

Repubblica Italiana



Regione Siciliana

ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE
Dipartimento Regionale dell'Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;

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

VISTI i DD.II. 01 Aprile 1968, n. 1404 e 02 Aprile 1968 n. 1444;

VISTA la legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 9 della legge regionale 21 aprile 1995, n. 40;

VISTO l'art. 68 della legge regionale 27 Aprile 1999, n. 10;

VISTO il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della legge regionale 02 agosto 2002, n. 7, come integrato dall'art. 24 della legge regionale 19 maggio 2003, n. 7;

VISTA la Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO che l'art. 53 (Regime transitorio della pianificazione urbanistica) della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19, modificato dall'art. 5, comma 2, della legge regionale 30 dicembre 2020, n. 36 sancisce che: *"I piani territoriali ed urbanistici e le loro varianti, nonché i progetti da realizzare in variante ai suddetti piani, ove depositati e non ancora adottati e approvati alla data di entrata in vigore della presente legge, si concludono secondo la disciplina previgente"*;

VISTO il D.lgs. n.152/06 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il DDG n. 141/2020 del 30/10/2020, di approvazione del Piano Regolatore e relative norme di attuazione del Comune di Sciacca (AG);

VISTO il D.P.R.S. n. 734 del 17/02/2025, in esecuzione della Delibera di Giunta Reg.le n. 51 del 14/02/2025, con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica il Dott. Giuseppe Battaglia;

VISTO il parere C.G.A. n. 351 del 30/06/2023 sull'affare 80/2023 con la quale il Giudice amministrativo accogliendo il ricorso proposto dalla ditta "Nuove costruzioni s.r.l.", ha annullato l'atto impugnato per difetto di motivazione, nei limiti dell'interesse dei ricorrenti, e, dunque, limitatamente alle prescrizioni relative all'area di loro proprietà, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Autorità amministrativa, ha ritenuto che l'amministrazione debba rideterminarsi in maniera specifica e puntuale sulla propria scelta pianificatoria.

VISTO il D.P. n. 370 del 21/08/2023 che di conseguenza accoglie il ricorso straordinario proposto dalla ditta "Nuove costruzioni s.r.l." e annulla l'atto impugnato per difetto di motivazione;

VISTA la Proposta di Parere n. 5/S2.2 del 01/02/2024, redatto a seguito del parere reso dal CGA n. 351/2023 del 30/06/2023, limitatamente alle aree oggetto di Sentenza, che di seguito parzialmente si trascrive:

Perviene a questo Ufficio con nota prot. n. 14510 del 29/09/2023 del Servizio 6/DRU, l'Atto di invito di cui in oggetto inviato dal patrocinante Avv. Antonino Turturici, "...per opportuna conoscenza e gli eventuali profili di competenza", unitamente al Decreto del Presidente della Regione n. 370 del 21 agosto 2023.

In particolare il Decreto presidenziale n. 370/2023 ha disposto, per le motivazioni contenute nel decreto stesso ed in conformità al parere reso dal C.G.A. n. 351/2023 del 20

giugno 2023 sull'affare n. 80/2023, di accogliere il ricorso straordinario proposto dalla società Nuove Costruzioni srl "...con conseguente annullamento dell'atto impugnato per difetto di motivazione, nei limiti dell'interesse della ricorrente e, dunque, limitatamente alle prescrizioni relative all'area di sua proprietà, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Autorità amministrativa".

Si evidenzia che il parere del Consiglio di Giustizia Amministrativa n. 351/2023 del 30/6/2023 cita che il provvedimento:

1. D.D.G. n. 141 del 30/10/2020 di approvazione del P.R.G. e le relative N.T.A. del Comune di Sciacca, nella parte in cui è stato previsto che il lotto di terreno di proprietà della ricorrente ricada nella zona "E1" (verde agricolo), anziché nella zona "C3" quale prevista dal P.R.G. adottato, senza le prescrizioni contemplate nello stesso P.R.G. a seguito dell'accoglimento integrale delle osservazioni da parte dei progettisti incaricati della stesura del piano;
2. e occorrendo, del nuovo P.R.G. e relative N.T.A. del Comune di Sciacca a seguito dell'approvazione disposta con D.D.G. n. 141 del 30/10/2020 sempre limitatamente alle particelle di proprietà della ricorrente e con riferimento alla destinazione urbanistica;
3. e occorrendo ancora, il Voto C.R.U. n. 197 del 29/07/2020, nonché il voto C.R.U. n. 205 del 07/10/2020 sempre limitatamente alle particelle di terreno di proprietà della ricorrente e con riferimento alle destinazioni urbanistiche;

...è sindacabile sotto il profilo del difetto di motivazione, cosicché in accoglimento del ricorso il provvedimento deve essere annullato per quanto d'interesse della società ricorrente, con la conseguenza che l'Amministrazione dovrà rideterminarsi, motivando in maniera specifica e puntuale la propria scelta pianificatoria (motivazione rinforzata).

In particolare le aree in argomento riguardano **l'osservazione n. 248 al P.R.G. adottato**, presentata dal privato al Comune di Sciacca ed assunta al protocollo n. 20154 del 20/07/2015, la cui richiesta viene così esplicitata: "Riduzione del lotto minimo per le zone C3 da 30.000 a 10.000 mq. L'istante chiede inoltre che sia ridimensionata a 25 mt la fascia dedicata alla localizzazione di attrezzature per la balneazione, ampliando la zona C3 in modo da poter scomputare la cubatura relativa al tratto compreso nella fascia dei 150 mt dalla battigia".

Per tale richiesta, **il progettista si è espresso** come di seguito: "**L'istanza è accoglibile**, fermo restando il perdurare della fascia con vincolo di assoluta inedificabilità di 150 mt dalla battigia, che si intende come fascia di arretramento minima.

Mentre **il Servizio 2/DRU ha parzialmente accolto** la superiore richiesta esprimendo il seguente parere: "le zone C3 sono state accolte nei limiti del completamento dei nuclei preesistenti e degli eventuali P.d.L. approvati e convenzionati".

Difatti il Servizio 2/DRU si è così espresso relativamente alle zone "C3": "Le perimetrazioni interessate dalla zona Z.T.O. "C3" per l'edilizia turistica e stagionale, atteso l'elevato consumo di territorio da loro determinato, non possono essere condivise se non nei limiti del completamento dei nuclei preesistenti e degli eventuali P.d.L. approvati e convenzionati, in particolar modo non possono essere condivise le zone C3 ad est del centro abitato, non interessate finora da alcun tipo di insediamento".

Il C.R.U. con proprio voto n. 197 del 29/07/2020, in relazione alle z.t.o. "C3" si è così espresso: "Pur condividendo nelle linee generali le considerazioni riportate nel parere dell'ufficio si ritiene di dover precisare quanto appresso:

- l'area C3 a N-W di Torre Macauda è interessata da aree di frana individuate nel P.A.I. vigente e da aree in frana (di dimensione ancora più ampia di quelle mappate nel P.A.I.) indicate nello studio geologico e riportate nelle tavole di progetto. Pertanto si ritiene che la previsione di una sottozona C3 in tale ambito debba essere disattesa dal momento che la "corona di frane", ben identificata nella tavola di progetto 4b, potrebbe essere soggetta ad ulteriori crolli e quindi arretrarsi in direzione N-NE, coinvolgendo le costruzioni previste. Tale ambito si ritiene pertanto non suscettibile di edificazione e deve essere riclassificato come zona E1.

- Si ritengono condivisibili, con le limitazioni imposte dal piano adottato, le previsioni riguardanti l'ambito di contrada San Marco classificato zona C3, dal momento che l'area risulta quasi completamente interessata da piani di lottizzazione, molti dei quali già realizzati.
- Le previsioni riguardanti il vasto comparto di zona C3 sito ad ovest del torrente Bellapietra in contrada Tranchina, vanno totalmente disattese, insieme alle connesse opere di urbanizzazione, attesa la quasi assoluta assenza di urbanizzazioni e di contro l'elevato interesse paesaggistico.
- **Le restanti zone C3 si ritengono condivisibili limitatamente agli ambiti già interessati da piani di lottizzazioni convenzionati.**
- **Le porzioni di zone C3 non condivisibili vanno classificate zona E1”.**

Premesso ciò, questo Servizio 2 in merito all'osservazione n. 248 presentata dalla Ditta “Società Nuove Costruzioni s.r.l.” (che in particolare si riferisce ad un'area che rientra nelle ultime due fattispecie di cui al voto CRU n. 197/2020 sopra riportate), conferma il proprio intendimento già rappresentato con la proposta di parere n. 8 del 27/03/2020 e cioè che: “le zone C3 sono state accolte nei limiti del completamento dei nuclei preesistenti e degli eventuali P.d.L. approvati e convenzionati”.

Tale intendimento nasce dalle seguenti considerazioni:

- il lotto di terreno in argomento individuato in catasto al f.m. n. 152 particelle 71, 187, 197, 227, 366, 383, della superficie complessiva di mq 24.667,00, risulta essere libero da costruzioni e privo di opere di urbanizzazioni realizzate ed in progetto;
- in coerenza con l'art. 5 - Sostenibilità e riduzione del consumo di suolo, della L.R. n. 19 del 13 agosto 2020, gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, devono perseguire la limitazione del consumo del suolo, attraverso il riuso di edifici, aree ed infrastrutture e la rigenerazione del territorio urbanizzato;
- l'incremento demografico stimato posto a base del dimensionamento del Piano Regolatore Generale (che così come già esplicitato dalle considerazioni dell'Ufficio riportate nella proposta di parere n. 8 del 27/03/2020 può essere stimato ad un massimo di ulteriori 4.000 abitanti insediabili), non giustifica un ulteriore consumo di suolo.

E pertanto si confermano le valutazioni dell'Ufficio relativamente all'area oggetto dell'osservazione n. 248, rimandando alle valutazioni di codesto Consesso.

Relativamente alle altre motivazioni contenute nel parere reso dal C.G.A. n. 351/2023 del 20 giugno 2023 sull'affare n. 80/2023 e che attengono alle decisioni di codesto Consesso, si rimanda alle valutazioni dello stesso. .

VISTO il parere del Comitato tecnico Scientifico espresso con il voto n. 128 nella seduta del 02 aprile 2025, trasmesso al Servizio 2/DRU con nota prot. n° 8104 del 23/05/2025, che di seguito parzialmente si trascrive:

«... Omissis ...

... **Considerato** che nel corso della discussione è emerso l'orientamento di condividere il parere dell'Ufficio n.8 del 27/3/2020 come modificato/integrato dal conseguente voto 197 del 29/7/2020 del CRU ivi citato che si fa proprio con le motivazioni ivi espresse e che a seguito di richiesta di controdeduzioni al PRG l'Amministrazione comunale non ha controdedotto nello specifico.

Per quanto sopra il Comitato è del **PARERE** di confermare, le valutazioni già espresse in conformità alla proposta dell'Ufficio n. 5/S2.2 del 1/2/2024, del parere n.8 del 27/3/2020 come integrato/modificato con voto 197 del 29/7/2020 , che fa parte integrante del presente Voto con le relative motivazioni.

RITENUTO di poter condividere il superiore Voto reso dal Comitato Tecnico Scientifico n. 128 del 02/04/2025 assunto con riferimento alla proposta di parere n. 5/S2.2 del 01/02/2024;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita:

D E C R E T A

- ART. 1)** In esecuzione del parere C.G.A. n. 351 del 30/06/2023 sul ricorso promosso dalla Ditta “Nuove costruzioni s.r.l.”, di cui al D.P. n. 370 del 21/08/2023; si confermano le valutazioni con le relative motivazioni, di cui alla proposta dell’Ufficio n. 5/S2.2 del 1/2/2024 di riconferma del parere n.8 del 27/3/2020 già condiviso dal voto 197 del 29/7/2020, come confermato dal voto n. 128 del 02/04/2025 del Comitato Tecnico Scientifico del Dipartimento regionale dell’Urbanistica.
- ART. 2)** Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati vistati e timbrati da questo Dipartimento:
- 1) Proposta di parere n. 5/S2.2 del 01/02/2024;
 - 2) Proposta di parere n. 8 del 27/03/2020
 - 3) Voto n. 128 del 02/04/2025 reso dal Comitato Tecnico Scientifico del Dipartimento Regionale dell’urbanistica;
- ART. 3)** Il presente decreto, con gli elaborati tecnici ad esso allegati, dovrà essere pubblicato sul sito web dell’Amministrazione comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, fermo restando la possibilità per l’amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l’Ufficio comunale.
- ART. 4)** Il presente decreto, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.
- ART. 5)** Ai sensi dell’art.68 della L.R. 12 agosto 2014 n. 21 il presente decreto è pubblicato anche sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell’Urbanistica.
- ART. 6)** Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione, nel sito web di questo dru ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione Sicilia entro il termine di centoventi giorni.

Palermo li 17.06.2025

IL DIRIGENTE GENERALE
(Dott. Giuseppe Battaglia)
Firmato