

E.1.



Città di Modica

DELIBERAZIONE
della
GIUNTA COMUNALE
N. 303 del 16 DIC. 2019.

OGGETTO: Immobile ricadente all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero di Edilizia Economica e Popolare di c.da Treppiedi (Contratto di Quartiere II Modica -- Sorda) e oggetto di osservazione, n.147, accolta dalla Regione con il D.D.G. n.214 del 22.12.2017. Corretta attribuzione della destinazione di zona. Proposta alla Giunta Comunale per il successivo inoltro al Consiglio Comunale.

L'anno duemiladiciannove il giorno SOBICI del mese di DICEMBRE alle ore 18,10 nel Palazzo di Città e nella stanza del Sindaco, in seguito ad invito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti:

		Presente	Assente
Abbate Ignazio	Sindaco	X	
Viola Rosario	Vice Sindaco	X	
Aiello Anna Maria	Assessore	X	
Linguanti Giorgio	Assessore		X
Lorefice Salvatore Pietro	Assessore	X	
Monisteri Caschetto Maria	Assessore	X	
Belluardo Giorgio	Assessore		X

Partecipa il Segretario Generale, Dott. Giampiero Bella, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ai sensi dell'art.97, comma 4, lett. a) del d. Lgs. n.267/2000.

Assunta la presidenza, il Sindaco, Ignazio Abbate, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale all'esame della proposta di deliberazione in oggetto, in merito alla quale sono stati espressi i pareri di legge.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata l'allegata proposta di deliberazione di pari oggetto, prot. n.62877 del 16.12.2019, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Considerato che della stessa se ne condividono tutti i presupposti di fatto e di diritto;

Preso atto che su tale proposta di deliberazione sono stati espressi i pareri favorevoli

- del Responsabile proponente in ordine alla regolarità tecnica
- del Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile

ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. i, della L.R. n. 48/91, come modificato ed integrato dall'art. 12 L.R. n.30/2000;

Ritenuto di provvedere in merito;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente O.R.E.L.;

Vista la L.R. n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 12 della L.R. n. 44/1991;

Ad unanimità di voti, resi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Di approvare e far propria la proposta di deliberazione di pari oggetto richiamata in premessa, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con successiva e separata votazione unanime, resa ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 44/91, attesa l'urgenza di provvedere in merito, nell'interesse dell'Ente, per i motivi citati nella stessa proposta deliberativa.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente: 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 17 DIC. 2019 al 1 GEN. 2020, 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

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li

Il Segretario Generale



Città di Modica

Prot. n. 62877 del 16 DIC. 2019

PROPOSTA di DELIBERAZIONE
per la GIUNTA COMUNALE

SETTORE VI
SITR-URBANISTICA - CENTRO STORICO-
UNESCO e AUTOPARCO

Oggetto: Immobile ricadente all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero di Edilizia Economica e Popolare di c.da Treppiedi (Contratto di Quartiere II Modica-Sorda) e oggetto di osservazione, n. 147, accolta dalla Regione con il D.D.G. n. 214 del 22/12/2017. -Corretta attribuzione della destinazione di zona-
-Proposta alla Giunta Comunale per il successivo inoltro al Consiglio Comunale.

Il Responsabile ad interim del Settore Sesto

Premesso:

- Che con concessione edilizia n. 324 del 20.11.2008, la società "MU.VI service s.a.s di Muriana Maurizio & C. s.a.s", è stata autorizzata a poter realizzare, all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero denominato Contratto di Quartiere II di c.da Treppiedi Nord-Sud, un fabbricato da adibire a servizi, commerciale e direzionale, costituito da: un piano interrato da destinare a parcheggio e n. 2 locali deposito a servizio dei locali commerciali; un piano terra con n. 2 locali commerciali e servizi; piano 1°-2°-3°-4° con una unità direzionale a piano; copertura in parte piana ed in parte a tetto con locali sottotetto; il tutto della volumetria autorizzata di mc. 4.751,60, calcolata secondo l'indice di 2,60 mc./mq. sul suolo riportato in catasto al foglio 120 p.lla 1159 della superficie effettiva di mq. 1.760; mantenimento a parcheggio della superficie di mq. 718,87, di cui mq. 603,02 interno e mq. 115,85 esterno;
- Che i lavori furono iniziati in data 15.10.2009, giusta comunicazione prot. n. 52163 del 01.10.2009 e allo stato è realizzata la struttura dell'intero edificio;
- Che il P.R.G. adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 16 del 08.04.2013, destinava l'area a parcheggio pubblico;
- Che con osservazione prot. n. 23424 del 18.05.2013, n. 147, fatta ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78, al progetto di Variante Generale al P.R.G. adottato, il sig. Muriana Maurizio, in qualità di amministratore unico della società "COSTRUZIONI TREPPIEDI SRL" chiedeva che venisse interamente recepito quanto previsto dal Piano Particolareggiato di Recupero e l'aggiornamento delle planimetrie di Piano, nonché che la destinazione d'uso del terreno fosse conforme a quella prevista dal Piano Particolareggiato di Recupero;
- Che l'osservazione viene accolta e riportata nel Decreto di approvazione del PRG (D.D.G. 214 del 22.12.2017), a pag. 79, con la seguente testuale dicitura:

" L'osservazione è accoglibile, per quanto fatto rilevare, variando la destinazione dell'area interessata dalla osservazione da parcheggio a Zona B0, facendo comunque salvi i volumi concessi."

- Che a seguito dell'accoglimento della sopracitata osservazione, con istanza prot. n. 70388 del 21.12.2018, il sig. Muriana Maurizio ha chiesto il permesso di costruire per cambio di destinazione d'uso da direzionale e commerciale a residenziale misto a direzionale, oltre a modifica della copertura e realizzazione di tettoie di pertinenza delle varie unità immobiliari;

- Che l'istanza è stata esitata dall'ufficio istruzione con parere contrario in data 25.03.2019 con la seguente motivazione:
"La destinazione abitativa proposta, contrasta con le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di Recupero dell'Edilizia Economica Popolare di C.da Treppiedi (Contratto di Quartiere Il Modica-Sorda), precisandosi che in ragione del parere espresso in questa sede, non si esprime nessuna valutazione sui dettagli del progetto proposto";
- Che con nota prot. n. 15635 del 26.03.2019 è stato comunicato alla Ditta, l'avvio del procedimento amministrativo di diniego della superiore istanza, per la motivazione di cui al superiore parere contrario;
- Che con nota prot. n. 19001 del 11.04.2019, inviata tramite pec in data 05.04.2019, l'Avvocato Francesco Stornello, in nome e per conto della Ditta richiedente, ha trasmesso osservazioni al sopracitato avvio di procedimento amministrativo di diniego, di cui si allega copia al presente atto;
- Che per una migliore comprensione e visualizzazione dello stato dell'arte descritto si rimanda all'allegata documentazione, costituita da stralci planimetrici dello strumento urbanistico, documentazione fotografica satellitare, stralci del D.D.G di approvazione del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento di pianificazione (vedi All.1);

Considerato:

- Che alla luce di quanto sopra si può osservare quanto segue:
 - 1) L'area in oggetto fa parte di un piano attuativo (Piano di recupero), regolarmente approvato, anche se non ancora ultimato, che viene fatto salvo dal Decreto di approvazione del P.R.G. che recita testualmente, a pag. 163:
"si ritengono condivisibili:
-gli strumenti attuativi vigenti (approvati e convenzionati)"
 - 2) Che in sostanza il Decreto di approvazione del P.R.G.:
 - a) da una parte fa salvi gli strumenti attuativi vigenti (approvati e convenzionati), tra cui il piano di recupero di cui trattiamo, in forza del quale è stato realizzato l'edificio oggetto della richiesta, avente destinazione commerciale e direzionale;
 - b) dall'altra, nell'accogliere l'osservazione specifica della Ditta (osservazione n. 147) viene attribuita a tale area una destinazione urbanistica specifica (zona B0), nella quale è consentito il cambio di destinazione e quella residenziale in particolare.
 - 3) L'ufficio, nel preannunciare il diniego alla richiesta di variante al progetto a suo tempo approvato, che prevede il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, ha ritenuto di dover applicare le previsioni del Piano di Recupero, che non consentono la destinazione residenziale;
 - 4) La Ditta, in sintesi, ritiene che l'osservazione accolta, riguardando un'area non disattesa, debba essere considerata come prevalente rispetto al piano di recupero e, quindi, debba essere classificata come zona B0, in forza della quale è possibile realizzare il mutamento di destinazione in conformità a quanto previsto dall'art. 35 delle N.T.A. del PRG., che per facilità di consultazione si riportano di seguito in stralcio :

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.

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).

Art. 25 Destinazioni di zona

Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione Comunale, delle attività professionali (studi, uffici, etc.), purché la loro volumetria non superi i 20mc/80mc. di volumetria residenziale, come fissato dall'art. 3 D.M. 1444/68.

Per questi insediamenti debbono essere assicurati gli spazi pubblici di cui allo stesso art.3. La previsione di altre attività il cui bacino di utenza superi l'interesse del quartiere (quali ad esempio le attività culturali come cinema, teatro, o quelle commerciali come la grande distribuzione) è consentita solo nel rispetto dell'art.5 p.to 2 del DM. 1444/68, che fissa la quantità di spazi da prevedersi nella misura di mq.80/mq.100 di superficie lorda di pavimento.

Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extralberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.) collettivo.

Ritenuto:

- Che entrambe le versioni interpretative dei contenuti del Decreto di approvazione del PRG, hanno un fondamento logico, e, si ritiene, anche giuridico, come si può evincere dall'ampia e articolata controdeduzione presentata dal Legale della Ditta, Avv. Stornello, che si allega in copia;
- Che la variazione viene proposta quale completamento di un manufatto edilizio interamente edificato nella parte strutturale (vedi Figg.4 e 5 All.1), senza nessun aumento del volume;
- Che la destinazione residenziale è coerente con il contesto urbano di appartenenza (vedi Fig.3 All.1);

- Che l'eventuale accoglimento della richiesta non determina ulteriore consumo di suolo e non prevede nessun aumento del volume preesistente autorizzato;

Preso atto:

- Che l'eventuale accoglimento e condivisione delle motivazioni avanzate dalla Ditta attraverso il proprio Legale, sia di competenza del Consiglio Comunale, nell'ambito delle proprie attribuzioni in materia;
- Che l'eventuale accoglimento:
 - a) debba essere condizionato al completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano di recupero di cui all'atto d'obbligo unilaterale, (da ritenersi sostitutivo della convenzione), e tutt'ora valido;
 - b) possa porre la condizione che il piano terra dell'edificio mantenga la destinazione Commerciale-Direzionale;
 - c) debba prevedere il pagamento degli oneri di costruzione, calcolati sulla base della nuova e diversa destinazione;

Visti:

- la variante generale al piano regolatore generale ed i relativi allegati ;
- il D. D. G. n. 214 del 22.12.2017 di approvazione del P.R.G.;

Richiamate:

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

PROPONE alla GIUNTA COMUNALE

per il successivo inoltro al Consiglio Comunale, le seguenti due ipotesi di adozione

Ipotesi A):

1. Di richiamare ed approvare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di considerare prevalenti le previsioni del Piano Particolareggiato di Recupero denominato "Contratto di Quartiere II di c.da Treppiedi Nord-Sud" e quindi mantenere la destinazione urbanistica da esso prevista, cioè la destinazione commerciale direzionale;
3. Di dare mandato al Responsabile del 6° Settore "Urbanistica" per l'adozione dei conseguenti atti e provvedimenti;
4. Di disporre al Servizio Segreteria la pubblicazione del presente atto all'Albo informatico dell'Ente alla sezione "Amministrazione trasparente" in assolvimento degli obblighi di pubblicità degli atti della P.A.

OPPURE

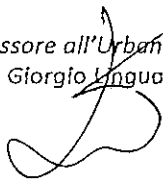
Ipotesi B):

1. Di richiamare ed approvare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di considerare prevalente il contenuto dell'osservazione n. 147, presentata dalla Ditta ed accolta con il D.D.G. n°214 del 22.12.2017 di approvazione del P.R.G., con il quale è stata conferita all'area in questione la destinazione di zona B0;
3. Di porre le seguenti condizioni:
 - La Ditta deve completare tutte le opere di urbanizzazione previste nel piano di recupero di cui all'atto d'obbligo unilaterale, (da ritenersi sostitutivo della convenzione), e tutt'ora

valido, a meno della destinazione come sopra modificata nell'accoglimento dell'osservazione n. 147, dal DDG di approvazione del PRG n°214 del 22.12.2017;

- Sia previsto il pagamento degli oneri di costruzione, calcolati per la nuova destinazione;
4. Di dare mandato al Responsabile del 6° Settore "Urbanistica" per l'adozione dei conseguenti atti e provvedimenti;
 5. Di disporre al Servizio Segreteria la pubblicazione del presente atto all'Albo informatico dell'Ente alla sezione "Amministrazione trasparente" in assolvimento degli obblighi di pubblicità degli atti della P.A.

Visto: l'Assessore all'Urbanistica
Ing. Giorgio Linguanti



Il Responsabile del Settore
Geom. Vincenzo Terranova



ALLEGATO N°1

ALLA PROPOSTA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE

Relativo a:

Immobile ricadente all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero di Edilizia Economica e Popolare di c.da Treppiedi (Contratto di Quartiere II Modica-Sorda) e oggetto di osservazione, n. 147, accolta dalla Regione con il D.D.G. n. 214 del 22/12/2017. -Corretta attribuzione della destinazione di zona-

-Documentazione : Stralci P.R.G., Foto satellitari e stralci Norme Tecniche di attuazione

Figura 1- Il PRG adottato dal Commissario con la deliberazione n. 16/2013

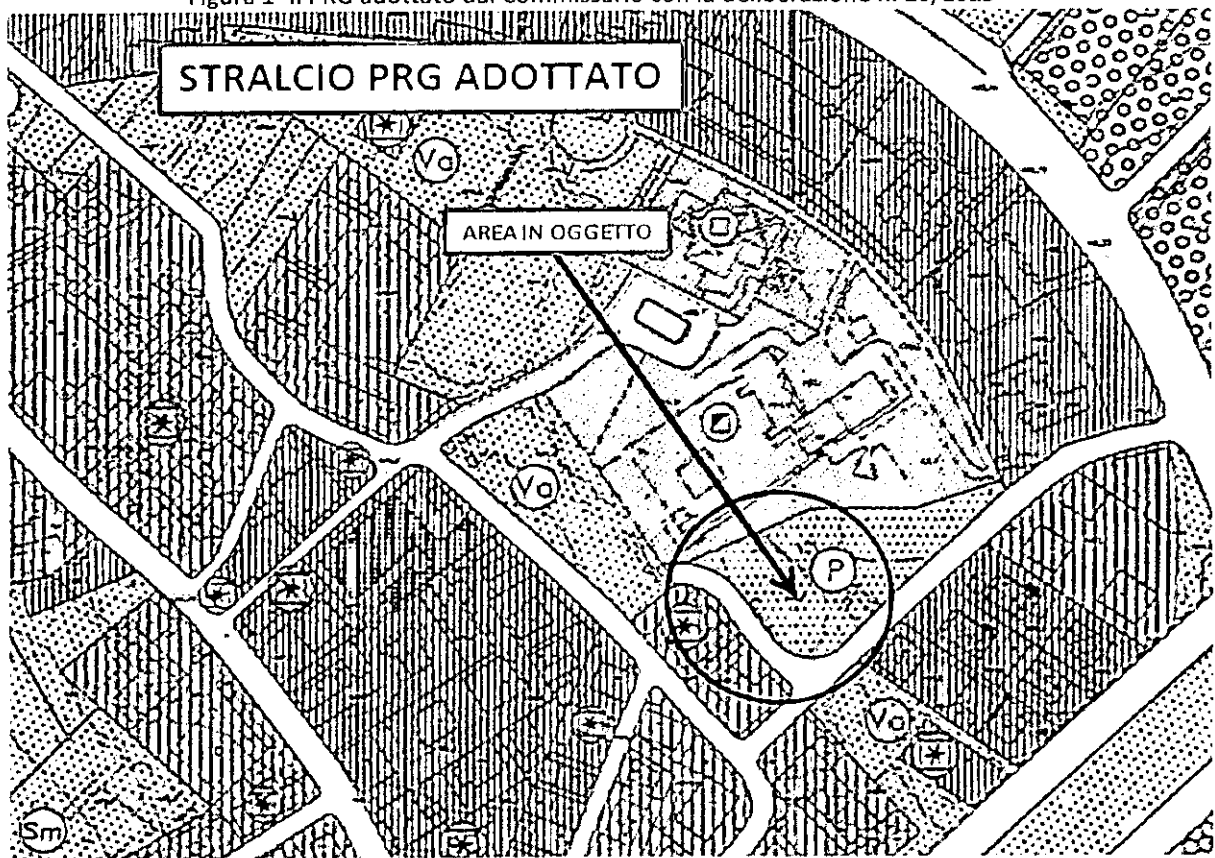


Figura 2-il PRG adeguato con determina dirigenziale n. 1719 del 2 luglio 2018, a meno delle osservazioni



Figura 3-vista dall'alto dello stato di fatto in cui si rileva la presenza dell'edificio,

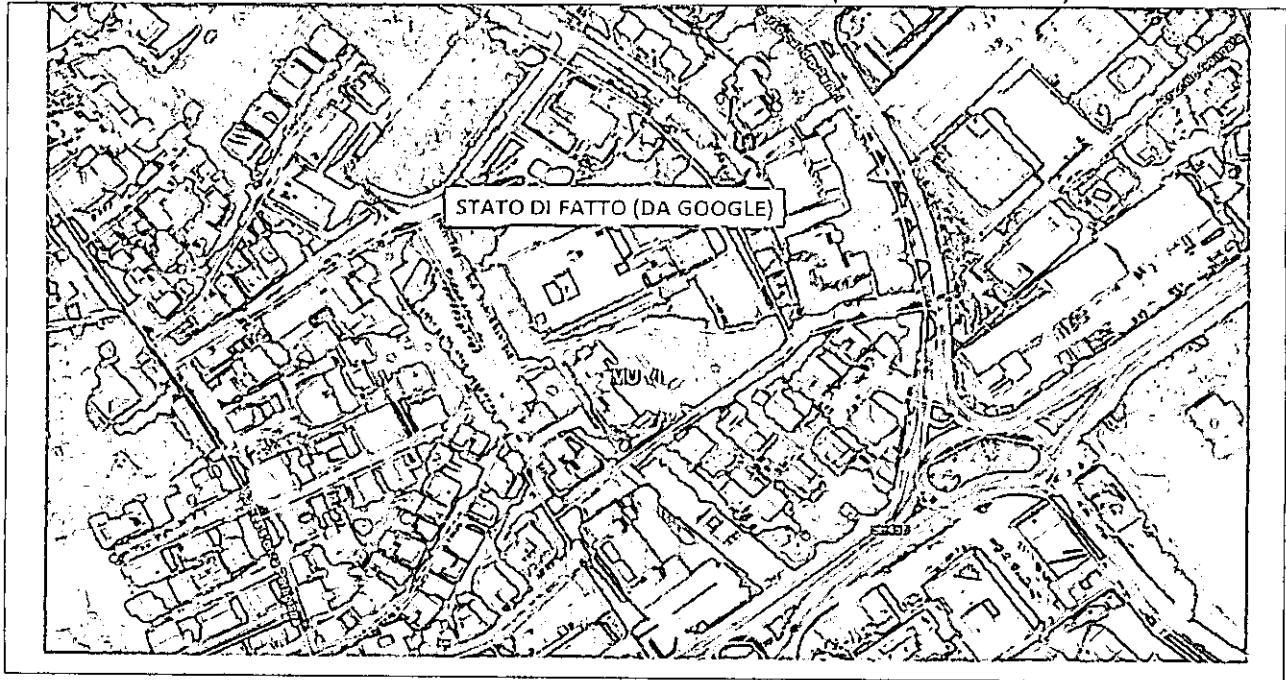


Figura 4-vista in 3D dell'edificio



Figura 5-vista da terra dell'edificio realizzato con la sola struttura

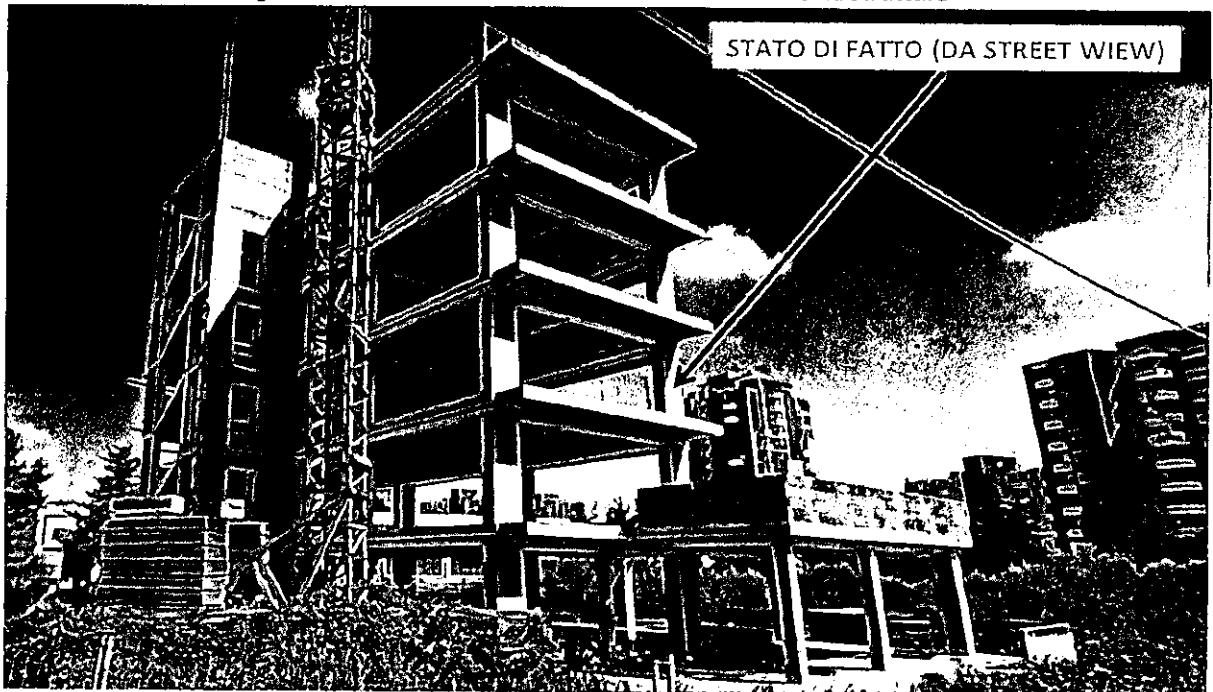


Figura 6-stralcio del decreto di approvazione del PRG (osservazione n. 147)-pag. 79 del DDG

147	Maurizio n. q. di Legale Rappresentante della Società "Costruzioni Treppiedi srl"	Vin resistenza Partigiana	B2.1 22	Il ricorrente chiede che sia recepito quanto previsto dal Piano Particolareggiato di Recupero con il conseguente aggiornamento della cartografia e l'inserimento della struttura edilizia in avanzato stato di costruzione o in subordine che la destinazione d'uso del terreno di sua proprietà venga adeguato a quella del P.R.	da parcheggio a edificabile	L'osservazione è accoglibile, per quanto fatto rilevare, variando la destinazione dell'area interessata dalla osservazione da parcheggio a Zona B0, facendo comunque salvi i volumi concessi.	L'osservazione n. 147 è accolta in conformità al parere dell'UTC
-----	--	---------------------------	---------	---	-----------------------------	---	--

Figura 7-Immagine stralcio del decreto di approvazione (pag. 163 del DDG)

"Zonizzazione del P.R.G.

"Si ritengono condivisibili:

- la zona A (comprendente le sottozone A3 e A4) perimetrata come precedentemente specificato, ed inoltre le sottozone A1 e A2, riguardanti Beni isolati diffusi nel territorio comunale;
- le zone B0 con la precisazione che nell'ambito di tale zona il trasferimento di cubatura previsto dall'art. 22 della l.r. n 16/16 è consentito esclusivamente mediante Piani attuativi che interessino singoli comparti edificatori;
- le zone B1 e BR1, con la precisazione che ove le stesse siano interessate da particolari prescrizioni derivanti dai livelli di tutela 2 e 3 del Piano Paesaggistico o dal PAI, su tali porzioni siano ammissibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, escludendo la nuova edificazione;

- le previsioni di servizi ricomprese nelle predette zone, nonché gli strumenti attuativi vigenti (approvati e convenzionati) e le varianti già approvate;

Le rimanenti parti del territorio comunale, fino alla nuova pianificazione, assumeranno la destinazione di zto E, siccome novellate dagli articoli 2 e 7 del D.M. 1444/68 con interventi minimi edilizi che interessino almeno un ettaro, nel rispetto della pianificazione sovraordinata (Piano Paesaggistico e PAI), delle prescrizioni del parere motivato VAS, ad esclusivo uso agricolo, con esclusione della residenza."

ALLEGATO N°2

ALLA PROPOSTA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE

Relativo a:

Immobile ricadente all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero di Edilizia Economica e Popolare di c.da Treppiedi (Contratto di Quartiere II Modica-Sorda) e oggetto di osservazione, n. 147, accolta dalla Regione con il D.D.G. n. 214 del 22/12/2017. -Corretta attribuzione della destinazione di zona-

“Osservazioni rese dal legale della Ditta proponente, Avv. Francesco Stornello”

10-29-624

STORNELLO
Comune di Modica
STUDIO LEGALE
N. Prot. 0019001 / 2019

AVV. FRANCESCO STORNELLO
PATROCINANTE AVANTI ALLE MAGISTRATURE SUPERIORI
AVV. CONCEZZA AGOSTA
AVV. WALTER BONSIGNORE

OF COUNSEL
AVV. CORRADO CAROFALO
DIRETTO DELLA FAMIGLIA E DEI MINORI
AVV. IDA MARIA PANSINI
DIRETTO TRIBUCIARIO
AVV. GIUSEPPE POLARA
DIRETTO COMMERCIALE E SOCIETARIO

Data 11/04/2019
Cat. 10 Cl. 29 Fasc. 624
MUVI SERVICE
(CONTR. QUARTIERE) LOCALE C
DA TREPPIEDI
UOR: URBANISTICA

Catania, 5 aprile 2019

Egr. Sig.
Geom. Giuseppe Cicero
Responsabile del Procedimento
Settore VI – Urbanistica
Comune di Modica
Modica (RG)

Egr. Sig.
Geom. Vincenzo Terranova
Responsabile
Settore VI – Urbanistica
Comune di Modica
Modica (RG)

E p.c.

Egr. Sig.
Ignazio Abbate
Sindaco
Comune di Modica
Modica (RG)

Oggetto: permesso di costruire per il completamento e cambio di destinazione d'uso da direzionale e commerciale a residenziale dell'edificio sito in c.da Treppiedi realizzato con concessione edilizia n. 324/2008 – istanza – diniego – preavviso – osservazioni ex art. 10 bis, L. n. 241/1990

In nome e per conto della Costruzioni Treppiedi S.r.l., corrente in Modica nella via Vanella 106, n. 3, in persona del suo Amministratore p.t. Dott. Maurizio Muriana, dalla quale ho ricevuto espresso mandato, con la presente riscontro la nota di Codesta Amministrazione del 26.3.2019, prot. n. 15635, premettendo quanto segue:

con istanza del 21.12.2018, prot. n. 70388, e successiva integrazione del 21.1.2019, prot. n. 3365, la Costruzioni Treppiedi S.r.l. ha chiesto il permesso di costruire per il completamento e cambio di destinazione d'uso da direzionale e commerciale a residenziale dell'edificio sito in c.da Treppiedi realizzato con concessione edilizia n. 324/2008.

Con la nota che oggi si riscontra, però, Codesta Amministrazione sostiene che la destinazione abitativa proposta contrasterebbe con le norme di attuazione del Piano Particolareggiato di Recupero dell'Edilizia Economica e Popolare di C.da Treppiedi e, pertanto, preavvisa la mia Assistita della intenzione di rigettare la superiore domanda.

La motivazione opposta da Codesta Amministrazione è infondata.

Premesso il principio generale per il quale il mutamento della destinazione d'uso di un edificio deve essere compatibile con le destinazioni attribuite dallo strumento urbanistico alla zona nella quale esso insiste (in tal senso, *ex plurimis*, Cons. St., sez. V, 7.9.2004, n. 5867), nel caso di specie l'attuale disciplina urbanistica dell'area consente il chiesto cambio di destinazione d'uso.

A tal fine si osserva che il Piano Particolareggiato di Recupero per l'Edilizia Economica e Popolare di C.da Treppiedi – comprensori Nord e Sud, adottato con delibera del Consiglio Comunale del 27.2.2004, n. 17, nell'ambito del programma innovativo in ambito urbano denominato "*contratto di quartiere II*" per la zona di Modica – Sorda, C.da Treppiedi, ex art. 4, L. 8.2.2001, n. 21, e D.M. 27.12.2001, ed approvato con D.D.G. n. 629/2005, aveva qualificato il lotto in questione a zona S1P, destinandolo, ai sensi dell'art. 4 delle relative norme di attuazione, a "*servizi pubblici e/o privati collegati con la residenza; servizi pubblici a gestione privata, servizi sportivi ricreativi e spettacolari a gestione privata; servizi commerciali; infrastrutture pubbliche; piccolo artigianato con destinazioni non in contrasto con le funzioni abitative, servizi ricreativi e culturali*".

Sulla scorta di tale disciplina urbanistica ed in conformità ad essa, Codesta Amministrazione aveva rilasciato la concessione edilizia n. 324/2008 per la realizzazione di un fabbricato da destinare ad uffici, effettivamente edificato.

La Variante Generale del Piano Regolatore Generale adottata con Delibera del Commissario *ad acta* n. 16/2013, però, destinava la medesima area a P – parcheggio pubblico.

In esito all'accoglimento della relativa opposizione, all'atto della approvazione regionale dello strumento urbanistico con D.D.G. n. 214/2017 il lotto *de quo* è stato destinato a zona B0 – di mantenimento dello stato di fatto.

L'art. 35 delle nuove Norme Tecniche di Attuazione, come integrate su proposta del Comune di Modica con specifica osservazione accolta ed approvata dall'Assessorato Regionale del Territorio ed Ambiente, prevede che nelle zone B0 la destinazione di un immobile possa essere mutata solo verso l'uso residenziale, unico compatibile con il carattere della zona stessa.

Posto che, appunto, il progettato intervento edilizio prevede il cambio di destinazione dell'immobile dall'originario uso direzionale e commerciale all'uso residenziale, esso è perfettamente conforme alla disciplina urbanistica vigente.

In tale contesto il Piano Particolareggiato di Recupero per l'Edilizia Economica e Popolare di C.da Treppiedi non ha più alcuna efficacia.

Infatti, i Piani particolareggiati di Recupero del patrimonio edilizio esistente, previsti dagli artt. 27 e 28, L. n. 457/1978, "*hanno natura di strumenti attuativi delle previsioni del Piano Regolatore Generale e, pertanto, sono gerarchicamente subordinati allo strumento*

urbanistico di rango superiore” (così, Cons. Stato, Sez. IV, 29.12.2010, n. 9537; ma v. anche Cons. Stato, Sez. IV, 14.10.2005, n. 5724; Cons. Stato, Sez. V, 14.7.1995, n. 1080; Cons. Stato, Sez. V, 20.11.1989 n. 749; Cons. Stato, Sez. IV, 28.5.1988 n. 486; T.A.R. Lombardia, Sez. II, 9.11.2012, n. 2730; T.A.R. Campania, Salerno, Sez. II, 30.7.2012, n. 1542; T.A.R. Calabria, Sez. II, 6.3.2003, n. 537; cfr. anche Cass., Sez. II, 20.7.2005, n. 15247; Cass., Sez. II, 13.10.2000, n. 13639).

Posto, quindi, che le previsioni contenute nei Piani di Recupero sono gerarchicamente inferiori e non sovraordinate a quelle del Piano Regolatore Generale, la pianificazione contenuta nel Piano di Recupero non si impone, né prevale automaticamente sulla successiva Variante Generale ed il potere pianificatorio generale è libero sia di modificare la precedente disciplina urbanistica attuativa che di recepirla nel nuovo strumento urbanistico.

Di ciò era ed è ben consapevole Codesto stesso Comune di Modica.

Infatti, nel corso dell'*iter* di elaborazione ed adozione della Variante Generale del Piano Regolatore Generale di Modica l'Ufficio Gestione P.R.G., con propria relazione del 15.11.2004, aveva evidenziato al Progettista la mancata considerazione nella proposta progettuale consegnata nel mese di maggio 2004 delle previsioni del Piano Particolareggiato di Recupero per l'Edilizia Economica e Popolare di C.da Treppiedi – comprensori Nord e Sud, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 17/2004 ed approvato con D.D.G. n. 629/2005, sollecitandolo a provvedere in tal senso.

Per quanto risulta dalla relazione tecnica aggiuntiva del maggio 2010, il Progettista aveva a quella data modificato il progetto originario, tra l'altro inserendo le previsioni del Piano Particolareggiato di Recupero nel frattempo approvato nelle aree da esso interessate e così sostituendo quelle ivi originariamente contenute.

Come è noto, però, il progetto di piano adottato dal Commissario *ad acta* con propria delibera n. 16/2013 ed approvato dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente con D.D.G. n. 214/2017 è in effetti risalente al maggio del 2004, in quanto l'unico munito del prescritto nulla osta ex art. 13, L. n. 64/1974, dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

Per l'effetto, le previsioni urbanistiche contenute nel Piano Particolareggiato di Recupero per l'Edilizia Economica e Popolare di C.da Treppiedi – comprensori Nord e Sud, adottato con delibera del Consiglio Comunale del 27.2.2004, n. 17, ed approvato con D.D.G. n. 629/2005, **mai recepite nella Variante Generale del P.R.G. adottata con Delibera del Commissario *ad acta* n. 16/2013 ed approvata con D.D.G. n. 214/2017, non prevalgono, ma piuttosto recedono rispetto alle diverse scelte pianificatorie contenute nella nuova pianificazione urbanistica della Variante Generale adottata ed approvata.**

In ogni caso, anche ad ammettere che il Piano attuativo in questione sia in qualche modo *“sopravvissuto”* alla Variante Generale del P.R.G., si osserva che ai sensi del combinato disposto degli artt. 28, co. 4, L. n. 457/1978, e 16, co. 5, L. n. 1150/1942, i piani di recupero del patrimonio edilizio hanno una durata massima di dieci anni, decorsi i quali perdono qualunque efficacia.

Nel caso di specie, il Piano Particolareggiato di Recupero per l'Edilizia Economica e Popolare di C.da Treppiedi è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale del 27.2.2004, n. 17, ed approvato con D.D.G. 2.8.2005, n. 629.

Pertanto, nella denegata ipotesi appena riportata, il Piano Particolareggiato di C.da Treppiedi ha perduto qualunque efficacia già il 2.8.2015, in data peraltro antecedente alla stessa approvazione regionale della Variante Generale del P.R.G..

In entrambi i casi, quindi, il Piano in questione non può sotto alcun profilo impedire il chiesto cambio di destinazione d'uso, che è invece sotto ogni profilo conforme alla attuale e vigente disciplina urbanistica dell'area, siccome prevista dalla Variante Generale del Piano Regolatore Generale approvata, con integrazioni, con D.D.G. n. 214/2017, in virtù della quale essa oggi ricade in zona B0 dello strumento urbanistico, disciplinata dall'art. 35 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, nella quale è ammessa il mutamento in senso residenziale degli immobili esistenti.

Pertanto, la domanda della Costruzioni Treppiedi S.r.l. di rilascio del permesso di costruire per il completamento e cambio di destinazione d'uso da direzionale e commerciale a residenziale dell'edificio sito in c.da Treppiedi realizzato con concessione edilizia n. 324/2008 è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Si ricorda che, verificata la conformità urbanistico - edilizia del progetto presentato con la disciplina legislativa in materia e con gli atti di pianificazione, il rilascio del permesso di costruire è provvedimento vincolato (Cons. St., Sez. IV, 26.7.2017, n. 3680; Cons. Stato, Sez. IV, 5.9.2016, n. 5805) ed atto dovuto (per tutte, C.G.A. Sez. Cons., 16.4.1996, n. 145).

Rassegnate nelle superiori considerazioni le osservazioni al preavviso di diniego comunicato da Codesta Amministrazione, La si invita a rilasciare il chiesto titolo, anche in esito ad ogni ritenuto più opportuno procedimento e provvedimento amministrativo.



Con osservanza
STORNELLO FF

2019.04.05 17:07:33

CH-STORNELLO FRANGE
CMT
O=CONSIGLIO DELL'ORD
2,54.97-VATTI-80119801

FRANCESCO Stornello
Avvocato

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: <u>favorevole /sfavorevole</u> Modica, li Il Responsabile del Settore 
Parere del Responsabile del settore finanziario per la regolarità contabile: <u>favorevole /sfavorevole</u> 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 201__. Modica, li Il Responsabile del Settore Finanziario

La proposta infra riportata si compone di n. _____ pagine, incluso il presente prospetto,.

Visto
L'Assessore al ramo
Ing. *Giorgio Linguanti*

Il Responsabile proponente
Geom. *Antonio Perrinova*

La presente proposta è approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 303
del 16 DIC. 2019

Il Segretario Comunale

