



Regione Siciliana

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

Dipartimento dell'Urbanistica

dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

**Servizio 6 "Affari legali, Contenzioso, Ufficio
Consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale
dell'Urbanistica (C.R.U.)"**

Tel. 091 7077297

via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077982

urp.urbanistica@regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. 5786 del 04/04/2022 - Rif. nota prot. n. _____ del _____

OGGETTO: Richiesta parere - quesito applicabilità dell'art.9 del DPR 380/01 così come recepito dall'art. 4 della L.R. 16/2016 modificato dall'art.5 della L.R. 23/2021 - Riscontro.

Al Comune di Alcamo
Settore Pianificazione Urbanistica -
Sviluppo Territoriale - Servizio Idrico -
Ambiente
comunediAlcamo.protocollo@pec.it

Con riferimento alla nota prot. n. 29389 del 22/03/2022 di codesto Comune, registrata al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 23/03/2022 al n. 5137, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'Urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 01.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

Occorre premettere che in merito alla specifica richiesta posta da codesto Comune inerente all'interpretazione delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente in codesto Comune, si rappresenta che, come chiarito con la circolare n. 4/92 - DRU del 7 gennaio 1993 e con il successivo comunicato - "Direttive per la proposizione da parte dei comuni di richieste di parere al dipartimento regionale urbanistica" (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 51 del 6 novembre 2009), "questo dipartimento non può dare esito a richieste di parere attinenti casi particolari per l'adozione di adempimenti e provvedimenti di esclusiva competenza dell'ente richiedente.(...) Si ribadisce, pertanto, così come già chiarito con le citate precedenti direttive, che questo dipartimento potrà esprimersi, sulle richieste di parere poste dagli enti locali, che afferiscono ad aspetti generali relativi all'applicazione di norme di legge in materia urbanistico-edilizia, mentre non si potrà dare riscontro ai quesiti riguardanti fattispecie concrete o casi particolari e comunque privi dei requisiti di generalità, intesa come riferibilità della questione interpretativa prospettata a un diverso e più vasto campo di applicazione".

Si precisa, altresì, che l'attività consultiva di questo Dipartimento, che ha una funzione di supporto alle amministrazioni locali in merito ad aspetti generali e non ai casi particolari, non può riguardare l'interpretazione di Norme di attuazione che disciplinano il territorio comunale,

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 PEC dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it.

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

costituendo queste uno degli elaborati allegati al Decreto di approvazione del piano regolatore comunale, la cui lettura corretta non può che essere supportata, sia dagli atti ed elaborati che compongono lo strumento urbanistico generale, sia da altri atti e provvedimenti successivamente eventualmente approvati, quali ad esempio varianti urbanistiche puntuali.

Tuttavia, riguardo agli aspetti generali della questione posta da codesto Comune, si evidenzia che copiosa giurisprudenza ha affrontato, negli anni, casi relativi ad aree destinate dagli strumenti urbanistici ad attrezzature pubbliche di varia natura con vincoli conformativi o espropriativi, pervenendo a conclusioni differenti.

Le sentenze riportate nella nota che si riscontra, chiariscono la nozione di “vincolo conformativo” per le aree destinate dagli strumenti urbanistici ad attrezzature ricreative, sportive e a verde pubblico, in quanto vincolo “funzionale all’interesse pubblico” ma che, contestualmente, mantenga per il privato la facoltà di realizzare interventi edilizi nell’area di proprietà, pur con limitazioni.

In merito, questo Ufficio, ritiene di evidenziare, quali ulteriori elementi di approfondimento e di riflessione, talune altre sentenze amministrative in cui i giudici hanno adottato un diverso criterio (Sentenza CGA n. 212/2012, Sentenza TAR n. 1356/2013, Sentenza TAR n. 219/2022) ed in particolare la Sentenza di CGA n. 228/2016, che, di seguito, si riporta parzialmente:

“(…) Con la sentenza 1113/2008 il Consiglio ha osservato che “la distinzione tra norme conformative e norme ablatorie non può più seguire i criteri tradizionali elaborati dalla giurisprudenza amministrativa sino ad oggi . (...). Si deve piuttosto avere riguardo al tasso di deviazione dalla finalità ordinaria di un’area rispetto alla sua vocazione naturale, che può essere quella di dare luogo ad un opus economicamente e commercialmente idoneo a procurare il massimo profitto al proprietario. Ne consegue che “ove ci si trovi innanzi a una potestà conformativa che imponga realizzazioni difformi dalla naturale destinazione dell’area, ne consegue, di fatto, l’ablazione di una precisa facoltà inerente alla proprietà”. L’opera pertanto non sarà più finalizzata ad essere posta sul mercato, ma necessariamente ad essere posta a disposizione di un solo soggetto, che, in questo caso, coincide con l’amministrazione comunale (...) Conclusivamente, come opportunamente ricorda l’appellato, tutte le volte in cui la distinzione dell’area permetta la realizzazione di opere destinate esclusivamente alla fruizione oggettivamente pubblica, nel senso di riferita esclusivamente all’ente esponenziale della collettività territoriale, il vincolo deve necessariamente considerarsi di carattere espropriativo e non conformativo. Peraltro, le stesse tesi difensive del Comune, secondo cui l’area in questione servirebbe anche allo scopo di realizzare gli standard urbanistici, dimostrano che il Comune è nella necessità di acquisire l’area stessa in quanto essa è asservita a un interesse pubblico e riferita all’ente pubblico, così che sussiste la necessità dell’ente di diventarne proprietario. (...) La tesi comunale è stata già valutata da questo Consiglio nell’ambito della ricordata sentenza 610/2015, dove si è messo in rilievo che comunque l’impossibilità per il privato di utilizzare il suo bene in quanto subordinato a un evento futuro e obiettivamente incerto (la convenzione con l’amministrazione) attraverso forme di esercizio subordinate a decisioni pubbliche, non vale a eliminare il carattere essenzialmente espropriativo del vincolo in quanto la possibilità offerta “non manifesta né allo stato né entro un arco di tempo ragionevolmente determinato un’elasticità e dinamicità della domanda tale da consentire al privato di potere disporre sul mercato della sua proprietà. (...)”

In altri termini dalla sentenza sopra citata, al pari di altre di analogo tenore, è possibile ricavare il seguente principio di carattere generale: la natura conformativa ovvero espropriativa di un vincolo preordinato alla realizzazione di un’opera non può dipendere dal fatto che sia prevista la possibilità del privato di realizzare l’opera, dovendosi guardare al tempo stesso a chi potrà concretamente essere il destinatario della sua utilizzazione e all’interesse del privato all’utile e fruttuoso sfruttamento economico dell’area soprattutto nelle ipotesi in cui la realizzazione di

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 PEC dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it.

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

determinati interventi richiede al privato di disporre di mezzi e/o di una organizzazione di cui normalmente non dispone.

Pertanto, al fine di stabilire se un vincolo preordinato alla realizzazione di una determinata opera, abbia natura espropriativa, occorrerà verificare se l'intervento:

- a) è destinato alla fruizione soggettiva pubblica;
- b) è diretto a realizzare gli standard urbanistici del Piano Regolatore Generale di cui al DM n. 1444 del 1968;
- c) è diretto a imporre nell'area di proprietà privata realizzazioni difformi dalla sua naturale destinazione a cui consegue la diminuzione di valore del bene con conseguente ablazione di una precisa facoltà inerente alla proprietà in quanto non corrisponde con quella che è la conformazione omogenea del mercato della zona;
- d) è subordinato a un evento futuro e obiettivamente incerto, la convenzione con l'amministrazione, che non consente al privato di potere disporre liberamente sul mercato della sua proprietà se non "*attraverso forme di esercizio subordinato a decisioni pubbliche*".

Alla luce di tutto quanto sopra, con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti e tenendo conto della destinazione delle singole aree ad attrezzature pubbliche di standard ex D.M. 1444/68 o ad attrezzature generali destinate alla fruizione soggettiva pubblica, codesto Ufficio Tecnico potrà assumere, di volta in volta, la decisione sui singoli casi concreti.

Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 PEC dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it.

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.