007;

Accertato che l'area interessata dal progetto presentato dalla ditta ha la destinazione urbanistica di seguito specificata:

Secondo il PRG approvato con DA 121/83 l'area individuata in catasto al foglio 3 particelle 3 particelle 2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724 ricade in zona territoriale omogenea C, sottozona C2 destinata alla residenza stagionale, disciplinata dagli articoli 11, 12 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

Secondo il Piano particolareggiato approvato con delibera di C.C. n° 127 del 07.08.1990 scaduto in data 14.05.2002 l'area individuata in catasto al foglio 3 particelle 3 particelle 2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724 è destinata a "verde attrezzato" facente parte delle attrezzature a standard ex D.M. 1444/68;

Considerato in particolare che la disciplina relativa alle zone C2 è contenuta nelle Norme tecniche di Attuazione all'art.11 che specifica per le zone C le destinazioni d'uso ammissibili, art. 13 che contiene la disciplina di dettaglio della sottozona C2 e all'art. 12, richiamato dal 1° comma del citato art. 13;

Considerato quindi che la disciplina relativa alla sottozona C2 è quella sinteticamente riportata nel seguente prospetto in cui sono altresì evidenziati per ciascun parametro il relativo riferimento normativo:

Parametro	Art. NTA	U.M.	Zona C2
Edificazione indiretta	Art. 12		L'edificazione è subordinata all'approvazione di Pdl convenzionati o Piani Particolareggiati
Obblighi	Art. 12		Rispetto DM 1444/68
Intervento edilizio diretto per nuove costruzioni	Art. 12		NON CONSENTITO
Destinazioni d'uso consentite	Art. 11		Abitazioni – negozi – studi professionali – magazzini e depositi – case di cura e ambulatori – alberghi e pensioni – luoghi di divertimento e svago – agenzie bancarie
Sup. minima di lottizzazione	Art. 12 NTA nota 1) di pag 19	Mq	10.000
Densità territoriale max	Art. 13 punto 5) NTA	Mc/mq	0,75
Densità fondiaria max		Mc/mq	Non fissata
Lotto minimo	Art. 13 punto 6) NTA	mq	500
Lotto massimo	Art. 13 NTA nota 2 pag 21	mq	1000
Altezza massima	Art. 13 punto 4) NTA Art. 13 NTA nota 1 pag 21	m	8,00 per l'edilizia residenziale 12,00 solo per complessi alberghieri
Dotazione minima DM 1444/68			
Parcheggio	Art. 3/d DM 1444/68	Mq/ab	2,50
Verde attrezzato	Art. 13 punto 1) NTA	Mq/ab	15,00
Attrezzature interesse comune	Art. 3/b DM 1444/68	Mq/ab	2,00
Attrezzature scolastiche	Art. 13 punto 2) NTA	Mq/ab	0,00
Sommario attr. min DM 1444/68	Artt. 12 e 13 NTA	Mq/ab	19,50
Tipologia edilizia	Art. 13 punto 3) NTA		Nessuna specifica prescrizione a condizione che consenta la massima godibilità attiva e passiva delle bellezze naturali

Vista la Circolare dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n° 2/94;

Richiamati l'orientamento espresso dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente in ordine alla problematica dell'edificazione in regime di vincoli preordinati all'espropriazione scaduti, i principi e le indicazioni di carattere generale espressi dall'Ufficio di consultazione del Dipartimento Urbanistica in merito alla scadenza dei piani particolareggiati con particolare riferimento alla scadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione contenuti nei piani particolareggiati;

Considerato che le indicazioni fornite dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, confortate dalla giurisprudenza prevalente, ribadiscono che: "nelle aree oggetto di vincoli decaduti, l'inefficacia del piano attuativo non rende l'area interessata priva di disciplina urbanistica, alla stregua delle cosiddette "zone bianche" per le quali risultano dettate le rigide prescrizioni di cui all'art. 4 ultimo comma L. 10/77, oggi trasfuso nell'art. 9 DPR 380/2001; ciò in quanto resta sempre vigente la disciplina d'uso di tutto il territorio comunale derivante dalle norme dello strumento urbanistico di pianificazione

*generale. Infatti secondo il prevalente indirizzo della giurisprudenza, la decadenza dei vincoli di piano particolareggiato non determina di per sé l'inedificabilità dell'area interessata dal vincolo preordinato all'espropriazione e nemmeno l'applicazione del regime delle cosiddette "zone bianche" ex art. 9 DPR 380/2001, dovendo considerarsi se sussista comunque una disciplina urbanistica sufficientemente dettagliata, deducibile dallo strumento pianificatorio generale, tale da escludere la necessità di una rinnovata pianificazione attuativa per l'utilizzazione dell'area oppure potrà rendersi necessario avviare una nuova pianificazione attuativa a seconda del livello di attuazione del piano divenuto inefficace;*

Considerato che se da un lato non può che prendersi atto dell'orientamento suesposto che esclude l'applicabilità della disciplina delle cosiddette "zone bianche" a tutte quelle aree che erano state assoggettate dal piano particolareggiato, ormai scaduto da oltre dieci anni, a vincolo preordinato all'espropriazione per la realizzazione delle attrezzature pubbliche di cui al D.M. 1444/68, non possono d'altro canto ritenersi vigenti le norme di esecuzione del Piano Particolareggiato soprattutto con riferimento alle predette aree per le quali non può che farsi ricorso esclusivamente alla dettagliata disciplina dello strumento urbanistico generale contenuta nelle norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DA 121/83;

Rilevato che le norme tecniche di attuazione del PRG approvato con DA 121/83 subordinano esplicitamente il rilascio delle concessioni edilizie nelle zone C2 alla preventiva approvazione o di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione che reperiscano al proprio interno la totalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima di 19,50 mq per ogni abitante teoricamente insediato;

Richiamato l'ultimo comma dell'art. 3 del DM 1444/68 che testualmente recita: *"Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)."*

Considerato che le Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvato con DA 121/83 prescrivono per le zone C che il lotto fondiario debba avere una superficie non inferiore a mq 500 (lotto minimo) e non superiore a mq 1000 (lotto massimo) e che pertanto qualsiasi intervento relativo a lotti caratterizzati da una superficie che, al netto delle aree da cedere per attrezzature a standard ex DM 1444/68 risulti superiore al lotto massimo (1000 mq) rimane tassativamente subordinato alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, in conformità alle specifiche prescrizioni di PRG;

Ritenuto che, per tutte le considerazioni suesposte, non è in alcun modo applicabile all'appezzamento di terreno in esame (destinato dal P.P. a verde attrezzato e non ad aree residenziali libere) l'art. 6 delle Norme di Esecuzione del Piano Particolareggiato scaduto che disciplina le "aree residenziali libere" localizzate nelle tavole di P.P. il quale al punto 1 della lettera b) dispone che: *"gli insediamenti su aree di estensione maggiore del doppio del lotto minimo prescritto (corrispondente ad una superficie di mq 1000 = 2 x 500 mq), potranno essere realizzati attraverso la preventiva approvazione da parte della Commissione edilizia Comunale, di un piano planivolumetrico che specifichi in dettaglio tutte le caratteristiche dell'insediamento stesso";*

Ritenuto in definitiva che l'edificazione dell'area individuata in catasto al foglio 3 particelle 2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724 rimane subordinata alla preventiva approvazione di piano di lottizzazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del vigente PRG approvato con DA 121/83;

Visto l'art. 17 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 5, comma 8-bis, legge n. 106 del 2011;

Richiamato in particolare il 3° comma del predetto art. 17 L. 1150/42 il quale dispone che: *"Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16."*

Ritenuto che il predetto 3° comma dell'art. 17 L. 1150/42, nel dettare le modalità di attuazione dei piani particolareggiati decaduti per singoli sub-comparti, obbliga al rispetto non solo degli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto ma anche delle destinazioni d'uso delle aree pubbliche o fondiarie come determinate dal piano particolareggiato;

Considerato che, alla luce della vigente normativa, la prosecuzione dell'attività edilizia nell'ambito di un piano particolareggiato decaduto può essere consentita o in conformità alle disposizioni di cui al predetto 3° comma dell'art. 17 L. 1150/42 nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni d'uso impresse dal medesimo strumento attuativo, oppure, in alternativa, rimane subordinata alla preventiva approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, da elaborare in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale, restando definitivamente esclusa la possibilità di approvare un "piano

planivolumetrico” - contemplato dalle norme di attuazione del piano particolareggiato decaduto ma non dalle norme tecniche di attuazione del PRG né dalla normativa statale e regionale vigente in materia di edificazione nelle zone C;

Considerato quindi che l'istanza prot n° 14956 del 14/09/2011 non può essere accolta in quanto il progetto si pone in contrasto con le prescrizioni del vigente strumento urbanistico e con la vigente normativa statale e regionale in materia di edificazione in zona C che prescrive l'obbligo di preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo;

Preso atto della memoria di partecipazione presentata dai signori Aiello Giuseppe e Giambona Rita prot n° 10752 del 10/08/2012 la quale tuttavia non contiene elementi utili a superare i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza;

VISTA la L. 241/1990 e s.m.i., articoli 7, 8 e 10 bis;

VISTA la L.R. 10/91 e s.m.i., articoli 8,9 e 11 bis;

Visti gli articoli 14 e 36 L.R. 71/78;

### ANNULLA

Per le motivazioni tutte in premessa esplicitate e comunicate con nota prot n° 10159 del 25/07/2012, le note prot n° 18678 del 16/11/2011 e prot 718 del 17/01/2012 con le quali è stata data comunicazione alla ditta richiedente del parere favorevole espresso sull'istanza e della richiesta di integrazioni documentali;

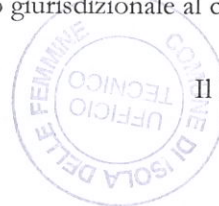
### DENEGA

Per le motivazioni tutte in premessa esplicitate e comunicate con nota prot n° 10159 del 25/07/2012, l'accoglimento dell'istanza prot 14956 del 14/09/2011 con la quale i signori Aiello Giuseppe, nato a Carmel (USA) il 05/06/1968, codice fiscale LLA GPP 68H05 Z404G, e Giambona Rita nata a Palermo il 30/10/1968 codice fiscale GMB RTI 68R70 G273A, entrambi residenti a Isola delle Femmine in via Verdi 24, hanno richiesto l'approvazione di un piano plani volumetrico ai sensi dell'articolo 6 delle norme tecniche di esecuzione del Piano Particolareggiato delle zone C per l'utilizzazione edilizia di un appezzamento di terreno sito in Passaggio delle Mimose, individuato in catasto al foglio 3 particelle 2316, 2553, 2554, 2555, 2556 complessivamente esteso mq 1994.

### DISPONE

Trasmettere il presente provvedimento al Messo Comunale affinché provveda a notificarlo, nei modi di legge, agli interessati Aiello Giuseppe, nato a Carmel (USA) il 05/06/1968, codice fiscale LLA GPP 68H05 Z404G, e Giambona Rita nata a Palermo il 30/10/1968 codice fiscale GMB RTI 68R70 G273A, entrambi residenti a Isola delle Femmine in via Verdi 24.

Avverso il presente provvedimento gli interessati possono proporre ricorso giurisdizionale al competente T.A.R., entro 60 giorni dalla data di notifica.



Il Responsabile del III Settore  
Ing. Francesca Usticano