



**Città di Modica**

**DELIBERAZIONE**  
**del**  
**CONSIGLIO COMUNALE**

Data 10.12.2019

Sessione ORDINARIA

Atto N. 93

**OGGETTO:** Problematica interpretativa circa gli interventi ammessi, le modalità di attuazione e le destinazioni ammissibili nelle zone edificabili e delle loro originarie pertinenze - Integrazione di precisazione alle norme di attuazione del PRG da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale

Nei modi voluti dal D.L.P. 29 ottobre 1955, n. 6 (Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali della Regione Siciliana), si è convocato il Consiglio Comunale nella solita Sala delle adunanze  
Oggi, 10 dicembre 2019 alle ore 19.00

Fatto l'appello nominale, risultano

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
Minioto Carmela	X		Spadaro Angelo	X	
Floridia Rita		X	Scapellato Daniele	X	
Civello Giorgio	X		Covato Giammarco		X
Caruso Giuseppe Massimo		X	Sammito Margherita		X
Di Rosa Antonino	X		Carpentieri Girolamo		X
Covato Giovanni Piero		X	Cavallino Vincenzo	X	
Ingarao Lucia	X		Castello Ivana		X
Puglisi Ludovica	X		Spadaro Giovanni		X
Giannone Lorenzo	X		Agosta Filippo		X
Ruffino Ippolito	X		Medica Marcello	X	
Belluardo Giorgio	X		Di Rosa Stefano		X
Alecci Giovanni		X	Poidomani Salvatore	X	

Presenti: 13 Assenti : 11

Assiste la seduta il Vice Segretario Generale dott. Giorgio Paolo Di Giacomo.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la 1<sup>a</sup> convocazione, la dott.ssa Carmela Minioto, Presidente del Consiglio, assume la presidenza e apre la seduta pubblica.

**Premesso:**

-Che l'approvazione condizionata del nuovo PRG ha comportato problemi di interpretazione nella concreta attuazione dello stesso;

-Che a seguito delle condizioni imposte con l'approvazione del PRG, le uniche zone mantenute dal Decreto di approvazione, oltre alle zone A, sono le seguenti:

\*Zona B0 - Mantenimento dello stato di fatto. Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e, pertanto, sono da considerarsi come sature (v. art. 35 N.T.A.);

\*Zona B1 - Completamento dei quartieri del centro urbano. Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato (v. art. 36 N.T.A.);

\*Zona Br1 - Zona di recupero (Delibera di CC n°54 del 19.03.90). Si tratta delle zone normate dai Piani di Recupero degli agglomerati abusivi redatti ai sensi dell'art.13 della L.R. 37/85 e approvati con Delibera di C.C. n°54 dell'9.03.90 (v. art. 39 N.T.A.);

\*Zone CL - Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso. Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento e Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L. 865/71 (v. art. 41 N.T.A.);

\*Zone D1 - Insediamenti artigianali/industriali di completamento. Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti a carattere prevalentemente industriale e artigianale, sature o in via di completamento (v. art. 49) N.T.A.;

-Che a titolo esemplificativo, di seguito si riporta l'art. 35 delle predette Norme Tecniche di Attuazione, riguardante la zona B0, e si rimanda agli altri articoli sopra citati per le altre zone:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.  
ART. 35 ZONE B0 - MANTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO**

**Definizione:**

Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art. 2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

**Attività edilizia consentita:**

a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;  
b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

**Destinazioni di zona:**

Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme.

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26. (art. 10 L.R. n° 37/1985).

**Strumento di attuazione:**

Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

**Prescrizioni particolari:**

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

**Preso atto:**

- che per effetto della nuova zonizzazione venutasi a determinare in conseguenza delle condizioni imposte dalla Regione, il Decreto di approvazione del P.R.G. ha definito "zone agricole" (E3) :
  - le aree immediatamente a ridosso di zone edificabili (B0, B1, ecc.);
  - le aree comprese tra edifici esistenti dello stesso sistema urbano;
  - le aree che costituiscono pertinenze degli edifici esistenti, parte integrante dell'unità edilizia di cui fanno parte, senza le quali la parte edificata diverrebbe illegittima.
- che in alcune zone B viene campito come tale solo il fabbricato e non anche il terreno di pertinenza che ne ha consentito l'edificazione che costituisce terreno asservito al fabbricato stesso;
- che in tale fattispecie, mentre la modificazione dell'unità edilizia (intesa come l'insieme dell'edificio e delle aree ad esso asservito), poteva avere un senso, seppure discutibile, ove parte dell'area libera, pertinenza di un edificio esistente venisse destinata a spazio pubblico, certamente è illogico e, si ritiene illegittimo, trasformare la pertinenza di un fabbricato, (cortile, parcheggio, e simili), in verde agricolo (E3), attraverso lo strumento urbanistico o attraverso una condizione generica imposta in sede di approvazione del PRG;
- che allo stesso modo, altra fattispecie è rappresentata da unità edilizie realizzate in attuazione di piani urbanistici particolareggiati (lottizzazioni, piani di zona e simili), dotati di apposita convenzione e di vincoli di destinazione specifici, in forza dei quali è stato possibile realizzare quanto esistente, ivi compresi gli spazi pubblici di standard, attraverso un insieme di attività per le quali è stata sottoscritta la convenzione. In questo caso ricorrente, il terreno diversamente destinato con nuovo piano renderebbe illegittimo il Piano attuativo ed il cambio di destinazione andrebbe contemplato nei limiti previsti dallo stesso Piano Attuativo, compreso il reperimento degli spazi di standard per eventuale accrescimento del carico urbanistico, come definito dall'art. 24 della L.R. 16/16.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Art. 24. Definizione di carico urbanistico

1. Il "carico urbanistico" è il carico derivante da interventi edilizi rapportati agli standard ovvero alle destinazioni fissate dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

**Considerato:**

-Che in ragione di quanto sopra si rende necessario fissare alcune precisazioni per l'applicazione delle predette norme del P.R.G. approvato, secondo la seguente casistica:

**Caso 1: Edifici esistenti in forza di singola concessione edilizia**

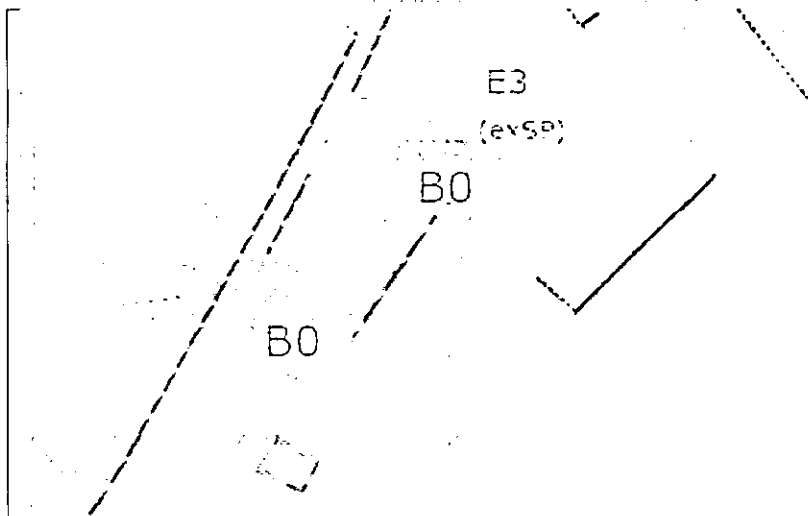
Le previsioni del nuovo PRG così come modificate ed integrate con il Decreto di approvazione, ove prevedono la destinazione agricola di tutte le aree disattese (diverse da A, B0, B1, Br1, CL, D1 e D3), sono da applicare con le seguenti precisazioni:

- le destinazioni di zona indicate nel PRG con la campitura di zona e quella di verde agricolo E3 non possono incidere sulle aree che sono state asservite a fabbricati esistenti in forza di regolare titolo edilizio rilasciato in conformità alla previgente pianificazione o a specifiche norme di Legge (Vedi le Leggi di condono);
- tutti i fabbricati ricadenti entro le zone classificate B0, B1, Br1, CL, D1, ed E3, devono essere considerati nella loro consistenza originaria che ne legittima l'esistenza, sicché le relative aree asservite con il titolo edilizio originario, sono da considerare parte integrante della zona (B0, B1, Br1, CL, D1) e su di esse (edificio + area asservita = lotto originario), vanno applicate le norme del PRG per la zona omogenea considerata, con le possibilità d'intervento previste dagli articoli delle norme di attuazione del PRG;
- tra le possibilità vi è il mutamento della destinazione d'uso, secondo quanto previsto dagli stessi articoli, rispetto a quello a suo tempo assentito, ferma restando l'inclusione delle aree asservite con il titolo edilizio originario.

In questo caso assume rilevanza la valutazione dell'eventuale accrescimento del carico urbanistico, che, in base al richiamo effettuato nelle stesse norme di PRG, all'art. 21 della L.R. 71/1978, richiederebbe il reperimento degli spazi di standard relativi che, nel nostro caso, si può concretizzare anche nell'obbligo di monetizzare gli spazi pubblici di standard previsti per la nuova destinazione.

**A titolo esemplificativo** se il fabbricato ricadente entro la campitura B0, dovesse essere stato assentito con singola concessione per una destinazione artigianale e con un terreno di pertinenza di 4.000,00 mq., parte di quest'ultimo oggi classificato E3, sarebbe possibile il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione a condizione di considerare l'intero lotto originario, che siano esistenti le opere di urbanizzazione indispensabili (smaltimento fognario, approvvigionamento idrico e strada di accesso) e vengano monetizzati gli spazi urbanizzativi, nella misura di 18 mq/ab., con i valori interi definiti nella tabelle parametriche adottate dal Comune. (Per attrezzature scolastiche, di interesse comune, parcheggi e verde pubblici ecc)

2. L'aumento del carico urbanistico si verifica qualora la modifica delle destinazioni d'uso sia incompatibile con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico comunale per le singole zone omogenee ovvero nel rispetto delle norme di settore. Le relative norme d'attuazione prescrivono le specifiche destinazioni ammissibili e tra loro compatibili per ogni singola zona.



In questo stralcio del PRG si evidenzia che viene campita come zona B0 solo il fabbricato ed una minima pertinenza, come se l'edificio fosse stato realizzato con un rapporto di copertura prossimo al 100% ed un indice fondiario di circa 3 mc/mq, (nella migliore delle ipotesi che il fabbricato sia ad una sola elevazione). I suddetti indici avrebbero potuto esistere solo per zone B del previgente PRG. E' evidente pertanto che la campitura ha escluso le pertinenze proprie degli edifici.

#### Caso 2: Edifici esistenti in forza di piano urbanistico esecutivo (Piano di lottizzazione, Piano di zona ecc.)

Diversa considerazione va fatta per gli immobili comunque campiti, la cui esistenza deriva da un piano urbanistico attuativo. In questo caso l'eventuale mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari dovrà essere valutato con riferimento al piano di lottizzazione ed alla relativa convenzione.

A titolo esemplificativo, se un fabbricato ricadente entro la campitura B0, dovesse essere stato assentito con concessione edilizia in attuazione di un piano urbanistico particolareggiato, (Piano di lottizzazione, piano di zona e simili), la possibilità di mutamento di destinazione d'uso oltre a considerare l'accrescimento del carico urbanistico, dovrà considerare i vincoli e le condizioni, contenute nella convenzione, che ne hanno consentito la realizzazione.

Sicché sarà possibile il mutamento di destinazione solo se consentito anche dal Piano di lottizzazione, o piano di zona o da eventuali norme di Legge eventualmente sopravvenute, e se vengono verificati gli standard per la nuova destinazione.

#### SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO del 20 luglio 2017, n. 3573.

Il Consiglio di Stato con una sentenza del 20 luglio 2017, n. 3573, ha, in sintesi affermato quanto segue:

*L'eventuale modificazione del piano regolatore, che prevede nuovi e più favorevoli indici di fabbricazione, può interessare, nell'ambito della zona del territorio considerata dalla pianificazione urbanistica, solo le aree libere, escludendo tutte le aree comunque già utilizzate a scopo edificatorio, anche se le stesse si presentino "fisicamente" libere da immobili.*

*Le previsioni del Piano regolatore generale servono a conformare l'edificazione futura e non anche le costruzioni esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano o di una sua variante.*

*Un'area edificabile già interamente considerata in occasione del rilascio di una concessione edilizia, agli effetti della volumetria realizzabile, non può essere considerata come area libera, neppure parzialmente, ai fini del rilascio di una seconda concessione nella perdurante esistenza del primo edificio, irrilevanti appalesandosi le vicende inerenti alla proprietà dei terreni.*

*In ipotesi di realizzazione di un manufatto edilizio la cui volumetria è calcolata sulla base anche di un'area asservita o accorpata, l'intera estensione interessata deve essere considerata utilizzata ai fini edificatori, con l'effetto che anche l'area asservita o accorpata non è più edificabile, anche se è oggetto di un frazionamento o di alienazione separata dall'area su cui insiste il manufatto.*

Dal contenuto della sentenza si può dedurre che i fabbricati esistenti non possono essere "liberati" dalle loro pertinenze o aree asservite, e che eventuali nuove previsioni debbano considerare l'unità edilizia nella sua interezza, tenendo conto dei progressi asservimenti e del volume già utilizzato.

#### **Ritenuto:**

-Che si debba provvedere in merito;

-Che il provvedimento da adottare non rappresenta una mera interpretazione dei contenuti del Decreto di approvazione del PRG, ma di norme riguardanti la disciplina dell'attività edilizia nel territorio, con necessità di valutazioni ad essa connesse;

Udito il dibattito consiliare:

**Relaziona l'Assessore Linguanti;** afferma che in questi due anni trascorsi dall'attuazione del piano, si sono osservate delle discrepanze tra la parte cartografica e i permessi rilasciati; un esempio per tutti la zona B 0; nelle zone B0 che sono delle zone di mantenimento dello stato di fatto, si pone il problema che alcune di queste risultano locali artigianali, per cui al fine di potere effettuare il cambio di destinazione d'uso in queste zone, rivedendo quest'aspetto di rappresentazione e riportando alla campitura a tutto l'intero lotto, quindi fabbricato più pertinenza più terreno asservito alla cubatura, si può consentire il cambio di destinazione d'uso senza apporto di altra cubatura, senza aumento di carico urbanistico; l'Assessore ringrazia la commissione, gli uffici, e l'ingegnere Poidomani per la collaborazione e l'apporto fornito.

**Il Sindaco** parla di due provvedimenti importanti che riguardano la problematica urbanistica della città; rileva oltre all'aspetto tecnico, l'aspetto politico sull'individuazione dei problemi; da atto a tutti i Consiglieri di maggioranza dell'impegno preso sull'attività dell'urbanistica, sugli atti che devono essere messi in campo per dare uno slancio e dare la possibilità di nuovi investimenti sulla pianificazione urbanistica della città; rileva che una parte è interessata, con tanti provvedimenti relativi all'urbanistica della città, e una parte, l'opposizione, che è assente e che si disinteressa di queste problematiche; ringrazia i tecnici e gli uffici coadiuvati e supportati dall'ingegnere Poidomani per il lavoro svolto e i Consiglieri di maggioranza per il progetto che si sta portando avanti, per tutti gli atti amministrativi che vanno incontro alle esigenze dei cittadini; richiama la possibilità del cambio di destinazione d'uso per quanto riguarda le zone B0 e questo da la possibilità di rimodulare gli investimenti; evidenzia l'importanza dell'emendamento approvato nel precedente punto all'ordine del giorno, che da la possibilità ai cittadini di potere fare la rateizzazione, pagare in quattro anni le rateizzazioni e potere in tal modo ritirare le sanatorie o concessioni; ancora una volta vengono recepite le richieste dei cittadini trovando le soluzioni amministrative con senso di responsabilità e con senso di dovere nei confronti della città.

**Il Presidente** dichiara il dibattito concluso e ricorda che la delibera riporta il parere favorevole della commissione.

Si procede alla votazione della delibera:

PRESENTI E VOTANTI: 13

FAVOREVOLI: 13 (Minioto, Civello, Caruso, Di Rosa Antonino, Covato Giovanni Piero, Ingarao, Puglisi, Giannone, Ruffino, Belluardo, Spadaro Angelo, Scapellato, Covato Gianmarco).

CONTRARIO: 0

ASTENUTO: 0

**Richiamati al riguardo:**

-il Dlgs. n°267/2000 e ss.mm.ii;

-il D.P.R. n°380/2001, art. 2

-la L.R. n°16/2016, art. 1

-la L.R. n. 48/1991 e ss.mm.ii;

Visto il parere della II Commissione Consiliare Permanente reso in data 26/11/2019 prot. n. 58790 del 27/11/2019;

Vista la proposta di delibera che si allega al presente atto;

## DELIBERA

1. Di richiamare tutto quanto in premessa per fare parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto, pertanto, della necessità di doversi provvedere per precisare alcuni aspetti interpretativi per l'attuazione del P.R.G. a seguito di alcune delle condizioni imposte dal Decreto di approvazione del P.R.G.;
3. Di adeguare a tal fine le vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G., aggiungendo ad esse il seguente articolo:

### **Art. 72 quater: Edifici preesistenti e relative aree asservite.**

- a. Nel caso in cui i fabbricati esistenti, in forza di ~~.....~~ titolo edilizio e le relative pertinenze originarie, ad essi asservite, dovessero ricadere solo in parte entro le zone di PRG confermate dal decreto di approvazione, ed in parte in zone riclassificate agricole dal medesimo decreto e riportate come zone E3, negli elaborati di adeguamento approvati con determinazione dirigenziale n. 1719 del 2/07/2018, la parte di zona E3 dovrà essere considerata parte integrante dell'unità edilizia originaria, in modo da ricomporre la stessa così come a suo tempo indicato nel titolo edilizio;
  - b. Le norme da applicare all'unità edilizia come sopra ricomposta (edificio + area asservita) sono quelle relative alla classificazione di zona del vigente PRG (B0, B1, B1r, CL, D1), considerando l'unità edilizia nella sua interezza ed il volume già realizzato;
  - c. Nel caso in cui le unità edilizie esistenti siano state realizzate in forza di piano urbanistico esecutivo, (Lottizzazione, Piano di Zona ecc.), mediante stipula di apposita convenzione, ferma restando la condizione di dover considerare l'unità edilizia originaria, si dovrà tener conto delle specifiche condizioni del piano urbanistico particolareggiato;
  - d. Gli eventuali mutamenti di destinazioni d'uso, ove espressamente consentiti dal vigente PRG e/o da eventuale Piano Urbanistico esecutivo, potranno essere effettuati previo reperimento degli spazi di standard o la loro eventuale monetizzazione;
  - e. Eventuali diverse destinazioni urbanistiche previste dal nuovo PRG, per aree che siano state asservite a fabbricati esistenti, dovranno tener conto della potenzialità edificatoria già utilizzata dal fabbricato esistente a cui l'area fu asservita con il titolo edilizio originario;
  - f. Nel caso in cui i fabbricati esistenti, in forza di ~~.....~~ titolo edilizio, e le relative pertinenze originarie, ad essi asservite, dovessero ricadere entro le zone di PRG disattese dal decreto di approvazione, senza che ne sia prevista espressamente la demolizione, il diritto acquisito prevale rispetto alla generica condizione dettata dal decreto;
  - g. Sono salvaguardati diritti acquisiti anche per i fabbricati non completi con lavori formalmente ed effettivamente iniziati, anche sulla base di calcoli strutturali regolarmente autorizzati in data utile;
4. Di dare atto che l'adozione della presente Deliberazione non comporta assunzione di oneri finanziari a carico del Bilancio Comunale;
  5. Di demandare al competente Servizio la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione Amministrazione trasparente, in assolvimento degli obblighi di pubblicità degli atti della P.A.

Indi, con successiva e separata votazione, resa nei modi di legge, attesa l'urgenza di provvedere nell'interesse dell'Ente, il cui esito è di seguito riportato:

PRESENTI E VOTANTI: 13

FAVOREVOLI: 13 (Minioto, Civello, Caruso, Di Rosa Antonino, Covato Giovanni Piero, Ingarao, Puglisi, Giannone, Ruffino, Belluardo, Spadaro Angelo, Scapellato, Covato Gianmarco).

CONTRARIO: 0

ASTENUTO: 0

#### DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara sciolta la seduta.

Sono le ore 21.16.



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Dott.ssa Carmela Minioto

IL CONSIGLIERE ANZIANO  
Cons. Giorgio Civello

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Giorgio Paolo Di Giacomo

---

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente: [www.comune.modica.gov.it](http://www.comune.modica.gov.it).

Modica li

Il Vice Segretario Generale

Il Responsabile del procedimento di pubblicazione, attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Modica, senza opposizioni e reclami, dal 12 DIC. 2019 al 27 DIC. 2019, ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. \_\_\_\_\_.

Modica li

Il Responsabile della pubblicazione

---

---

### ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

E' stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.R. 44/91.

E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 44/91, trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.

Modica li

Il Vice Segretario Generale



Città di Modica

**DELIBERAZIONE**  
del  
**CONSIGLIO COMUNALE**

Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Atto N. \_\_\_\_\_

**OGGETTO:** Problematica interpretativa circa gli interventi ammessi, le modalità di attuazione e le destinazioni ammissibili nelle zone edificabili e delle loro originarie pertinenze.  
Integrazione di precisazione alle norme di attuazione del PRG da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Nei modi voluti dal D.L.P. 29 ottobre 1955, n. 6 (Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali della Regione Siciliana), si è convocato il Consiglio Comunale nella solita Sala delle adunanze oggi \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_

Fatto l'appello nominale, risultano

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
Minioto Carmela			Spadaro Angelo		
Floridia Rita			Scapellato Daniele		
Civello Giorgio			Covato Giammarco		
Caruso Giuseppe Massimo			Sammito Margherita		
Di Rosa Antonino			Carpentieri Girolamo		
Covato Giovanni Piero			Cavallino Vincenzo		
Ingarao Lucia			Castello Ivana		
Puglisi Ludovica			Spadaro Giovanni		
Giannone Lorenzo			Agosta Filippo		
Ruffino Ippolito			Medica Marcello		
Belluardo Giorgio			Di Rosa Stefano		
Alecci Giovanni			Poidomani Salvatore		

Presenti: \_\_\_\_\_ Assenti: \_\_\_\_\_

Assiste la seduta il Vice Segretario Generale Dott.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la 1<sup>a</sup> convocazione, la dott.ssa Carmela Minioto Presidente del Consiglio, assume la presidenza e apre la seduta pubblica.

LA GIUNTA COMUNALE  
con deliberazione n. 236 del 12 settembre 2019, esecutiva,  
propone al Consiglio comunale l'adozione della seguente deliberazione

Premesso:

- che l'approvazione condizionata del nuovo PRG ha comportato problemi di interpretazione nella concreta attuazione dello stesso;
- che a seguito delle condizioni imposte con l'approvazione del PRG, le uniche zone mantenute dal Decreto di approvazione, oltre alle zone A, sono le seguenti:
  - \*Zona B0 - Mantenimento dello stato di fatto. Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e, pertanto, sono da considerarsi come sature (v. art. 35 N.T.A.);
  - \*Zona B1 - Completamento dei quartieri del centro urbano. Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato (v. art. 36 N.T.A.);
  - \*Zona Br1 - Zona di recupero (Delibera di CC n°54 del 19.03.90). Si tratta delle zone normate dai Piani di Recupero degli agglomerati abusivi redatti ai sensi dell'art.13 della L.R. 37/85 e approvati con Delibera di C.C. n°54 dell'9.03.90 (v. art. 39 N.T.A.);
  - \*Zone CL - Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso. Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento e Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L. 865/71 (v. art. 41 N.T.A.);
  - \*Zone D1 - Insediamenti artigianali/industriali di completamento. Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti a carattere prevalentemente industriale e artigianale, sature o in via di completamento (v. art. 49) N.T.A.;
- che a titolo esemplificativo, di seguito si riporta l'art. 35 delle predette Norme Tecniche di Attuazione, riguardante la zona B0, e si rimanda agli altri articoli sopra citati per le altre zone:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. ART.35 ZONE B0  
MANTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO

**Definizione:**

Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art. 2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

**Attività edilizia consentita:**

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

**Destinazioni di zona:**

Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme.

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26. (art. 10 L.R. n° 37/1985).

**Strumento di attuazione:**

Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

**Prescrizioni particolari:**

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

**Preso atto:**

- che per effetto della nuova zonizzazione venutasi a determinare in conseguenza delle condizioni imposte dalla Regione, il Decreto di approvazione del P.R.G. ha definito "zone agricole" (E3) :
  - le aree immediatamente a ridosso di zone edificabili (B0, B1, ecc.);
  - le aree comprese tra edifici esistenti dello stesso sistema urbano;
  - le aree che costituiscono pertinenze degli edifici esistenti, parte integrante dell'unità edilizia di cui fanno parte, senza le quali la parte edificata diverrebbe illegittima.
- che in alcune zone B viene campito come tale solo il fabbricato e non anche il terreno di pertinenza che ne ha consentito l'edificazione che costituisce terreno asservito al fabbricato stesso;
- che in tale fattispecie, mentre la modificazione dell'unità edilizia (intesa come l'insieme dell'edificio e delle aree ad esso asservite), poteva avere un senso, seppure discutibile, ove parte dell'area libera, pertinenza di un edificio esistente venisse destinata a spazio pubblico, certamente è illogico, e si ritiene illegittimo, trasformare la pertinenza di un fabbricato, (cortile, parcheggio, e simili), in verde agricolo (E3), attraverso lo strumento urbanistico o attraverso una condizione generica imposta in sede di approvazione del PRG;
- che allo stesso modo, altra fattispecie è rappresentata da unità edilizie realizzate in attuazione di piani urbanistici particolareggiati (lottizzazioni, piani di zona e simili), dotati di apposita convenzione e di vincoli di destinazione specifici, in forza dei quali è stato possibile realizzare quanto esistente, ivi compresi gli spazi pubblici di standard, attraverso un insieme di attività per le quali è stata sottoscritta la convenzione. In questo caso ricorrente, il terreno diversamente destinato con nuovo piano renderebbe illegittimo il Piano attuativo ed il cambio di destinazione andrebbe contemplato nei limiti previsti dallo stesso Piano Attuativo, compreso il reperimento degli spazi di standard per eventuale accrescimento del carico urbanistico, come definito dall'art. 24 della L.R. 16/16;<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Art. 24. Definizione di carico urbanistico

1. Il "carico urbanistico" è il carico derivante da interventi edilizi rapportati agli standard ovvero alle destinazioni fissate dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Considerato che in ragione di quanto sopra si rende necessario fissare alcune precisazioni per l'applicazione delle predette norme del P.R.G. approvato, secondo la seguente casistica:

**Caso 1: Edifici esistenti in forza di singola concessione edilizia**

Le previsioni del nuovo PRG così come modificate ed integrate con il Decreto di approvazione, ove prevedono la destinazione agricola di tutte le aree disattese (diverse da A, B0, B1, Br1, CL, D1 e D3), sono da applicare con le seguenti precisazioni:

- le destinazioni di zona indicate nel PRG con la campitura di zona e quella di verde agricolo E3 non possono incidere sulle aree che sono state asservite a fabbricati esistenti in forza di regolare titolo edilizio rilasciato in conformità alla previgente pianificazione o a specifiche norme di Legge (Vedi le Leggi di condono);
- tutti i fabbricati ricadenti entro le zone classificate B0, B1, Br1, CL, D1, ed E3, devono essere considerati nella loro consistenza originaria che ne legittima l'esistenza, sicché le relative aree asservite con il titolo edilizio originario, sono da considerare parte integrante della zona (B0, B1, Br1, CL, D1) e su di esse (edificio + area asservita = lotto originario), vanno applicate le norme del PRG per la zona omogenea considerata, con le possibilità d'intervento previste dagli articoli delle norme di attuazione del PRG;
- tra le possibilità vi è il mutamento della destinazione d'uso, secondo quanto previsto dagli stessi articoli, rispetto a quello a suo tempo assentito, ferma restando l'inclusione delle aree asservite con il titolo edilizio originario.

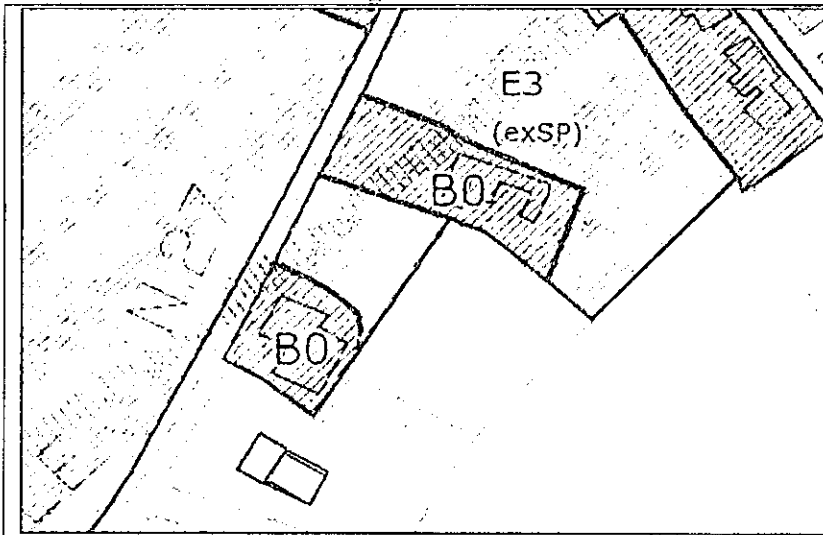
In questo caso assume rilevanza la valutazione dell'eventuale accrescimento del carico urbanistico, che, in base al richiamo effettuato nelle stesse norme di PRG, all'art. 21 della L.R. 71/1978, richiederebbe il reperimento degli spazi di standard relativi che, nel nostro caso, si può concretizzare anche nell'obbligo di monetizzare gli spazi pubblici di standard previsti per la nuova destinazione.

A titolo esemplificativo se il fabbricato ricadente entro la campitura B0, dovesse essere stato assentito con singola concessione per una destinazione artigianale e con un terreno di pertinenza di 4.000,00 mq., parte di quest'ultimo oggi classificato E3, sarebbe possibile il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione a condizione di considerare l'intero lotto originario, che siano esistenti le opere di urbanizzazione indispensabili (smaltimento fognario, approvvigionamento idrico e strada di accesso) e vengano monetizzati gli spazi urbanizzativi, nella misura di 18 mq/ab., con i valori interi definiti nella tabelle parametriche adottate dal Comune. (Per attrezzature scolastiche, di interesse comune, parcheggi e verde pubblici ecc)

---

2. L'aumento del carico urbanistico si verifica qualora la modifica delle destinazioni d'uso sia incompatibile con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico comunale per le singole zone omogenee ovvero nel rispetto delle norme di settore. Le relative norme d'attuazione prescrivono le specifiche destinazioni ammissibili e tra loro compatibili per ogni singola zona.

immagine 1-stralcio di una zona del PRG con campitura B0 ed E3



In questo stralcio del PRG si evidenzia che viene campita come zona B0 solo il fabbricato ed una minima pertinenza, come se l'edificio fosse stato realizzato con un rapporto di copertura prossimo al 100% ed un indice fondiario di circa 3 mc/mq, (nella migliore delle ipotesi che il fabbricato sia ad una sola elevazione). I suddetti indici avrebbero potuto esistere solo per zone B del previgente PRG. E' evidente pertanto che la campitura ha escluso le pertinenze proprie degli edifici.

**Caso 2: Edifici esistenti in forza di piano urbanistico esecutivo (Piano di lottizzazione, Piano di zona ecc.)**

Diversa considerazione va fatta per gli immobili comunque campiti, la cui esistenza deriva da un piano urbanistico attuativo. In questo caso l'eventuale mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari dovrà essere valutato con riferimento al piano di lottizzazione ed alla relativa convenzione.

A titolo esemplificativo, se un fabbricato ricadente entro la campitura B0, dovesse essere stato assentito con concessione edilizia in attuazione di un piano urbanistico particolareggiato, (Piano di lottizzazione, piano di zona e simili), la possibilità di mutamento di destinazione d'uso oltre a considerare l'accrescimento del carico urbanistico, dovrà considerare i vincoli e le condizioni, contenute nella convenzione, che ne hanno consentito la realizzazione.

Sicché sarà possibile il mutamento di destinazione solo se consentito anche dal Piano di lottizzazione, o piano di zona o da eventuali norme di Legge eventualmente sopravvenute, e se vengono verificati gli standard per la nuova destinazione.

#### **SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO del 20 luglio 2017, n. 3573.**

Il Consiglio di Stato con una sentenza del 20 luglio 2017, n. 3573, ha, in sintesi affermato quanto segue:

*L'eventuale modificazione del piano regolatore, che prevede nuovi e più favorevoli indici di fabbricazione, può interessare, nell'ambito della zona del territorio considerata dalla pianificazione urbanistica, solo le aree libere, escludendo tutte le aree comunque già utilizzate a scopo edificatorio, anche se le stesse si presentino "fisicamente" libere da immobili.*

*Le previsioni del Piano regolatore generale servono a conformare l'edificazione futura e non anche le costruzioni esistenti al momento dell'entrata in vigore del Piano o di una sua variante.*

*Un'area edificabile già interamente considerata in occasione del rilascio di una concessione edilizia, agli effetti della volumetria realizzabile, non può essere considerata come area libera, neppure parzialmente, ai fini del rilascio di una seconda concessione nella perdurante esistenza del primo edificio, irrilevanti appalesandosi le vicende inerenti alla proprietà dei terreni.*

*In ipotesi di realizzazione di un manufatto edilizio la cui volumetria è calcolata sulla base anche di un'area asservita o accorpata, l'intera estensione interessata deve essere considerata utilizzata ai fini edificatori, con l'effetto che anche l'area asservita o accorpata non è più edificabile, anche se è oggetto di un frazionamento o di alienazione separata dall'area su cui insiste il manufatto.*

Dal contenuto della sentenza si può dedurre che i fabbricati esistenti non possono essere "liberati" dalle loro pertinenze o aree asservite, e che eventuali nuove previsioni debbano considerare l'unità edilizia nella sua interezza, tenendo conto dei progressi asservimenti e del volume già utilizzato.

Ritenuto:

- che si debba provvedere in merito;
- che il provvedimento da adottare non rappresenta una mera interpretazione dei contenuti del Decreto di approvazione del PRG, ma di norme riguardanti la disciplina dell'attività edilizia nel territorio, con necessità di valutazioni ad essa connesse;

Richiamati al riguardo:

- il Dlgs. n°267/2000 e ss.mm.ii;
- il D.P.R. n°380/2001, art. 2;
- la L.R. n°16/2016, art. 1;
- la L.R. n. 48/1991 e ss.mm.ii;

Visto il parere della Commissione consiliare reso in data \_\_\_\_\_;

Con voti..... espressi nei modi di legge;

### PROPONE

1. Di richiamare tutto quanto in premessa per farne parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di prendere atto, pertanto, della necessità di doversi provvedere per precisare alcuni aspetti interpretativi per l'attuazione del P.R.G. a seguito di alcune delle condizioni imposte dal Decreto di approvazione del P.R.G.;
3. Di adeguare a tal fine le vigenti norme tecniche di attuazione del P.R.G., aggiungendo ad esse il seguente articolo:

#### **Art. 72- quater: Edifici preesistenti e relative aree asservite.**

- a. Nel caso in cui i fabbricati esistenti, in forza di regolare titolo edilizio e le relative pertinenze originarie, ad essi asservite, dovessero ricadere solo in parte entro le zone di PRG confermate dal decreto di approvazione, ed in parte in zone riclassificate agricole dal medesimo decreto e riportate come zone E3, negli elaborati di adeguamento approvati con determinazione dirigenziale n. 1719 del 2/07/2018, la parte di zona E3 dovrà essere considerata parte integrante dell'unità edilizia originaria, in modo da ricomporre la stessa così come a suo tempo indicato nel titolo edilizio;
  - b. Le norme da applicare all'unità edilizia come sopra ricomposta (edificio + area asservita) sono quelle relative alla classificazione di zona del vigente PRG (B0, B1, B1r, CL, D1), considerando l'unità edilizia nella sua interezza ed il volume già realizzato;
  - c. Nel caso in cui le unità edilizie esistenti siano state realizzate in forza di piano urbanistico esecutivo, (Lottizzazione, Piano di Zona ecc.), mediante stipula di apposita convenzione, ferma restando la condizione di dover considerare l'unità edilizia originaria, si dovrà tener conto delle specifiche condizioni del piano urbanistico particolareggiato;
  - d. Gli eventuali mutamenti di destinazioni d'uso, ove espressamente consentiti dal vigente PRG e/o da eventuale Piano Urbanistico esecutivo, potranno essere effettuati previo reperimento degli spazi di standard o la loro eventuale monetizzazione;
  - e. Eventuali diverse destinazioni urbanistiche previste dal nuovo PRG, per aree che siano state asservite a fabbricati esistenti, dovranno tener conto della potenzialità edificatoria già utilizzata dal fabbricato esistente a cui l'area fu asservita con il titolo edilizio originario;
  - f. Nel caso in cui i fabbricati esistenti, in forza di regolare titolo edilizio, e le relative pertinenze originarie, ad essi asservite, dovessero ricadere entro le zone di PRG disattese dal decreto di approvazione, senza che ne sia prevista espressamente la demolizione, il diritto acquisito prevale rispetto alla generica condizione dettata dal decreto;
  - g. Sono salvaguardati diritti acquisiti anche per i fabbricati non completi con lavori formalmente ed effettivamente iniziati, anche sulla base di calcoli strutturali regolarmente autorizzati in data utile;
4. Di dare atto che l'adozione della presente Deliberazione non comporta assunzione di oneri finanziari a carico del Bilancio Comunale;
  5. Di demandare al competente Servizio la pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione Amministrazione trasparente, in assolvimento degli obblighi di pubblicità degli atti della P.A.;
  6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a seguito di successiva votazione unanime, attesa l'urgenza di provvedere a quanto infra riportato nell'interesse dell'Ente.

Sulla proposta di deliberazione di cui sopra sono stati espressi i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. i, L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art. 12 L.R. n.30/2000.

Parere del Responsabile del Settore proponente per la regolarità tecnica: favorevole /sfavorevole

Modica, li 06/11/2019

Il Responsabile del Settore

Parere del Responsabile del settore finanziario per la regolarità contabile: favorevole /sfavorevole

Modica, li

Il Responsabile del Settore Finanziario

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi degli artt. 153, 183, 191 del D.L.vo n.267/2000, con spesa da impegnare al cap. \_\_\_\_\_ del Bilancio 2018.

Modica, li

Il Responsabile del Settore Finanziario



Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente: [www.comune.modica.gov.it](http://www.comune.modica.gov.it).

Modica li

Il Segretario Generale

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Modica, senza opposizioni e reclami, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, ed è repertoriata nel registro delle pubblicazioni al n. \_\_\_\_\_.

Modica li

Il Responsabile della pubblicazione

---

---

**ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione:

E' stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.R. 44/91.

E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 12, comma 1, della L.R. 44/91, trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione.

Modica li

Il Segretario Generale

---

---