

CITTA' DI VITTORIA



LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA

**Copia di Deliberazione della Giunta Comunale**

Atto N. 405

Seduta del 20.10.2022

**OGGETTO      CRITERI E DIRETTIVE SUI PROCEDIMENTI CONSEGUENTI ALLA DECADENZA DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI DERIVANTI DALLE PREVISIONI DEL VIGENTE PRG. PROPOSTA DELLA GIUNTA PER IL CONSIGLIO.**

L'anno duemilaventidue il giorno venti del mese di Ottobre, alle ore 13,40 , in Vittoria e nell'Ufficio comunale, si è riunita la Giunta Comunale e con l'intervento dei Signori:

<b>COMPONENTI GIUNTA COMUNALE</b>	<b>PRESENTI</b>	<b>ASSENTI</b>
<b>Sindaco:      On. Francesco Aiello</b>	x	
Vice Sindaco: Dott. Filippo Foresti	x	
Ass.re:      Avv. Francesca Corbino		x
Ass.re:      Avv. Giuseppe Fiorellini	x	
Ass.re:      Sig. Cesare Campailla	x	
Ass.re:      Sig. Giuseppe Nicastro		x
Ass.re:      Avv. Anastasia Licitra		x

Con l'assistenza del Segretario Generale, dott.ssa Anna Maria Carugno

Il Sindaco constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

<b>Parere Regolarità Tecnica</b>	
VISTA la presente proposta di Deliberazione	
ESPRIME PARERE FAVOREVOLE	In ordine alla regolarità tecnica.
Si attesta/ <del>non si attesta</del> la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione Amministrativa	
Vittoria, 13.10.2022 Dirigenziali	Il Delegato di Funzioni  f.to Arch. Emanuele Ciciarella (D.D. n.264/2022)
<b>Parere Regolarità Contabile</b>	
VISTA la proposta di Deliberazione	
ESPRIME PARERE	in ordine alla regolarità contabile.
L'importo della spesa di €. _____ è imputata al _____	
VISTO: Si attesta la copertura Finanziaria	
Si dà atto che la presente proposta di Deliberazione comporta riflessi diretti/indiretta sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente	
Vittoria, 14.10.2022	Il Dirigente f.to Basile
Spazio riservato al Segretario Generale	
Vittoria, .....	Il Segretario Generale

**DIREZIONE URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**IL DIRIGENTE**

**PREMESSO:**

Che il vigente PRG di questo comune è stato approvato dal competente Dirigente Regionale, con DDG n. 1151 del 16/10/2003,

Che da tale data sono trascorsi quasi vent'anni, e quindi sono decaduti i vincoli nelle aree aventi destinazioni preordinate all'esproprio,

Che in seguito alla decadenza dei vincoli questo comune è stato più volte commissariato, con sentenze del TAR che lo hanno obbligato alla riclassificazione urbanistica conseguente alla decadenza dei vincoli espropriativi,

che, in assenza di riclassificazione tali aree pertanto sono da considerare privi di pianificazione, (diventano zone bianche) e per esse vale quanto oggi previsto dall'art. 9 del DPR 380/01 e s.m.i..

**Art. 9 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica**

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.](#)), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle [lettere a\), b\), e c\) del primo comma dell'articolo 3](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla [lettera d\) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

**CONSIDERATO**

Che la precedente amministrazione (La Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale) aveva adottato un provvedimento (n. 78 del 19/12/2019) avente ad oggetto *“Decadenza vincoli preordinati all'esproprio del PRG di Vittoria approvato con DD. 1151 del 16.10.2033, dell'ARTA della Regione Sicilia”*, in cui venivano definiti alcuni aspetti della problematica, riferendosi alla previgente normativa tra cui la L.R. 71/78 oramai abrogata,

Che anche in seguito all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica della Regione Siciliana, la n. 19 del 2020, sono sorte altre problematiche,

che il Comune più volte è risultato soccombente presso il TAR che ha nominato commissari ad acta in conseguenza delle inadempienze del Comune,

Che sono sorte e sussistono tuttora problematiche operative circa i procedimenti da seguire, le valutazioni di merito, la documentazione necessaria, ecc. ecc., al fine di applicare la vigente normativa conseguente alla decadenza dei vincoli espropriativi,

che l'amministrazione intende definire un quadro utile per il cittadino, gli operatori del settore e gli uffici, che consenta chiarezza sui procedimenti e conoscenza da parte di tutti delle regole da applicare,

che il commissariamento da parte del tribunale amministrativo ha comportato e continuerà a comportare costi aggiuntivi per l'amministrazione,

**RITENUTO**

Che si possa inquadrare la problematica come esplicitato nella seguente narrativa:

***a-Possibilità operative in seguito alla decadenza dei vincoli espropriativi***

In seguito alla decadenza si ipotizzano le possibilità di seguito elencate

**tabella 1 – Sintesi della principali possibilità operative in seguito alla decadenza dei vincoli espropriativi**

1. Viene riproposta la stessa destinazione vincolistica o comunque una destinazione che mantiene il vincolo espropriativo:	in questo caso occorre corrispondere una indennità per la riapposizione del vincolo.
2. Viene effettuata una variante specifica al PRG vigente che non prevede esproprio e riclassifichi l'area edificabile da parte del privato, anche attraverso meccanismi perequativi che prevedano la cessione gratuita, per destinazioni pubbliche, di parte dell'area interessata.	In questo caso occorre procedere sulla base di quanto previsto per le varianti parziali dalla nuova legge urbanistica siciliana (L.R. 19/2020)
3. Viene effettuata una variante specifica al PRG vigente che non prevede esproprio e riclassifichi l'area <ul style="list-style-type: none"> <li>a. come spazio pertinenziale privato ove esso sia facente parte di una unità edilizia esistente, con o senza potenzialità edificatoria sulla base della condizione edificatoria della zona in cui si colloca,</li> <li>b. come verde agricolo ove le aree limitrofe ricadono in tale zona. (esempio: strade extraurbane).</li> </ul>	In questo caso occorre ugualmente procedere sulla base di quanto previsto per le varianti parziali dalla nuova legge urbanistica siciliana (L.R. 19/2020), con procedura semplificata.
4. Si applica l'art. 9 del DPR 380/01.	In questo caso occorre definire le modalità operative per stabilire i margini di applicazione della norma ed i procedimenti da seguire.
5. Nelle more di elaborazione della variante si ritiene che l'area si possa comunque utilizzare come spazio scoperto, opportunamente recintato secondo le norme del codice civile, e quelle del regolamento edilizio riguardanti le aree scoperte, con la possibilità di sistemazione a verde e/o parcheggio privati e/o utilizzazioni temporanee che non prevedano la realizzazione di volumi auspicando che non diventi un'area abbandonata possibile ricettacolo di rifiuti.	In questo caso si ritiene sufficiente un titolo edilizio semplificato, CILA, ove addirittura non si tratti di attività libera in base a quanto previsto dall'art. 3 della L.R. 16/16.

***b-Problematiche per l'attuazione dell'art. 9 del DPR 380/01***

Si pone il problema di definire con quale procedimento si debba attuare quanto previsto dall'Art. 9 del DPR 380/01 (*Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica*) più precisamente:

- come definire il “*perimetro dei centri abitati*”, a cui fa riferimento la norma, considerato che non viene previsto ai sensi quale legge. (ad esempio il codice della strada).

**BOX N. 2- definizione di centro abitato del codice della strada**

il decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (codice della strada) - art. 3 comma 8

**3. Definizioni stradali e di traffico**

1. **Ai fini delle presenti norme** le denominazioni stradali e di traffico hanno i seguenti significati:

..... omissis

*“8) CENTRO ABITATO: insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.”*

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI - CIRCOLARE 29 dicembre 1997, n. 6709/97 -(G.U. n. 38 del 16 febbraio 1998)

.... Omissis...

1. La delimitazione del centro abitato **deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione**, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici, tenendo presente che il numero di almeno venticinque fabbricati, con accesso veicolare o pedonale diretto sulla strada, previsti dall'[art. 3, comma 1, punto 8, del codice della strada](#), è comunque subordinato alla caratteristica principale di «raggruppamento continuo». Pertanto detti fabbricati debbono essere in stretta relazione tra di loro e non costituire episodi edilizi isolati; i fabbricati quindi possono essere intervallati solo da: «strade, piazze, giardini o simili, ed aree di uso pubblico» con esclusione quindi di terreni agricoli, aree fabbricabili, etc.

- con quali criteri applicare quanto previsto dalla norma circa le possibilità edificatorie delle aree “bianche”, fuori dal perimetro dei centri abitati, tenendo conto che essa (la norma), definisce solo la densità fondiaria per le abitazioni (0,03 mc/mq) e il rapporto di copertura per la destinazione produttiva (0,10 mq/mq), senza definirne altri importanti come l’altezza massima, le distanze ecc.

***c-criteri da utilizzare per la riclassificazione delle aree***

R\_1) Nel caso di cui al punto 1) della tabella,

- a. Sulla richiesta della ditta il dirigente responsabile esprimerà il proprio parere sottoponendo il tutto alla Giunta Municipale per dare il proprio indirizzo, in analogia a quanto previsto dall’art. 26, comma 1, della L.R. 19/2020, con circostanziata motivazione sulla necessità di riapposizione del vincolo, indicando l’interesse pubblico al suo mantenimento,
- b. La G.M. si esprimerà sulla proposta, anch’essa con circostanziata motivazione,
- c. Si avvia quindi il procedimento relativo, impegnando la somma necessaria per l’indennità di vincolo, e prevede la corresponsione entro breve termine, successivo alla delibera di Consiglio Comunale che lo decide,
- d. Il vincolo viene riapposto con deliberazione del consiglio comunale e con il procedimento di cui all’art. 26 della L.R. 19/2020.

R\_2) Nei casi di cui al punto 2, (variante a zona edificabile mista) l’area assumerà la destinazione di “zona edificabile mista a spazi pubblici”, con un coefficiente di cessione

minimo del 50% dell'intera area sottoposta alla riclassificazione, con le seguenti precisazioni:

- a. La potenzialità edificatoria sarà determinata sull'intera area di proprietà definendo un indice di fabbricabilità territoriale massimo, sulla base del contesto di appartenenza e, comunque, un indice fondiario massimo in nessun caso superiore all'indice di zona delle aree edificabili prossime all'area in oggetto,
- b. La parte pubblica assumerà la generica destinazione di "spazi di urbanizzazione", da cedere gratuitamente al comune e sistemare in relazione al n. di abitanti da insediare, valutati nella misura di uno per ogni 100 metricubi realizzabili.
- c. La destinazione potrà essere residenziale, produttiva per la prestazione di servizi, commerciale, direzionale o tutte assieme, in una o più unità edilizie, con la sola condizione del divieto assoluto di destinazione che comporti attività insalubri o nocive di qualunque natura.
- d. Sulla richiesta della ditta il dirigente responsabile esprimerà il proprio parere sottoponendo il tutto alla Giunta Municipale per esprimere il proprio indirizzo, in analogia a quanto previsto dall'art. 26, comma 1, della L.R. 19/2020.
- e. La G.M. si esprimerà sulla proposta dando il via al procedimento di variante, in base ai contenuti della legge e dei successivi decreti, precisando che la variante dovrà essere sottoposta almeno alla procedura di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 e seg. del D.Lgs 152/2006.

R\_3) Nei casi di cui al punto 3 l'area assumerà la destinazione di spazio pertinenziale o spazio a verde privato, o parcheggio con pavimentazione permeabile, o verde agricolo, con le seguenti precisazioni:

- a. Sulla richiesta della ditta il dirigente responsabile esprimerà il proprio parere sottoponendo il tutto alla Giunta Municipale per esprimere il proprio indirizzo, in analogia a quanto previsto dall'art. 26, comma 1, della L.R. 19/2020.
- b. La G.M. si esprimerà sulla proposta
- c. dando il via al procedimento di variante, in base ai contenuti della legge e dei successivi decreti, precisando che la variante non richiede la procedura di VAS.

R\_4) Nei casi di cui al punto 4 (art. 9 dpr 380/01) l'area potrà essere oggetto di un permesso di costruire con il seguente procedimento:

- a. Su istanza della ditta che richiede l'applicazione dell'art. 9 del DPR 380/01, il dirigente responsabile definirà il perimetro del centro edificato della zona in cui ricade l'intervento, proponendolo alla Giunta Municipale, in analogia a quanto previsto dal codice della strada, ai fini dell'applicazione della norme interessata (art. 9 DPR 380/01).
- b. La Giunta Municipale adotterà le proprie determinazioni, in base alle quali, potrà essere correttamente applicata la norma.
- c. Alla luce della perimetrazione saranno applicate le fattispecie previste, con le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - 1. Per le destinazioni residenziali (densità = 0,03 mc/mq, gli stessi parametri della zona agricola,

2. Per le destinazioni produttive (RC= 0,10 mq/mq) una sola elevazione con altezza massima = ml. 7,00 e gli stessi parametri degli insediamenti produttivi in verde agricolo e categoria funzionale coerente con il contesto territoriale, (Artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, produttiva per la prestazione di servizi -sociali, culturali, sportivi, ricreativi e simili), escludendo attività industriali e attività insalubri e/o nocive.
3. Distanze dai confini e dalle strade quelle previste per la zona agricola, salva l'aderenza con edifici preesistenti a confine.

R\_5) Nei casi di cui al punto 5 l'area potrà essere oggetto di utilizzazione come area scoperta pertinenziale di edifici esistenti limitrofi, o autonomamente come

- a. verde privato, anche attrezzato per il gioco, senza nessun volume fisso,
- b. parcheggio privato con pavimentazione permeabile,
- c. orto urbano
- d. altro che non preveda la realizzazione di volumi fissi.

## **PROPONE ALLA GM. IL SEGUENTE DISPOSITIVO**

### **DELIBERA**

- a) Dare atto che, in seguito all'abrogazione della L.R. 71/78, effettuata dalla L.R. 19/2020, che oggi costituisce la nuova legge urbanistica regionale, i contenuti della deliberazione adottata dalla Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale, n. 78 del 19/12/2019, avente ad oggetto *"Decadenza vincoli preordinati all'esproprio del PRG di Vittoria approvato con DD. 1151 del 16.10.2033, dell'ARTA della Regione Sicilia"*, non è più attuale,
- b) Abrogare pertanto la suddetta deliberazione commissariale n. 78/2019
- c) Definire i seguenti Criteri e le seguenti Direttive per la trattazione dei procedimenti e delle valutazioni di merito delle richieste conseguenti alla decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione del vigente PRG del Comune di Vittoria, nelle more della redazione dello strumento urbanistico previsto dalla nuova legge cioè del "PUG".

### **A-RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE**

A1. il cittadino proprietario di aree aventi destinazioni urbanistiche sottoposte a vincoli preordinati all'esproprio oramai decaduti, può avanzare richiesta di riclassificazione urbanistica con apposita istanza in cui siano allegati:

- Una breve relazione tecnica con eventuale ipotesi di riclassificazione,
- Il titolo di proprietà delle aree interessate,
- Estratto di mappa contenente le particelle interessate,
- Visura storica catastale delle aree,
- Planimetria contenente
  - Il perimetro dell'area nel vigente PRG,

- la localizzazione dell'area nel Piano Paesaggistico degli ambiti relativi alla provincia di Ragusa

A2. Il comune si esprimerà in coerenza con uno dei primi tre punti (R\_1, R\_2, R\_3) previsti nella superiore narrativa nei "ritenuta",

***B-RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DELL'ART. 9 DEL DPR 380/01***

B1. Il Comune si esprimerà in coerenza con quanto riportato nel punto R\_4 dei "ritenuta",

***C-UTILIZZAZIONE IMMEDIATA DELLA AREE***

C1. Il comune si esprimerà in coerenza con il punto R\_5 previsto nella superiore narrativa nei "ritenuta",

- d) Di trasmettere la presente proposta al Consiglio Comunale per quanto di competenza per l'approvazione dell'atto.
- e) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.
- f) Dichiarare il presente provvedimento d'immediata esecuzione.

**Il Delegato di funzioni Dirigenziali**  
***f.to Arch. Emanuele Ciciarella***  
**(D.D. n.264/2022)**



Del che si è redatto il presente verbale che letto e approvato viene sottoscritto.

**IL SINDACO**

**f.to On.Prof. F. Aiello**

**L'ASSESSORE ANZIANO**

**f.to dott. F. Foresti**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**f.to dott.ssa A.M. Carugno**

---

**CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE N° .....**

Ai sensi e per gli effetti della L.R. n.44/91 art.11 e ss.mm.ii.

**SI CERTIFICA**

Che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio dal 25.10.2022 all'8.11.2022 registrata al n. Reg. pubblicazioni

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

---

**CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE N° .....**

Ai sensi e per gli effetti della L.R. n.44/91 art.11 e ss.mm.ii.

**SI CERTIFICA**

Che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 25.10.2022 all'8.11.2022 che sono/non sono pervenuti reclami.

Dalla Residenza Municipale, li .....

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la deliberazione è divenuta esecutiva in data 20.10.2022 Per:

- ☐ Ai sensi dell'art. 12 comma 1 della L.R. N°44/91 ss.mm.ii.;
- ☒ Dichiarazione di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 12 della L.R. N° 44/91 e ss.mm.ii.
- ☐ Vittoria, li 20.10.2022

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**f.to dott.ssa A.M. Carugno**