

D. D.G. 183

REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE  
Dipartimento Regionale Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

**VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;

**VISTA** la legislazione urbanistica statale e regionale;

**VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 27.12.1978, n 71 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la Legge Regionale 21.04.1995, n. 40;

**VISTO** il Dlgs 152/06 come modificato dal Dlgs 4/08;

**VISTO** l'art. 59 della L.R. 14.05.09 n. 6 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la Delibera di Giunta n. 200 del 10.06.09 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il parere n. 12 del 25.07.2012 del Servizio 3°/DRU che, integralmente, si trascrive:

“...Omissis...”

“Il Comune di Longi (Me) è, ad oggi, dotato di P.R.G. e R.E.C. approvato con D.A. 4/DRU del 15.02.2000 i cui vincoli preordinati all'esproprio, per come previsto dall'art. 9 del D.P.R. 327 dell'8.06.2001, sono decaduti.

In data 5 gennaio 2011 è stato assunto, al n. 736 del protocollo generale dell'A.R.T.A., un atto extragiudiziario di diffida e messa in mora, indirizzato anche al Comune di Longi (Me), volto alla nomina di un Commissario ad acta al fine di attribuire una destinazione urbanistica alle aree distinte in catasto al FM 10, particelle 606, 607, 608, 609, 713, 714 e 715 di proprietà (immobili acquistati nel 1983 e nel 1990) delle Ditte Zingales Calogero, Fabio Teresa, Fabio Giuseppe, Zingales Paola e Fabio Calogero classificate, dal vigente Piano Regolatore Generale, “sede viaria di progetto” e “verde attrezzato”.

L'atto extragiudiziale è motivato dal fatto che, già con istanza acquisita il 19.10.09 al n. 6039 del protocollo comunale, le Ditte Zingales e Fabio avevano avanzato richiesta di assegnazione di destinazione urbanistica per i propri immobili stante, per come sopra detto, la decadenza dei vincoli espropriativi di Piano. In particolare, richiedevano che fosse attribuita ai loro terreni la destinazione urbanistica di zona “B” e di zona “C” che detti immobili avevano prima dell'approvazione del P.R.G. vigente e, nel caso in specie, quella del Programma di Fabbricazione approvato con D.A. n. 160/79 del 17.10.1979.

L'istanza, con nota comunale prot. 6731 del 9.11.09, è stata rigettata per potere, successivamente, “...nella fase di pianificazione di tutto il territorio (Revisione del P.R.G.).. essere presa in considerazione.”

Da quanto riportato nell'atto extragiudiziale si rileva, altresì, che:

- Avverso al citato provvedimento comunale 6731/09 gli istanti hanno avanzato ricorso (n. 126/10 R.G.) al T.A.R. di Catania. Detto Organo, con Ordinanza n. 350/2010 ha accolto la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato “...in considerazione dell'orientamento costantemente seguito dalla Sezione in materia di obbligo di provvedere espressamente sulle istanze di classificazione urbanistica e che al danno prospettato dal ricorrente è possibile ovviare ordinando all'Amministrazione di riesaminare il provvedimento impugnato alla luce di quanto prospettato nel ricorso medesimo...nei termini di cui in motivazione e nei limiti dell'obbligo del riesame del provvedimento...”.

- Con foglio prot. n. 2684 del 30.04.10 in ottemperanza alla citata Ordinanza 350/2010 il Comune ha comunicato, alle Ditte interessate, l'avvio del procedimento di riesame della richiesta assunta al prot. 6039/2009.

- A seguito dell'inerzia comunale, in data 27.09.10, le Ditte Zingales e le Ditte Fabio, hanno richiesto al T.A.R. misure attuative al fine dell'esecuzione di quanto contenuto nella citata Ordinanza 350/10.

- In data 29.10.10 il Comune ha depositato al T.A.R. di Catania una memoria difensiva con la quale ha, tra l'altro, comunicato di avere *"intrapreso l'iter amministrativo...che si concluderà...con un provvedimento...di riclassificazione delle zone rimaste prive di disciplina urbanistica"* con allegata una relazione datata 14.10.10 nonché la delibera di G.M. n. 113 del 30.07.10 avente per oggetto *"Analisi dello stato di attuazione del Piano Regolatore Generale – direttive"*.

- Il T.A.R., vista la documentazione presentata dal Comune ha, con Ordinanza n. 1469 del 23.11.2010, dichiarato improcedibile l'istanza di esecuzione richiesta dalle Ditte Zingales e Ditte Fabio.

Con dirigenziale prot. n. 19958 dell'1.04.2011 questo Dipartimento ha chiesto, agli istanti e al Comune di Longi, per i successivi adempimenti, copia della documentazione richiamata nel citato atto extragiudiziale di diffida e messa in mora e copia del certificato di destinazione urbanistica delle aree in argomento.

In data 28.04.11 lo studio dell'avv. G. Losi, per conto delle Ditte Zingales e delle Ditte Fabio, ha trasmesso la documentazione richiesta integrata, tra l'altro, della nuova Ordinanza 126/2011 del T.A.R. di Catania con la quale è stato assegnato al Comune il termine di 180 giorni per il riesame del citato provvedimento n. 2684/10.

Con dirigenziale prot. n. 32698 del 17.05.11 è stato invitato il comune di Longi a procedere all'assegnazione della destinazione urbanistica degli immobili in argomento, a mezzo di adozione di specifica Variante urbanistica ex art. 3, L.R. 71/78, nel termine dei 180 gg. assegnati dal T.A.R..

Con sindacale prot. n. 7000 dell'8.11.11 il Comune di Longi ha trasmesso copia della Delibera di Consiglio comunale n. 29 del 29.09.11 avente per oggetto *"Riclassificazione urbanistica degli immobili censiti in catasto al foglio di mappa n. 10, particelle 606, 607, 608, 609, 713, 714 e 715, a seguito della decadenza dei vincoli di P.R.G. preordinati alla espropriazione per pubblica utilità"* con la quale, a dette particelle, è stata attribuita la destinazione urbanistica *"agricola"* come disciplinata dall'articolo 45 delle NTA vigenti.

Con dirigenziale prot. n. 71608 del 21.11.11 sono stati richiesti, al fine delle determinazioni di questo Dipartimento, atti integrativi (parere ex art. 13 L. 64/74, atti di pubblicità ex art. 3 L.R. 71/78, certificazioni di rito, etc.).

In data 16.01.12 è stata trasmessa dalla Ditta Zingales e dalla Ditta Fabio una opposizione avverso la D.C.C. n. 29/11.

Con dirigenziale prot. n. 6068 del 14.03.02 è stato chiesto al Comune di Longi la trasmissione della documentazione integrativa già richiesta con prot. n. 71608 del 21.11.11.

Con prot. n. 2370 del 6.04.12 il comune di Longi, nel trasmettere taluni atti sopra richiesti, ha comunicato di avere proceduto alla pubblicazione dell'avviso sulla GURS n. 14 del 6.04.12.

Con prot. n. 8868 del 18.04.12 è stato diffidato il Comune alla definizione della trasmissione degli atti richiesti nei termini stabiliti dall'art. 3 della L.R. 71/78.

In riscontro a quanto richiesto, con sindacale prot. n. 2919 del 2.05.12 il Comune di Longi, ha comunicato di potere trattare l'osservazione pervenuta nella prima seduta utile del Consiglio Comunale insediandosi successivamente alla tornata elettorale del 6-7 maggio u.s.; con la stessa sindacale ha, altresì, trasmesso lo stralcio della GURS n. 14/12 e lo stralcio della tav. 3b del PRG vigente con indicata l'area degli immobili in argomento.

Con dirigenziale prot. n. 10858 del 17.05.12, nel riscontrare la sindacale prot. n. 2919/12 è stata rilevata la mancata trasmissione, tra la documentazione pervenuta, del parere dell'Ufficio del Genio Civile inerente la compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Con sindacale prot. n. 3956 del 26.06.12 il Comune di Longi ha trasmesso la D.C.C. n. 32 del 18.06.12 inerente le deduzioni sulle osservazioni, atti e certificazioni inerenti la pubblicazione ex art. 3 L.R. 71/ 78 della Variante adottata e copia della nota prot. n. 232841 del 20.06.12 con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Messina comunica, su specifica richiesta di parere avanzata dal

Comune, di non esprimere parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74 su aree a destinazione agricola.

**Rilevato:**

- Con Delibera consiliare n. 29 del 29.09.2011 il Comune di Longi, in esecuzione alla Ordinanza del T.A.R. di Catania n. 375/2011, ha attribuito agli immobili censiti in catasto al Foglio di mappa 10, particelle 606, 607, 608, 609, 713, 714 e 715 la destinazione urbanistica "agricola" come normata dall'art. 45 delle vigenti NTA del P.R.G..

Detta norma prevede una densità territoriale e una densità fondiaria max pari a 0,03 mc/mq., la realizzazione di due piani fuori terra, e un'altezza massima di mt 7,00.

La destinazione urbanistica è stata attribuita in quanto consente "*...una edificazione, pur se ridotta, senza incidere sull'equilibrio urbanistico generale del territorio e senza imporre l'obbligo di individuare nuove superfici a standards...nonché l'unica che non imponga l'avvio di procedure di VAS...né avvio di procedure, indagini e verifiche...*".

Ciò anche in relazione al decremento della popolazione rispetto alle previsioni del dimensionamento del PRG vigente, dal fabbisogno residenziale, etc.

I dati del PRG vigente stimavano, sulla base di una popolazione residenziale complessiva (nel 1997) di 1717 abitanti in relazione alle condizioni di precarietà del patrimonio edilizio esistente, un fabbisogno residenziale pregresso pari a 416 vani circa e 601 vani per il rinnovo del patrimonio edilizio desumibili da un tasso fissato dal progettista pari al 2% annuo, nel ventennio. Detti vani erano ripartiti, in misura del 40% nelle aree pertinenti all'edilizia da recuperare o eliminare e il 60% nelle aree di espansione oltre a 600 nuovi vani per la popolazione fluttuante nelle aree C2.

Le suddette valutazioni, tuttavia, non furono condivise da questo Dipartimento ad eccezione di quella relativa al fabbisogno residenziale pregresso e, pertanto, furono disattese, in sede di approvazione dello strumento urbanistico vigente, tutte le zone C1 con esclusione di quella a valle del campo sportivo e le zone C2.

Ad oggi, secondo quanto riportato nel citato atto deliberativo 29/2011 la popolazione è inferiore rispetto alle previsioni del PRG risultando una popolazione residente pari a 1.568 abitanti.

Dalla proposta di Delibera risulta, tra l'altro, che:

I terreni in argomento non risultano percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio;

Le aree sono sottoposte a vincolo sismico ex L. 64/74;

La variante non è supportata da apposito studio geologico ai fini del rispetto delle norme specifiche del P.A.I.;

Nel territorio comunale sono presenti aree naturali protette i cui confini sono prossimi (meno di 50 mt.) dai terreni in argomento, in particolare:

SIC ITA 030001 "Stretta di Longi";

SIC ITA 030013 "Rocche del Castro";

ZPS ITA 030043 "Monti Nebrodi".

- La variante è stata regolarmente sottoposta alle procedure di pubblicità ex art. 3 L.R. 71/78;

- Su detta Variante è stata presentata, per come attestato dal Segretario Comunale una sola opposizione;

- L'opposizione è stata sottoscritta dalle Ditte Zingales Calogero e Fabio Teresa (coniugi), dalla Ditta Fabio Giuseppe e Zingales Paola (coniugi) e dalla Ditta Fabio Calogero.

In particolare, gli istanti chiedono che venga assegnata, ai propri terreni, *ubicati al centro dell'abitato della frazione Stazzone* la destinazione di zona "B" o, in subordine, la destinazione urbanistica del precedente strumento urbanistico "B2" completamento centro urbano e "C1" espansione urbana.

- Il Comune di Longi, con delibera consiliare n. 32 del 18.06.2012 ha formulato proprie deduzioni, non accogliendo l'opposizione prodotta dalle Ditte Zingales e Fabio riconfermando tutte le motivazioni adottate nel citato atto deliberativo di adozione n. 29 del 29.09.11.

**Considerato:**

Il Comune di Longi, in esecuzione all'Ordinanza TAR del 14.03.2011, n. 375/2011 con deliberazione consiliare n. 29 del 29.09.2011 ha assegnato, in variante allo strumento urbanistico vigente, una destinazione urbanistica agli immobili di proprietà delle Ditte Zingales e Fabio.

In particolare, ai terreni censiti in catasto al FM 10, particelle 606 (mq. 1.072), 607 (mq. 287), 608 (mq. 720), 609 (mq. 131) e al fabbricato rurale censito in catasto al FM 10 particelle 713, 714 e

715 (mq. 165) è stata assegnata la destinazione urbanistica di “verde agricolo” normata dall’art. 45 delle NTA vigenti.

La Variante per l’assegnazione di destinazione urbanistica adottata è stata ritenuta, dal comune di Longi, la più idonea poiché, pur consentendo una edificazione ridotta, non incide sull’equilibrio urbanistico generale del Piano vigente e non obbliga ad individuare nuove aree a standards; altresì, il Comune con lo stesso atto rinvia “...ogni ulteriore valutazione in merito ad una destinazione urbanistica diversa...in sede di revisione generale dello strumento urbanistico, nell’ambito del quale potrà essere operata una giusta ponderazione generale degli interessi pubblici...ai fini della riclassificazione delle aree in argomento...”.

La variante, per come trascritto in delibera, non è stata sottoposta alle procedure di VAS in quanto trattasi di piccola area a livello locale per come previsto dall’art. 6 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii.; Sulla Variante l’Ufficio del Genio Civile di Messina, con foglio prot. n. 232841 del 20.06.12 ha comunicato che “...non esprime parere ai sensi dell’art. 13 della L. 64/74 su aree a destinazione agricola”.

La Variante è stata regolarmente pubblicata; è stata presentata opposizione dalle Ditte Zingales e Fabio sulla quale il Consiglio Comunale ha formulato deduzioni respingendo l’opposizione.

A riguardo si concorda con il Comune che rinvia alla “...fase di pianificazione di tutto il territorio” connessa con la revisione generale del P.R.G., in fase di ristudio, come deliberato dal Consiglio Comunale con il citato atto 29/11 rilevandosi, tra l’altro, che gli immobili in questione, dalle immagini di Google Heart, non hanno le caratteristiche di zona territoriale “B” così come previste dal D.M. 2.04. 1968, n 1444.

Altresì, la richiesta “in subordine” di zona omogenea C1 “espansione urbana” prevista dal precedente strumento urbanistico, per quanto detto sopra, appare in contrasto con le stime, le analisi e le valutazioni dello strumento urbanistico vigente anche in relazione ai dati della popolazione (in decremento) forniti dal Comune.

Per tutto quanto sopra, questa U.O. 3.2 del Servizio 3/DRU, esprime parere favorevole alla approvazione della Variante al P.R.G. del Comune di Longi (ME) adottata, in esecuzione all’Ordinanza TAR del 14.03.2011, n. 375/2011 con deliberazione consiliare n. 29 del 29.09.2011.

**RITENUTO** di condividere il parere n. 12 del 25.06.2012 reso dall’Unità Operativa 3.2 del Servizio 3/DRU di questo Dipartimento, ai sensi della L.R. 21.04.1995 n. 40

## DECRETA

**ART. 1)** Ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 della Legge Regionale 27.12.1978, n. 71, in conformità al parere n. 12 del 25.07.2012 reso dall’Unità Operativa 3.2 del Servizio 3/DRU di questo Dipartimento è approvata la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Longi (Me) adottata in esecuzione della Ordinanza del T.A.R. del 14.03.11 n. 375/2011 con delibera consiliare n. 29 del 29.09.11.

**ART. 2)** Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono visti e timbrati da questo Dipartimento:

- 1) Parere n. 12 del 25.06.2012 reso dall’Unità Operativa 3.2/DRU;
- 2).Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 29.09.2011.

**ART. 3)** Il Comune di Longi (ME) resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati sarà pubblicato, per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, li 31.07.12

Il Dirigente Generale  
Sergio Gelardi