

COMUNE DI MISILMERI		
★	08 APR. 2015	★
PROT. N. <u>10579</u>	CAT.	
FASC.	RISP.	

Al Signor Sindaco di Misilmeri
Alla Giunta Comunale

Oggetto: Relazione tecnica per valutare l'attività posta in essere sugli atti amministrativi riguardanti le Z.T.O. Br

- Vista la relazione prodotta da Responsabile dell'Area 8-Servizi tributari e informatici del 20 dicembre 2014 prot. 42121 "in merito alle attività e criticità dell'Area 8;
- Vista la nota del 26/03/2015 prot. n° 9138 con la quale il Sindaco chiede allo scrivente di redarre "adeguata relazione che valuti nel merito tecnico gli atti amministrativi attivati" in relazione alle Z.T.O. br "che oggi potrebbero mettere a rischio la pretesa tributaria dell'ente vantata sulle aree edificabili in oggetto"
- Vista la nota del 27/03/2015 prot. n° 7544, assunta al protocollo generale di questo ente in data 27/03/2015 al n° 9268, con cui l'ARTA comunica che "gli adempimenti comunali da porre in essere devono in ogni caso essere ispirati, per non generare ulteriori equivoci, alla necessità di depurare il vigente strumento urbanistico da quelle disposizioni che non sono conformi a quanto stabilito in sede di approvazione del Piano (D.Dir. n° 1216 del 18/10/2006) relativamente alla soppressione dell'art. 16 delle N.T.A. che di fatto non produce effetti".

Si relaziona quanto segue:

1) Le Z.T.O. Br e il Decreto di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Misilmeri

Il Comune di Misilmeri è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. A.R.T.A. n. 1216 del 18/10/2006.

Secondo le previsioni del piano adottato, erano individuate con la simbologia "Br" le zone residenziali esistenti e di completamento, comprendenti le aree urbanizzate individuate come agglomerati abusivi ai sensi dell'art. 14 della L.R. 37/85.

Le aree in questione erano già state interessate da PPRU - Piani Particolareggiati di Recupero Urbano, strumenti bocciati nella metà degli anni novanta dal Consiglio Comunale e riproposti (peraltro in contrasto con quanto disposto dall'art. 9 della LR 17/94), in fase di adozione del PRG. Tali strumenti non sono comunque stati inseriti nella delibera di adozione con la quale il Commissario dell'ARTA ebbe ad adottare il PRG.

Nell'esame finalizzato all'approvazione dello strumento urbanistico il Servizio III dell'ARTA così si esprime a proposito delle zone BR:

"Zone Br: zone residenziali esistenti e di completamento. Le zone Br comprendono le aree urbanizzate individuate come agglomerato abusivo, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 37/85, oggetto di P.P.R.U. Il cui iter di approvazione non è stato definito, o non sono stati approvati. Tali zone si attuano a mezzo di piani particolareggiati di recupero; gli interventi di pianificazione attuativa devono rispettare i seguenti parametri:

- *indice di fabbricabilità edilizia: 5 mc./mq.;*

- altezza max: 14,50 ml.;
- piani fuori terra: max 4.

Nelle more dell'approvazione del piano particolareggiato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nel rispetto della volumetria esistente; le aree libere previste in qualsiasi richiesta di concessione edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate con la specificazione delle essenze arboree da impiantare.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *residenza; servizi sociali, culturali, amministrativi e religiosi; uffici pubblici e privati; studi professionali; esercizi ricettivi-alberghieri, di ristoro e/o di svago; artigianato di servizio; altre attività produttive escluse quelle rumorose, nocive, inquinanti e comunque compatibili con la residenza, commercio al dettaglio.*

Sono classificate Br1 le aree urbane oggetto di P.P.R.U. redatto ai sensi della legge regionale n. 37/85 non approvato, sono classificate Br2 le aree urbane oggetto di P.P.R.U. il cui iter di formazione non è stato definito.

Per quanto riguarda le suddette zone, in tali ambiti non sono stati ancora redatti i piani particolareggiati. Per gli stessi il progettista ha fornito la consistenza volumetrica, gli indici di zona e gli abitanti insediabili, senza però predisporre degli studi approfonditi che giustifichino, per esempio, gli indici forniti nelle norme tecniche di attuazione e per mezzo dei quali è prevista la possibilità di edificare dopo l'approvazione del piano regolatore generale. A tal proposito appare opportuno evidenziare che comunque il professionista incaricato nel proporre le suddette zone avrebbe dovuto adeguarsi all'art. 9 della legge regionale n. 17/94 al fine di armonizzare la pianificazione delle zone di recupero con la pianificazione urbanistica del comune; diversamente è facilmente intuibile che su tali zone una previsione di questo tipo può ingenerare aspettative che diversamente potrebbero non essere attuabili, considerato che lo scopo fondamentale di un P.P.R.U. è il riordino urbanistico, e la relativa dotazione di attrezzature, di porzioni di territorio, prive di qualsiasi forma di antropizzazione, caratterizzate da costruzioni, per le quali è stata accertata a monte l'avvenuta sanatoria, realizzate in assenza di una pianificazione attuativa e quindi prive delle necessarie opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, e con carico urbanistico permanente; a questo è da aggiungere che in tali ambiti è stata prevista l'insediabilità di un numero certo di abitanti sulla base di censimenti I.S.T.A.T. sul numero di vani presenti in tali ambiti; e non ultimo non si conosce la situazione amministrativa degli edifici presenti.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, questo servizio III non condivide le aree delimitate come zone Br1 e Br2, con le relative attrezzature e le norme di attuazione che le regolamentano, e ne propone lo stralcio dal progetto di piano regolatore generale prescrivendo per le stesse la verifica da parte del comune sulla situazione amministrativa, al fine di accertare che tali ambiti posseggano i requisiti di cui all'art. 14 della legge regionale n. 37/85.

Dopo tale verifica il comune dovrà determinarsi in ordine all'individuazione degli ambiti da sottoporre a pianificazione particolareggiata, ed alla redazione di piani particolareggiati di recupero; nelle more di detti adempimenti le suddette aree verranno classificate zone agricole E, e gli interventi consentiti sull'esistente saranno normati dall'art. 20 della legge regionale n. 71/78, lett. a), b), c) e d).

In sintesi, il servizio III, entrando nel merito delle caratteristiche degli agglomerati urbani che sono stati perimetrati dal PRG adottato, ne propone lo stralcio e una verifica che il Comune di Misilmeri dovrà fare, per accertare se tali ambiti posseggano i requisiti dell'art. 14 della L.R. n°37/85

Rispetto alla proposta del servizio III, nel Decreto di approvazione del PRG viene così espresso:

"1) Dalla documentazione presentata in sede di audizione emergono elementi giustificativi posti alla base del dimensionamento del piano e della classificazione in zona "Br" dei tessuti urbani prevalentemente abusivi, provenienti dalle perimetrazioni effettuate ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 37/85.

Detti ambiti sono stati riproposti come zone "Br" con lo scopo di uniformarsi alle finalità della legge regionale n. 17/94, laddove all'art. 9 prescrive che, in sede di formazione del piano regolatore generale, la pianificazione di recupero urbanistico, ex legge regionale n. 37/85, si deve armonizzare con quella ordinaria.

Su tale aspetto il comune ha evidenziato che i contesti urbani classificati come zone "Br", non risultano gravati da vincoli che ne precludano l'edificabilità, e che per la totalità del patrimonio edilizio esistente, sono in corso di definizione le procedure amministrative di regolarizzazione previste dalle leggi sulla sanatoria edilizia.

Alla luce di quanto sopra il Consiglio prende atto delle argomentazioni esposte dal comune in sede di audizione, e considerato che le zone "Br1", "Br2", "B3", nel contesto del tessuto urbano di Misilmeri si sono nel tempo uniformate alla morfologia urbana delle zone "B" tradizionali, le ritiene condivisibili;"

In sintesi, l'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente con il Decreto di approvazione del PRG ritiene di non dover stralciare le zone Br dal Piano per una successiva verifica ma le ritiene condivisibili considerato che esse nel tempo si sono uniformate alla morfologia delle zone B.

2) Le concessioni edilizie rilasciate e l'esposto anonimo

In seguito alla "Direttiva in merito all'attuazione del PRG nelle Z.T.O. Br" prot. n. 20582 del 10/05/2010 il Comune di Misilmeri avvia una fase in cui vengono esaminate istanze di concessione edilizia, relative ad aree ricadenti in Z.T.O. Br, applicando per esse l'art. 15 delle N.T.A. che nel PRG norma le zone B "tradizionali". Per avere contezza dello stato dei procedimenti avviati in questa fase è opportuno fare riferimento ad una nota prot. 11451 del 03/04/2012 a firma del Responsabile dell'area IV, architetto Corsale:

- N. 67 richieste di concessione edilizia;
- N. 27 pratiche esitate favorevolmente dal precedente responsabile Ing. Gullo e mai definite con provvedimento finale;
- N. 9 concessioni edilizie rilasciate dal precedente responsabile dell'area IV Ing. Gullo;
- N. 90 certificati di destinazione urbanistica;

In seguito ad esposto anonimo del 02/03/2011, acclarato al protocollo di codesto Comune al n° 14469 del 18/04/2011, che denunciava la pretesa violazione dell'art. 16 delle N.T.A. e la conseguente illegittimità delle concessioni rilasciate dal Comune che aveva invece applicato per esse l'art. 15, l'ARTA avvia un'attività ispettiva al fine di valutare la validità di detti atti di rilevanza esterna rilasciati dal Comune di Misilmeri.

Conclusa l'attività ispettiva, il CRU, con il voto n° 71 dell'agosto 2012, così si esprime:

"in conformità alla proposta di parere n. 21 del 22/05/2012 [...] le zone Br del PRG del Comune di Misilmeri debbano ritenersi normate dall'art. 15 delle Norme Tecniche d'Attuazione così come le zone B tradizionali e che pertanto accogliendo le controdeduzioni presentate da tutti gli attori interessati alle contestazioni formulate ai sensi dell'art. 53 della L.R. 71/78, le concessioni [...] omissis [...] non sono annullabili".

In sintesi, il CRU dichiara non annullabili le richiamate concessioni edilizie rilasciate sulle Z.T.O. Br per le quali, nel frattempo erano state attivate le procedure di annullamento ex art. 53 della L.R. 71/78 ma, **cosa più importante ai fini della presente relazione, sottolinea che le zone Br del PRG sono normate dall'art. 15 delle Norme tecniche di Attuazione così come le Z.T.O. B tradizionali.**

Ancora, il Dirigente Generale D.R.U. protempore in relazione a quanto ha formato oggetto del voto CRU, nell'11/9/2012 prot. n. 18657, riconosceva che: *"[...] Sulla scorta di tale deliberato (Voto n. 71 del CRU) non sussistono i presupposti per procedere all'annullamento regionale degli atti comunali sopra riportati. [...] non ci si esime dall'osservare che nella presa d'atto comunale del decreto approvativo del PRG non è stato cassato l'art. 16 della N.T.A. conseguentemente alla soppressione delle Br. [...] la suddetta osservazione rimanda all'esigenza, corrispondente al principio generale della certezza del diritto, di provvedere affinché dal vigente PRG, ed in particolare dalle sue N.T.A. vengano depurate quelle disposizioni che sono riportate nel testo adottato in illo tempore dal consiglio comunale, ma non sono conformi a quanto invece disposto in sede di approvazione (D.Dir. N. 1216 del 18/10/2006).*

Il Dirigente generale del Dipartimento Urbanistica dell'A.R.T.A., nel trasmettere il voto C.R.U. sopra citato, invita infine il Comune di Misilmeri a *"porre in essere atti ed iniziative (variante al P.R.G.) volte ad impedire equivoci ingenerati da discordanze fra il testo approvato dal Consiglio Comunale e le disposizioni contenute nel Decreto di approvazione"*.

Volendo operare una prima considerazione su quanto fin qui esposto, l'azione ispettiva avviata dall'ARTIA, il voto CRU n° 71 del 2012 e quanto espresso dal Dirigente Generale D.R.U. intervengono a chiarire una materia che, se pur già oggetto di Decreto di approvazione del PRG, era stata soggetta a interpretazioni conflittuali. **In particolare il voto CRU n° 71 e la nota del Dirigente generale DRU ribadiscono la validità delle concessioni rilasciate applicando l'art. 15 e, avendo appurato che l'art. 16 non è stato ancora cassato, sottolineano che si deve provvedere a depurare dal PRG quelle disposizioni che non sono conformi al Decreto di approvazione, affinché ci sia generale certezza del diritto.** Tale pronunciamento dell'ARTIA va a confermare l'interpretazione delle norme che con la *"Direttiva in merito all'attuazione del PRG nelle Z.T.O. Br"* prot. n. 20582 del 10/05/2010 era stata attuata.

Il voto CRU n°71 viene trasmesso in un momento storico (2012) in cui il Comune di Misilmeri, essendo decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, può procedere alla redazione del nuovo P.R.G. per mezzo di variante generale.

3) Gli atti dell'Amministrazione Commissariale successivi al voto CRU n° 71 e alla nota D.R.U. dell' 11/9/2012 prot. n. 18657

Con verbale di deliberazione n. 14 del 05/02/2013, l'Amministrazione Commissariale trasmette al Dirigente Responsabile dell'Area IV arch. Rita Corsale, il seguente atto di indirizzo,:

- *Nelle more dell'approvazione di una Variante al PRG che per il rilascio della concessioni edilizie in dette zone si faccia riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 16 delle N.T.A. che consentono, fino all'approvazione di piani particolareggiati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e ristrutturazione edilizia, nel rispetto della volumetria esistente.*
- *Dare atto che col presente provvedimento sono da intendersi annullati e/o sostituiti precedenti atti e/o direttive indirizzate in materia all'U.T.C.*

L'Amministrazione Commissariale in data 23/04/2014 adotta, con deliberazione commissariale n. 5, una variante puntuale a modifica dell'art. 16 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale. Citando testualmente dalla Variante: *"L'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvato con D.D.G. n. 1216 del 18/10/2007 è sostituito dal seguente..."*

Diverse istanze, a partire dalla fine del 2013, reiterano le domande di Concessione edilizia per aree in zone Br, con la manifesta volontà a usufruire dell'istituto del silenzio-assenso. Su alcune di queste domande viene avviato il procedimento di diniego e per alcune di esse viene emanato il diniego vero e proprio con queste modalità e date:

- 1) istanza di C.E. del 06/10/2010 assunta a prot. 37575 a nome di I.L.M. s.r.l., reiterata con prot. n. 41232 dell'24/12/2013
 - a. 27/02/2014 - Avvio del procedimento di diniego con prot. n. 7005;
 - b. 14/03/2014 - Diniego dell'istanza di concessione edilizia, prot. n. 8783;
- 2) istanza di C.E. del 07/03/2011 assunta a prot. 8980 a nome di Rizzo Leonardo, Malla Maria, reiterata con prot. n. 1439 dell'16/01/2014;
 - a. avvio il procedimento di diniego, con prot. n. 2670 del 30/01/2014 veniva della domanda di C.E.
 - b. 05/03/2014 - Diniego dell'istanza di concessione edilizia, prot. n. 7764;
- 3) istanza di C.E. del 08/09/2011 assunta a prot. 32381, a nome di S.G.D. Immobiliare s.r.l., reiterata con prot. n. 1184 dell'15/01/2014;
 - a. 30/01/2014 - Avvio del procedimento di diniego, prot. n. 2668;
- 4) istanza di C.E. del 07/03/2011 assunta a prot. 8978 a nome Anselmo Angelo, Anselmo Luigi, Urso Nunzia, Di Fede Gaetano, reiterata con prot. n. 4422 dell'11/02/2014;
 - a. 11/03/2014 - Avvio del procedimento di diniego, prot. n. 8477;

I dinieghi adducono, tra le motivazioni, anche le determinazioni della Commissione Straordinaria riportate nell'atto di indirizzo n. 14 del 05/02/2013 più sopra richiamato.

Infine l'ARTA, con una nota del 27/03/2015 prot. n° 7544, assunta al protocollo generale di questo ente in data 27/03/2015 al n° 9268, in merito alla interlocuzione attivata dall'attuale amministrazione, comunica che *"gli adempimenti comunali da porre in essere devono in ogni caso essere ispirati, per non generare ulteriori equivoci, alla necessità di depurare il vigente strumento urbanistico da quelle disposizioni che non sono conformi a quanto stabilito in sede di approvazione del Piano (D.Dir. n° 1216 del 18/10/2006) relativamente alla soppressione dell'art. 16 delle N.T.A. che di fatto non produce effetti"*.

È utile operare alcune considerazioni.

1) In prima analisi, va rilevato che l'atto di indirizzo n° 14 del 05/02/2013 presuppone l'esistenza di un articolo delle N.T.A. che, come ribadito nella nota D.R.U. dell' 11/9/2012 prot. n. 18657

dovrebbe già essere cassato dal PRG, e non tiene conto del fatto che per il voto CRU n° 71 *“le zone Br del PRG del Comune di Misilmeri debbano ritenersi normate dall’art. 15 delle Norme Tecniche d’Attuazione così come le zone B tradizionali”*. Il voto CRU n°71 è stato oggi ribadito dalla nota ARTA del 27/03/2015 appena citata con cui viene sottolineato che l’art. 16 *“non produce effetti”*.

2) Con motivazioni analoghe all’atto di indirizzo n°14, l’Amministrazione commissariale adotta una variante puntuale al PRG per le zone Br basandosi sulla necessità di sostituire l’art. 16, ritenendone ancora valida la sua efficacia nonostante quanto ribadito dal voto CRU n° 71. Si potrebbero fare varie riflessioni sulla opportunità di tale adozione anche in relazione alla necessità che il Comune di Misilmeri già aveva, essendo decaduti i vincoli preordinati all’esproprio, di operare invece una vera e propria Variante Generale al Piano Regolatore che rinnovasse il complessivo sistema di regole agenti sul territorio comunale e non si soffermasse su una singola zona territoriale omogenea.

3) I dinieghi emanati per le domande di concessione edilizia su zone Br, pongono in essere l’inedificabilità diretta delle zone in questione, e trattano queste ultime come aree su cui, di fatto, non è possibile esercitare l’edificazione fino alla approvazione della Variante per le zone Br. Così come il paragrafo successivo meglio illustra, questi atti hanno condotto ad un ambiguo comportamento dell’Ente rispetto alle pretese tributarie vantate sulle medesime zone.

4) La “situazione di confusione per i contribuenti e per l’Ufficio Tributi” in relazione alle aree edificabili in Z.T.O. Br.

Con nota prot. 41804 del 23.12.2014, l’attuale amministrazione, subentrante a quella Commissariale, chiedeva ai Responsabili delle varie aree una relazione in merito alle attività e alle criticità riscontrate nell’ordinaria azione amministrativa col fine di migliorarne l’efficienza.

Per la presente relazione è necessario e opportuno riportare quanto esposto dal Responsabile dell’area VIII (servizi tributari e informatica) al punto (1.a.3) della nota prot. 42121 del 30.12.2014:

“Valutazione zone Br del PRG ai fini dell’applicazione dell’ICI/IMU. Le note vicende inerenti le complesse e capziose procedure urbanistiche correlate alle zone Br del PRG hanno causato, in particolar modo a seguito dell’adozione dell’ultima deliberazione commissariale n. 5 del 23.04.2014, l’ingenerarsi di una situazione di confusione sia per i contribuenti che per l’ufficio tributi, in quanto non si riesce più a comprendere, con la necessaria chiarezza, quale sia realmente l’attuale assetto urbanistico delle aree interessate e, di conseguenza, quale sia il valore di riferimento da prendere come base per calcolare l’ICI/IMU, rispetto a quello che era stato indicato nella perizia tecnica del geom. Princiotta, approvata con deliberazione della giunta comunale n. 144 del 17.12.2010. – Per alcuni avvisi di accertamento ICI riguardanti tali aree impugnati dai contribuenti interessati, innanzi la Commissione tributaria provinciale, si corre il concreto rischio, peraltro, di vedere il Comune soccombere nel relativo giudizio proprio a causa delle ulteriori modifiche introdotte, con il citato atto commissariale n. 5/2014, alla già più che complessa storia procedimentale delle zone Br. – Risulta, pertanto, assolutamente urgente che l’Amministrazione faccia chiarezza sulle zone Br e sul loro valore ai fini ICI/IMU, in modo da consentire a questo ufficio di poter operare con la massima trasparenza ed equità fiscale nei confronti dei contribuenti interessati, scongiurando, al contempo, l’insorgere di ulteriore contenzioso innanzi al giudice tributario, il cui esito, allo stato degli atti sin qui posti in essere, non si appalesa certamente favorevole per il Comune.”

In merito alla valutazione delle zone Br, è opportuno riportare quanto stabilito dalla perizia d’estimo approvata con la già citata deliberazione di G.C. n. 144/2010: *“Per le zone Br, quanto riportato nelle N.T.A. del piano approvato e nella versione riveduta e corretta in ottemperanza dell’art. 4 del decreto ARTA 18 ottobre 2006 di approvazione del P.R.G., presenta delle discrasie con le determinazioni del C.R.U. riportate nello stesso decreto. [...]se quanto erroneamente riportato nelle N.T.A. del testo definitivo, dovesse essere preso in considerazione le zone Br1 e Br2 non dovrebbero essere oggetto di valutazione ai fini I.C.I. in quanto aree su cui non si potrebbe*

esercitare il diritto edificatorio in assenza di pianificazione attuativa ma dato che il C.R.U. le ritiene condivisibili in considerazione del fatto che "le zone "Br1", "Br2", "B3", nel contesto del tessuto urbano di Misilmeri si sono nel tempo uniformate alle zone "B" tradizionali", si deve ritenere di trattare le zone Br1 e Br2 in modo paritario alle B1, B2, B3"

Tale perizia assegnava lo stesso valore alle zone B1, B2, B3, Br1, Br2 perché, nella fase storica in cui veniva redatto lo studio estimativo, (anno 2010) sulle zone Br il PRG veniva attuato attraverso singole concessioni edilizie, applicando l'art. 15 delle N.T.A. In altri termini la stima individuava il valore dell'area edificabile in funzione della sua effettiva e "immediata" edificabilità.

Oggi però, anche in funzione dell'atto di indirizzo della Amministrazione Commissariale più sopra riportato (deliberazione n. 14 del 05/02/2013), siamo di fronte all'avvenuta emanazione di atti di rilevanza esterna (dinieghi delle istanze di Concessione Edilizia) che, di fatto, hanno negato il principio dell'edificabilità diretta delle aree ricadenti nelle Z.T.O. Br e di conseguenza ne rendono ambiguo il valore di riferimento da prendere in considerazione come base per calcolare l'ICI/IMU, così come riportato dal Responsabile dell'Area 8 nella sua relazione. E, in tale contesto, il valore delle aree in questione non può essere equiparato alle altre aree di zona B (B1, B2, B3) direttamente edificabili per singola concessione edilizia e bisognerebbe rideterminarne gli estimi.

Considerazioni conclusive

Il voto CRU n° 71 del 2012, la nota del Dirigente Generale DRU dell'11/9/2012 prot. n. 18657 e la recente nota ARTA del 27/03/2015 prot. n° 7544 sono documenti concordi nell'indicare al Comune di Misilmeri la validità dell'applicazione dell'art.15 delle N.T.A. per le zone Br e la necessità di cassare l'art. 16 che non produce effetti.

L'applicazione dell'art. 15 delle N.T.A. per le zone Br porta all'attuazione del PRG, ai sensi dell'art. 21 L.R. 71/78, per mezzo di Concessioni edilizie singole *"quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria"* [mentre] *nelle rimanenti aree non urbanizzate delle zone territoriali omogenee «B» l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione."*

Va rilevato che anche nella Variante al PRG per le zone Br l'attuazione del PRG avviene (nei casi consentiti) per concessioni singole. La Variante arriva a tale regolamentazione articolando in modo diverso le norme e introducendo principi peraltro innovativi di compensazione urbanistica. Nella relazione della Variante al PRG per le zone Br così è infatti riportato:

"- la variante si è resa necessaria al fine di definire la regolamentazione urbanistica nelle zone Br, rimuovendo, in primo luogo, il vincolo dell'obbligatorio assoggettamento di tutti gli interventi a pianificazione attuativa finalizzata al recupero urbanistico, che ha sin qui creato notevoli difficoltà nella attività di sviluppo urbanistico ed edilizio di tali agglomerati;

- le procedure di espropriazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria comporterebbe insostenibili oneri economici (si tratterebbe peraltro in molti casi di espropri di aree con vincoli reiterati);

[...]

- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica si sono rivelati uno strumento rigido e iniquo, in quanto consentono il completamento edilizio nelle parti del territorio già urbanizzate abusivamente e permettono l'esproprio delle aree dei proprietari che non hanno costruito abusivamente;

- il vincolo espropriativo non si traduce il più delle volte nel pagamento di un indennizzo, ma rimane una mera indicazione urbanistica che per cinque anni toglie ai privati qualsiasi possibilità di intervento, a favore degli altri proprietari;"

- *l'attuazione delle previsioni del PRG può avvenire attraverso il rilascio di singole concessioni laddove esistono le principali opere di urbanizzazione;*
- *per lotti di dimensione inferiore a mille metri quadrati di superficie la dotazione delle essenziali opere di urbanizzazione primaria e secondaria può essere garantita, invece che attraverso piani attuativi, attraverso il rilascio di una concessione convenzionata;*

Qualora l'Amministrazione volesse perseguire l'approvazione della Variante al PRG per le sole Z.T.O. Br, dovrebbe, a parere dello scrivente, tenere in considerazione infine quanto sottolineato dal Dirigente Generale DRU in data 26/03/2015 che, a proposito degli adempimenti generali da porre in essere per "depurare il vigente strumento urbanistico da quelle disposizioni che non sono conformi a quanto stabilito in sede di approvazione del Piano (D.Dir. n° 1216 del 18/10/2006) relativamente alla soppressione dell'art. 16 delle N.T.A. che di fatto non produce effetti", e che propone di operare tali adempimenti "anche nel contesto della redazione del nuovo PRG, per la formazione del quale codesto Comune è già stato diffidato con nota prot. n° 5531 del 09/03/2015."

Concludendo, in relazione a quanto fin qui descritto ed analizzato lo scrivente, a fine cautelativo

PROPONE

alla Giunta Comunale di revocare l'atto di indirizzo espresso dalla Amministrazione Commissariale con verbale di deliberazione n. 14 del 05/02/2013:

- in quanto indirizza l'area IV, fino all'approvazione della Variante per le zone Br, a tenere conto di un articolo di N.T.A., il n° 16, che invece, come ribadito in più occasioni dall'Ente Regionale (rif. nota ARTA del 27/03/2015 prot. n° 7544), non produce effetti, ma che ha già causato l'emanazione di atti di valenza esterna con dinieghi a domande di concessione edilizia che solo una variante urbanistica poteva giustificare;
- perché tale atto pone a rischio la pretesa tributaria del Comune.

Arch. Giuseppe Lo Rocchiaro

