



Città di Modica

E.1.

DELIBERAZIONE  
del  
CONSIGLIO COMUNALE

N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Data 29/01/2020

Sessione ORDINARIA

Atto N. 9

OGGETTO: Immobile ricadente all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero di Edilizia Economica 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 destinazione di zona

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, mercoledì 29.01.2020 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: 18 Assenti : 6

Assiste la seduta il Segretario Generale dott. Giampiero Bella.

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### *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° una unità direzionale a piano; copertura in parte piana ed in parte a tetto con locali sottotetto; 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.la 1159 della superficie effettiva di mq. 1.760, e mantenimento a parcheggio della superficie di mq. 718,87, di cui mq. 603,02 interno e mq. 115,85 esterno;

i lavori furono iniziati in data 15.10.2009, giusta comunicazione prot. n. 52163 del 01.10.2009 e realizzata la struttura dell'intero edificio;

il P.R.G. adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 16 del 08.04.2013, destinava l'area a parcheggio pubblico;

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; 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:"**

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;

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 II Modica-Sorda), precisandosi che in ragione del parere espresso in questa sede, non si esprime nessuna valutazione sui dettagli del progetto proposto";**

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;

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, trasmette osservazioni al sopracitato avvio di procedimento amministrativo di diniego;

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:

- che 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 che recita testualmente, a pag. 163: **"si ritengono condivisibili: ..... gli strumenti attuativi vigenti (approvati e convenzionati) ...."**

- che in sostanza il decreto
  1. da una parte fa salvi gli strumenti attuativi vigenti (approvati e convenzionati), tra cui il piano di recupero in forza del quale è stato realizzato l'edificio oggetto della richiesta, avente destinazione commerciale e direzionale;
  2. dall'altra, nell'accogliere l'osservazione specifica della ditta (osservazione n. 147) attribuisce all'area una destinazione urbanistica specifica (zona B0), nella quale è la destinazione residenziale;
- che 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;
- che 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.d.A. del PRG., che si riportano in immagine.

**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. 26 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), senza nessun aumento del volume;
- che la destinazione residenziale è coerente con il contesto urbano di appartenenza (vedi Fig.3);
- 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, è 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 per la nuova 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 al P.R.G.;

Udito il dibattito consiliare  
Relaziona l'Assessore Linguanti: afferma che il punto che si sta per discutere ha per oggetto un immobile sito nella zona treppiedi nord facente parte del piano particolareggiato del contratto di quartiere; è stata rilasciata una concessione nel 2008, sono iniziati i lavori nell'ottobre 2009, è stata realizzata interamente la struttura; il PRG poi nel 2013 destinava l'area a parcheggio pubblico, viene fatta un'osservazione al piano dalla ditta, questa osservazione veniva accolta con la seguente dicitura: *"l'osservazione è accoglibile per quanto fatto rilevare variando la destinazione dell'area interessata dall'osservazione, da parcheggio a zona B0 facendo comunque salvi i concessi"*; a seguito di questa osservazione nel 2018 la ditta presentava progetto per il cambio destinazione d'uso, da direzionale a commerciale a residenziale misto e direzionale oltre alla modifica di copertura e tettoie di pertinenza; l'istanza è stata esitata dall'ufficio con parere contrario nel marzo 2019 con la seguente motivazione: *"La destinazione abitativa proposta contrasta con le norme di attuazione del piano particolareggiato di recupero di edilizia economica e popolare di contrada treppiedi precisando che in ragione del parere espresso in questa sede non si esprime nessuna valutazione sul dettaglio del progetto proposto"*; è stato comunicato quindi l'avvio del procedimento alla ditta e nei confronti di questo parere la ditta ha presentato attraverso un suo legale opportune osservazioni al sollecitato procedimento di diniego; gli aspetti tecnici sono contenuti nella documentazione che si è avuto modo di potere studiare; considerato che l'area in oggetto fa parte di un piano attuativo regolarmente approvato e che viene fatto salvo dal decreto di approvazione che recita testualmente *"si ritengono condivisibili gli strumenti attuativi vigenti approvati e convenzionati"*; quindi in sostanza il decreto da una parte fa salvi gli strumenti attuativi vigenti e dall'altra parte nell'accogliere le osservazioni n. 147 della ditta, attribuisce all'area una destinazione urbanistica specifica zona B0; in sintesi ritiene che l'osservazione accolta riguarda un'area disattesa, debba essere considerata come prevalente rispetto al piano di recupero in considerazione dell'ubicazione che ha il fabbricato che si trova inserito in un contesto prevalentemente residenziale e quindi la classificazione B0 in forza della quale è possibile realizzare il mutamento di destinazione d'uso; 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, che la variazione viene proposta a completamento di un manufatto edilizio interamente edificato nella parte strutturale senza aumento del volume, che la destinazione residenziale è coerente con il contesto urbano di appartenenza, che l'eventuale accoglimento della richiesta non determina ulteriore consumo di suolo, e non prevede aumento del volume preesistente autorizzato, che anziché mantenere questo scheletro strutturale, è preferibile che venga completato e quindi riqualificando quell'area a condizione che l'accoglimento venga 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, possa porre la condizione che il piano terra dell'edificio mantenga la destinazione Commerciale-Direzionale, e debba prevedere il pagamento degli oneri di costruzione calcolati per la nuova destinazione d'uso.

Il Consigliere Medica non è convinto del fatto che in un primo momento era stato espresso diniego da parte degli uffici e che poi successivamente ci sono state delle osservazioni da parte del legale; non voterà favorevolmente la delibera.

Il Consigliere Belluardo come Presidente della II commissione comunica che la commissione ha votato l'atto favorevolmente, tranne l'astensione di un commissario; analizzando il punto, si tratta di un rustico esistente, che ha avuto un'approvazione da parte della Regione nell'accoglimento di questa osservazione fatta in seno al PRG; sostanzialmente la delibera vuole dare la possibilità, fra l'altro accolta nel PRG, di potere cambiare la destinazione d'uso; è una destinazione ad uso residenziale che non cozza con quello che dice la zonizzazione, la B0 di cui si parlava; rimangono comunque in capo a chi sta proponendo, tutti gli obblighi, i versamenti degli oneri concessori, del rispetto di tutto quello che è scritto nel progetto, nella convenzione che deve realizzare nel contesto urbano, quindi opere di urbanizzazione, strade, fognature e marciapiedi; da un punto di vista di pubblica utilità è bene che l'intervento venga completato con quelle indicazioni citate.

Il Consigliere Cavallino afferma che in commissione si è astenuto perché pur condividendo le cose che sono state dette, ha delle perplessità riguardanti il fatto che questo intervento si inseriva nel contesto complessivo del piano di recupero della zona di treppiedi, il contratto di quartiere; quando si partecipò a questo bando, vi si partecipò insieme a dei privati, fra cui questa ditta, dove ognuno aveva inserito il proprio intervento da realizzare; in quel momento quando fu vinto quel bando, quando furono assegnate le somme al Comune di Modica, sia statali, sia regionali, era un progetto generale ed era previsto un altro tipo di servizio; ora con queste norme è stata data la possibilità di convertire, perché ovviamente i periodi sono cambiati, economicamente c'è stato un mutamento, e la

ditta avrà deciso di modificare il progetto; rileva che si è partecipato al bando con un progetto che di fatto viene modificato; il Consigliere Cavallino dichiara di astenersi dal voto.

Non essendoci richiesta di interventi si procede con la votazione.

Il Presidente rileva che nella delibera ci sono 2 ipotesi; pensa che queste 2 ipotesi devono essere votate; il Presidente dalla discussione in aula desume che sia la seconda ipotesi quella valida; chiede se votare tutti e 2 le ipotesi o se c'è una proposta.

Il Segretario Generale afferma che se la prima ipotesi non ottiene la maggioranza si deve votare la seconda ipotesi; una esclude l'altra.

Il Consigliere Spadaro Giovanni rileva che l'Assessore Linguanti ha esposto solo l'ipotesi B.

Il Segretario Generale precisa che con la votazione b è il Consiglio a decidere quale ipotesi scartare; il Consiglio può decidere se iniziare direttamente con l'ipotesi B o con l'ipotesi A.

Il Consigliere Cavallino afferma che l'altra ipotesi scritta nel corpo della delibera, l'Assessore Linguanti non l'ha menzionata; chiede che si legga l'ipotesi A.

Dopo la lettura dell'ipotesi A, si procede con la votazione dell'ipotesi A

Con voti resi nei modi di legge, e qui di seguito trascritti:

PRESENTI E VOTANTI: 17

VOTI FAVOREVOLI 0

VOTI CONTRARI 13 (Minioto, Floridaia, Civello, Caruso, Di Rosa Antonino, Covato Giovanni Piero, Giannone, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro Angelo, Covato Gianmarco, Di Rosa Stefano)

ASTENUTI 4 (Cavallino, Castello, Spadaro Giovanni, Medica)

l'ipotesi A non viene approvata.

Visto l'esito negativo della superiore votazione, si procede con la votazione dell'ipotesi B:

Con voti resi nei modi di legge, e qui di seguito trascritti:

PRESENTI E VOTANTI: 17

VOTI FAVOREVOLI 13 (Minioto, Floridaia, Civello, Caruso, Di Rosa Antonino, Covato Giovanni Piero, Giannone, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro Angelo, Covato Gianmarco, Di Rosa Stefano)

VOTI CONTRARI 0

ASTENUTI 4 (Cavallino, Castello, Spadaro Giovanni, Medica)

l'ipotesi B viene approvata.

Il Presidente richiamando quanto riferito dal Segretario Generale comunica che la seconda opzione è la votazione dell'intera delibera.

La Consigliera Floridaia chiede l'immediata esecutività dell'atto.

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

Visto il parere della II Commissione reso in data 23/01/2020 prot. n. 4151 del 23/01/2020;

*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;

## DELIBERA

### Ipotesi B):

1. Di richiamare ed approvare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale dell'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:
  - che la ditta porti a termine 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;
  - che 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.

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: 17

VOTI FAVOREVOLI 13 (Minioto, Florida, Civello, Caruso, Di Rosa Antonino, Covato Giovanni Piero, Giannone, Ruffino, Belluardo, Alecci, Spadaro Angelo, Covato Gianmarco, Di Rosa Stefano)

VOTI CONTRARI 0

ASTENUTI 4 (Cavallino, Spadaro Giovanni, Medica)

## DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

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

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Dott.ssa Carmela Minioto

IL CONSIGLIERE ANZIANO  
Dott.ssa Rita Floridia

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Giampiero Bella

---

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale dell'Ente:

Modica li

Il Segretario Generale

Il sottoscritto 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 31 GEN. 2020 al 15 FEB. 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





CITTA' DI MODICA

## Deliberazione del Consiglio Comunale

Data \_\_\_\_\_

Sessione ordinaria

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

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

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 Segretario Generale Dott. Giampiero Bella.

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

La Giunta Comunale

giusta deliberazione G.C. n. 303 del 16.12.2019, esecutiva, propone al Consiglio Comunale, l'adozione della seguente deliberazione

**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° una unità direzionale a piano; copertura in parte piana ed in parte a tetto con locali sottotetto; 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.la 1159 della superficie effettiva di mq. 1.760, e mantenimento a parcheggio della superficie di mq. 718,87, di cui mq. 603,02 interno e mq. 115,85 esterno;
- i lavori furono iniziati in data 15.10.2009, giusta comunicazione prot. n. 52163 del 01.10.2009 e realizzata la struttura dell'intero edificio;
- il PRG adottato dal Commissario ad acta con delibera n. 16 del 08.04.2013, destinava l'area a parcheggio pubblico,
- 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 da Piano Particolareggiato di Recupero;
- l'osservazione viene accolta e riportata nel decreto di approvazione del PRG (DDG 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."
- 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;
- l'istanza è stata esitata dall'ufficio 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 II Modica-Sorda), precisandosi che in ragione del parere espresso in questa sede, non si esprime nessuna valutazione sui dettagli del progetto proposto";
- con nota prot. n. 15635 del 26.03.2019 è stato comunicato alla ditta, l'avvio di procedimento amministrativo di diniego della superiore istanza, per la motivazione di cui al superiore parere contrario;
- 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, trasmette osservazioni al sopracitato avvio di procedimento amministrativo di diniego;
- 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);

Si riportano le immagini che meglio consentono di comprendere il problema.

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

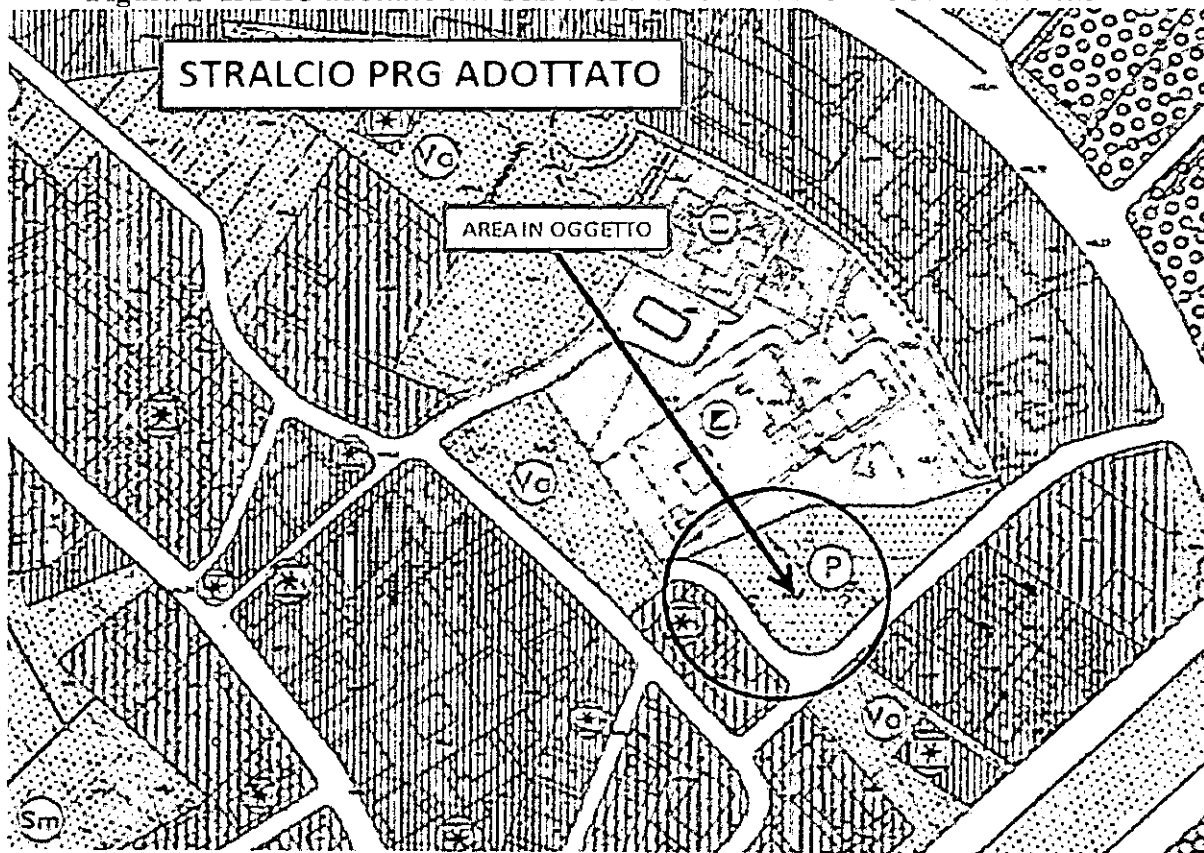


Figura 2-il PRG adeguato con determina dirigenziale n. 1719 del 2 luglio 2018, a meno delle osservazioni



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

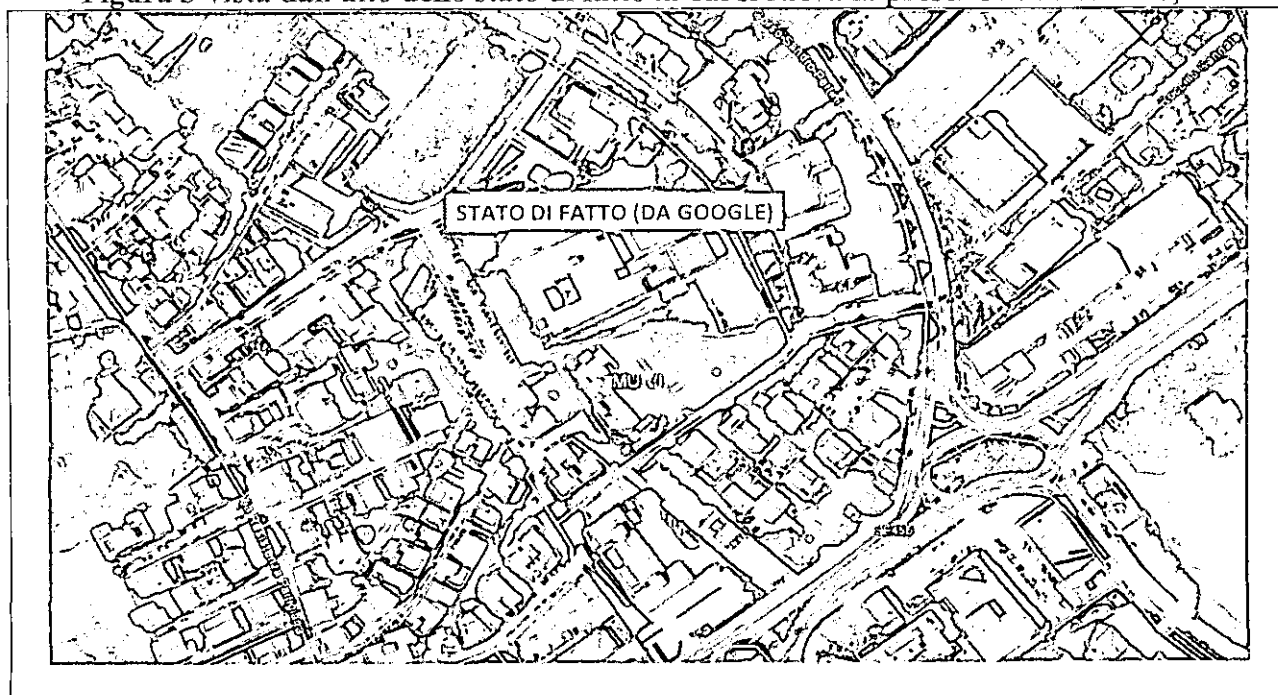


Figura 6-stralcio del decreto di approvazione del PRG (osservazione n. 147)-pag. 79 del DDG

147	Mauriona 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, vorfondo 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."

Considerato che alla luce di quanto sopra si può osservare quanto segue:

- che 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 che recita testualmente, a pag. 163: "*si ritengono condivisibili: ..... gli strumenti attuativi vigenti (approvati e convenzionati) ....*";
- che in sostanza il decreto
  - 1) da una parte fa salvi gli strumenti attuativi vigenti (approvati e convenzionati), tra cui il piano di recupero in forza del quale è stato realizzato l'edificio oggetto della richiesta, avente destinazione commerciale e direzionale;
  - 2) dall'altra, nell'accogliere l'osservazione specifica della ditta (osservazione n. 147) e attribuisce all'area una destinazione urbanistica specifica (zona B0), nella quale è consentita la destinazione residenziale;
- che 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 consente la destinazione residenziale;
- che 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

Figura 4-vista in 3D dell'edificio



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



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.d.A. del PRG., che si riporta in immagine.

#### Figura 8-immagini stralcio delle Norme di attuazione del PRG

##### *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. 26 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, a completamento di un manufatto edilizio interamente edificato nella parte strutturale (vedi fig. 4 e 5), senza aumento del volume;
- che la destinazione residenziale è coerente con il contesto urbano di appartenenza (vedi fig.3);
- che l'eventuale accoglimento della richiesta non determina ulteriore consumo di suolo, e non prevede aumento del volume preesistente autorizzato;

Preso atto:

- che l'eventuale accoglimento e condivisione delle motivazioni avanzate dalla ditta attraverso il proprio legale, è 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 per la nuova destinazione;

Visti:

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

Richiamate:

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

## PROPONE

Le seguenti due ipotesi di adozione

Ipotesi A):

1. Di richiamare ed approvare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale dell'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 dell'atto;



2. Di considerare prevalente il contenuto dell'osservazione n. 147, presentata dalla Ditta ed accolta con il DDG 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:
  - che la ditta porti a termine 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;
  - che 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..

\*\*\*\*\*

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: <b>favorevole/sfavorevole</b> Modica, li <u>18.12.2019</u> 	Il Responsabile del Settore 
Parere del Responsabile del settore finanziario per la regolarità contabile: <b>favorevole /sfavorevole</b> Modica, li	Il Responsabile del Settore Finanziario

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente della seduta

Il Consigliere Anziano della seduta

Il Segretario Generale

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ certifica che la deliberazione ad oggetto: "approvazione schema del rendiconto di gestione dell'esercizio finanziario 2018 Giunta Comunale n. 153 del 21.06.2019, esecutiva, adottata ai sensi dell'art. 175, comma 4, del d.lgs. n. 267/2000". è stata pubblicata sul sito informatico dell'Ente dal \_\_\_\_\_ giorno al \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ senza opposizioni.

N. Albo informatico riportato sul titolo del file.

Il presente atto viene certificato con firma digitale

---

Per copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Modica li .....

IL SEGRETARIO GENERALE

10-29-624

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

AVV. FRANCESCO STORNELLO  
PATROCINANTE AVANTI ALLE MAESTRIACQUA SUPP  
AVV. CONCETTA AGOSTA  
AVV. WALTER BONSIGNORI  
  
DI COUNSEL  
AVV. CORRADO CAROVALO  
DIRETTORE DELLA PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA  
AVV. IDA MARIA PANSINI  
DIRETTO TRIBUNARIO  
AVV. GIUSEPPE POLARA  
DIRETTO COMMERCIALE E SEGRETARIO

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. 324/2003 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.

5 aprile 2019

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

2010.04.05 17:07:30

di STORNELLO FRANCESCO

C.A.T.

CONSIGLIO DELL'ORDINE

25.A.01-VAT/11-04/160201

Francesco Stornello

Avvocato

25125 CANTIERE - VIA S. CATERINA, N. 14  
97015 NUBIA (RG) - VIA S. CATERINA, N. 14  
TEL. FAX 025 501143 - 025 501142