



# CITTÀ DI RAGUSA

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 358 DEL 06/07/2021**

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO AGLI UFFICI DEL SETTORE III CONSISTENTE NELL'INOLTRO AL CONSIGLIO COMUNALE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO LIMITATAMENTE ALLE FINALITÀ DI RIGENERAZIONE URBANA, DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO E DI RECUPERO SOCIALE E URBANO AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/01 RELATIVO ALLA RICHIESTA AVANZATA DALLA DITTA "SOGLI SICILY SRL" PROT. N. 64410 DEL 24/06/2020 PER L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE DEL SETTORE 7 ISOLATO 279 CON TIPOLOGIA T7, DENOMINATO "LA ROTONDA"**

L'anno duemilaventuno, addì sei del mese di Luglio alle ore 17:20 e ss, nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta il Sindaco, Avv. Giuseppe Cassì,

Eseguito l'appello risultano:

		Pres.	Ass.
CASSI' GIUSEPPE	Sindaco	Presente	
LICITRA GIOVANNA	Vice Sindaco		Assente
RABITO LUIGI	Assessore	Presente	
IACONO GIOVANNI	Assessore	Presente	
SPATA EUGENIA	Assessore	Presente	
BARONE FRANCESCO	Assessore		Assente
GIUFFRIDA GIOVANNI	Assessore	Presente	
AREZZO CLORINDA	Assessore	Presente	
TOTALE		6	2

Partecipa alla seduta ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale , Dott. Valentino Pepe.

il Sindaco, in prosecuzione di seduta, riconosciuta legale l'adunanza, per il numero dei presenti, invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

OGGETTO: Atto di indirizzo agli uffici del Settore III consistente nell'inoltro al Consiglio Comunale della proposta di deliberazione per la dichiarazione di interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01 relativo alla richiesta avanzata dalla ditta "Sogni Sicily srl" prot. N. 64410 del 24/06/2020 per l'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'immobile del settore 7 isolato 279 con tipologia T7, denominato "La Rotonda"

Il sottoscritto Ing. Ignazio Alberghina, Dirigente del Settore III, sottopone alla Giunta la seguente proposta di deliberazione, predisposta su iniziativa dell'Amministrazione comunale, attestando di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi, nemmeno potenziali, né in ipotesi che comportano l'obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 62/2013

**Premesso**

- Che gli edifici di cui si tratta hanno tipologia T7 edilizia specialistica moderna con prevalenza direzionale e che la destinazione d'uso richiesta in questa area è prevalentemente del tipo commerciale e turistica e che tale destinazione non sono contemplate per la tipologia T7
- Che ad oggi gli immobili sopracitati possono avere una destinazione differente da quella turistico-ricettiva e che pertanto deve essere effettuato il cambio di destinazione d'uso

**Viste**

- Le norme tecniche di attuazione del Piano particolareggiato approvate con decreto del 23 novembre 2012 è pubblicato sulla GURS numero 2 del 11 gennaio 2013;
- L'articolo 11 delle NTA del PPE nel quale alla lett. F (turistica) non è ritenuta ammissibile la destinazione d'uso delle unità edilizie con tipologia T7 (edilizia specialistica moderna con prevalenza direzionale)

**Preso atto**

- Che lo stesso articolo 11 delle norme tecniche del PPE comma 1 che recita: *"in base alle vocazioni proprie dei centri storici di Ragusa ogni destinazione indicata come ammissibile dalle presenti norme può trovare allocazione nelle unità edilizie del centro storico ferma restando la facoltà del comune di attivare programmi e progetti possibilmente concertati e integrati atti a favorire l'insediamento di abitanti e di attività economiche tendenti alla rivitalizzazione di zone svantaggiate per la loro ubicazione territoriale le condizioni di accessibilità e di degrado urbanistico edilizio ed ambientale"*

- che l'immobile del settore 7 isolato 279 con tipologia T7 ricade nel centro storico di Ragusa superiore e soprattutto in una zona che necessita essere rivitalizzata con attività economiche come quelli commerciali e turistiche
- Che l'intervento risulta essere un'importante opportunità per il recupero e la rifunzionalizzazione di quella parte di via Roma che allo stato di fatto è in gran parte priva di quelle caratteristiche vitali tipiche di un centro storico

#### Valutata

- La richiesta avanzata dalla ditta "Sogno Sicily srl" prot. N. 64410 del 24/06/2020 con la quale la stessa ditta nel chiedere il cambio di destinazione d'uso propone di effettuare a titolo gratuito a favore del Comune di Ragusa la valorizzazione della soprastante terrazza ad uso pubblico della rotonda con il restauro e recupero della pavimentazione in pietra esistente lasciando inalterati tutti i vari elementi che la compongono (gradinate, fioriere, pilastri, ringhiera in ferro perimetrale) oltre al mantenimento della nuova panchina libreria collocata recentemente dal Rotary Club di Ragusa
- Che questo intervento di restauro della terrazza pubblica è intimamente connesso all'intervento di rifunzionalizzazione dell'edificio esistente sottostante per il quale appunto si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia ed un cambio di destinazione d'uso turistico ricettivo.
- Che l'intervento proposto si pone in contrasto con *i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché delle destinazioni d'uso previste nel vigente PPE del Centro Storico*

#### Considerato

- Che l'immobile in oggetto è interessato nel PPE quale intervento specifico n. 61 settore n. 7: "Rotonda via Roma", con destinazione di uso pubblico, il cui vincolo preordinato all'esproprio è oramai decaduto.
- Che, infatti, il comma 2 dell'art. 9 del D.P.R. n. 327/01, "*....il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera....*".

#### Verificato

- Che il fabbricato è ubicato in via Armando Diaz al civico n. 114 con prospetto sulla vallata San Leonardo e sottostante la piazzetta denominata "Rotonda" sita a termine della via Roma. L'intervento risulta già presentato dai tecnici progettisti negli allegati URBIX.

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

- Che la legittimità urbanistica deriva dai progetti edilizi n°46 del '61 e n°154 del '62 con relativa agibilità n°218/62 da cui si può rilevare il corpo edilizio formato da due piani sottostrada ciascuno di circa mq. 108,00 con altezza interpiano di m. 2,70 il piano primo e 2,60 il secondo. La destinazione d'uso risulta essere "laboratorio di falegnameria" il piano secondo sotto-strada; mentre "area di vendita mobili", il piano primo sottostrada. In allegato all'agibilità, copia del rilascio della licenza d'uso da parte del Prefetto per le opere in cemento armato, data 10/10/1962 e prot. d'uscita n°22033/Div. 4^.
- Che l'edificio ricade in zona territoriale omogenea A, regolamentata dal P.P.C.S. e alla Tav.34 l'immobile viene classificato in tipologia 7, specificando all'art 11 delle Norme Specifiche le destinazioni ammesse e vista l'incompatibilità della destinazione turistico ricettiva, la presente è stata sottoposta all'autorizzazione dell'Amministrazione che con proprio atto ha valutato la destinazione d'uso turistico ricettiva, con Deliberazione di G.M. n. 351 il 21/10/2020, per estendere la destinazione d'uso degli edifici T7 anche a quelli turistico ricettivi
- Che in relazione ai vincoli esistenti sull'area emerge che il sito risulta gravato dal piano paesaggistico regionale, livello di tutela 1 e ricade, anche se marginalmente, all'interno della TAV. 32 della Carta dei vincoli geologici e PAI al vincolo 61. Dal certificato di destinazione urbanistica del 30/10/2018 viene specificato che la particella ricade in area denominata "zona E di rispetto ambientale" di inedificabilità assoluta, gravata dal vincolo Paesistico del Fiume Irmínio e ricade all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d) Dlgs n°42 del 22/01/2004
- Che inoltre la particella ricade in parte all'interno del livello di tutela 1 e per la restante parte all'interno del livello di tutela 3 del Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15-16-17 ricadenti nella Provincia di Ragusa e pubblicato sulla GURS n°20 del 13/05/2016;
- Che la particella ricade all'interno del PAI, dei bacini idrografici del Fiume Irmínio e del torrente di Modica, con livello di pericolosità P4 – molto elevato e livello di rischio R4 molto elevato.

#### Valutato

- Che le modifiche da apportare per l'utilizzazione dell'immobile a fini turistico ricettivo sono complesse e possono assimilarsi alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 DPR 380/01 lettera D)
- Che le suddette modifiche intendono inoltre variare la destinazione d'uso da artigianale a turistico ricettiva e trasformare il fabbricato, mediante un insieme sistematico di opere, in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

Ritenuto altresì.

- Che il permesso di costruire in deroga è uno strumento a carattere eccezionale ricompreso nella stesura dell'art. 14 del DPR 380/01 (Testo Unico sull'edilizia). Tale eccezionalità deriva dal fatto che l'applicazione di tale istituto agisce derogando le generali regole vigenti in materia relative al permesso di costruire.
- Che l'art. 14 del Testo Unico sull'edilizia, al primo comma, dispone testualmente quanto segue:
  - «Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia».
- Che il permesso di costruire in deroga può essere rilasciato solo ed esclusivamente per edifici ed impianti appartenenti ad enti pubblici o che abbiano, prescindendo dalla titolarità del bene, un interesse pubblico.
- Che, al fine di suffragare tale assunto, appare meritevole il richiamo a quanto statuito dalla Direzione Generale dell'Urbanistica con la Circolare Ministero Lavori Pubblici n. 3210 del 28 ottobre 1967 con la quale sono stati definiti “*edifici ed impianti pubblici*” quelli appartenenti ad enti pubblici ed orientati a finalità di carattere pubblico, come le sedi dei Ministeri, le scuole, le caserme ecc. Vengono inoltre definiti “*edifici ed impianti di interesse pubblico*” quelli che, indipendentemente dalla qualità del soggetto realizzatore, che potrebbe essere sia pubblico che privato, sono tesi a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, religioso ecc. In tale novero vengono fatti rientrare, ad esempio, i teatri, ***gli alberghi, gli impianti turistici***, le biblioteche.
- Che in merito all'ambito di applicazione del permesso di costruire in deroga, può dirsi ormai consolidato l'indirizzo dottrinale e giurisprudenziale che attribuisce fondamentale rilevanza al c.d. elemento funzionale, ossia allo specifico riconoscimento dell'interesse pubblico per gli edifici che, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, risultino idonei a soddisfare interessi o bisogni di rilevanza pubblica, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzino.
- Che a conferma di quanto sopra, la giurisprudenza del Consiglio di Stato, con sentenza n. 2761/15, ha chiarito che:
  - «Non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso, ed esulante da considerazioni meramente finanziarie».

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

## Appurato

- Che la specifica valutazione in concreto dell'interesse pubblico incomberà esclusivamente in capo al Consiglio Comunale, che tramite la propria deliberazione potrà decidere di asseverare o negare la richiesta inerente il permesso di costruire in deroga. Tale valutazione è squisitamente personalistica e svincolata da precise linee guida nell'acclarare la sussistenza di un interesse pubblico, e quest'ultimo dovrà allinearsi necessariamente agli specifici scopi e progetti dell'amministrazione comunale. Nel caso di richiesta di un permesso di costruire in deroga per un manufatto privato, tale allineamento dell'interesse pubblico, con gli scopi istituzionali locali, dovrà avere un peso specifico di maggiore rilevanza, dovendo essere valutato discrezionalmente dal Consiglio Comunale.
- Che sulla siffatta discrezionalità dell'amministrazione locale è stata ribadita dal TAR di Lecce che, con sentenza n. 2577/06, ha asserito che:
  - *«Il permesso in deroga non è un atto dovuto, ma costituisce piuttosto oggetto di esercizio di poteri discrezionali, che devono comparare l'interesse alla realizzazione dell'opera con molteplici altri interessi, quali quello urbanistico, edilizio, paesistico, ambientale».*
- Che a tale statuizione deve essere aggiunto quanto stabilito dal TAR di Catania, che tramite la propria pronuncia n. 2890/15 ha affermato testualmente quanto segue:
  - *«L'eventuale sussistenza dei presupposti di cui all'art. 14 DPR 380/2001 per il rilascio del titolo edilizio in deroga, costituisce condizione minima necessaria ma non certo sufficiente al fine dell'assentibilità del richiesto intervento, permanendo in capo al Comune un'ampia discrezionalità circa l'an stesso ed il quomodo della prestazione dell'eventuale assenso».*
- Che, per quanto sopra, è possibile rinvenire una duplice limitazione in merito alla concessione del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali.
- Che tali limiti impongono, innanzitutto, al Consiglio Comunale di osservare quanto statuito dalle disposizioni contenute nel d. lgs n. 42/04 (codice dei beni culturali e del paesaggio).
- Che pertanto l'operato dell'amministrazione locale dovrà volgersi, altresì, al rispetto di tutte *«le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia»*, così come disposto espressamente dal DPR 380/01.

## Ritenuto inoltre

- Che il dettato del terzo comma dell'articolo 14 del DPR 380/01 prevede, al suo interno, tutte le possibili derogazioni alla disciplina generale che mediante il permesso di costruire in esame possono essere effettuate. Infatti si prevede che:
  - *«La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i*

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

*fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso*, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444».

- Che il comma 1bis prevede che per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. (comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020).

Preso atto

- Che la richiesta di Permesso di Costruire avanzata dalla ditta “Sogni Sicily srl” con prot. N. 64410 del 24/06/2020 per l'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'immobile del settore 7 isolato 279 con tipologia T7, denominato “La Rotonda ha avuto esito negativo con comunicazione di preavviso di rigetto prot. n.21956 del 17/02/2021 in quanto vengono violati *i limiti di densità edilizia di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, le destinazioni d'uso* .
- Che la stessa ditta con PEC del 30.06.2021 ha chiesto l'approvazione dello stesso progetto attraverso la procedura del PdC in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'art. 14 del DPR 380/01

Ritenuto di provvedere in merito

Visto l'articolo 12 della legge regionale 44/91 e successive modifiche

#### PROPONE DI DELIBERARE

1. Di emanare il seguente Atto di Indirizzo al Settore III consistente nell'inoltro al Consiglio Comunale della proposta di deliberazione per la dichiarazione di interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano ai fini del rilascio del **permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01** relativo alla richiesta avanzata dalla ditta “Sogni Sicily srl” con PEC del 30.06.2021 per l'intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso dell'immobile del settore 7 isolato 279 con tipologia T7, denominato “La Rotonda”
2. Di subordinare la trasmissione al Consiglio Comunale all'acquisizione preventiva dei pareri preliminari della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Ragusa per quanto concerne la compatibilità al Piano Paesaggistico e del Genio Civile di Ragusa in relazione alla presenza dell'area a rischio idrogeologico del PAI con livello di pericolosità P4 – molto elevato e livello di rischio R4 molto

*L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale*

elevato, anche attraverso l'istituto della conferenza dei servizi preliminare secondo le disposizioni dell'articolo 14-bis della legge n. 241 del 1990 (conferenza semplificata)

3. Di dare atto che, nel caso di approvazione da parte del Consiglio Comunale, la ditta "Sogni Sicily srl" effettuerà a titolo gratuito a favore del Comune di Ragusa la valorizzazione della soprastante terrazza ad uso pubblico della rotonda con il restauro e recupero della pavimentazione in pietra esistente lasciando inalterati tutti i vari elementi che la compongono (gradinate, fioriere, pilastrini, ringhiera in ferro perimetrale) secondo il progetto che sarà sottoposto all'approvazione dell'ufficio tecnico



**LA GIUNTA COMUNALE**

VISTA la superiore proposta;

VISTI i pareri favorevoli resi dai Dirigenti competenti ai sensi della L.R. n. 48/1991 e della L.R. n. 30/2000;

RITENUTO dover provvedere in merito;

VISTO il vigente O.R.EE.LL.

con voti unanimi espressi in forma palese;

**D E L I B E R A**

DI APPROVARE, la su estesa proposta di deliberazione Reg. n° 419 del 01/07/2021, che qui si intende integralmente trascritta.

Letto, confermato e sottoscritto

il Segretario Generale  
Dott. Valentino Pepe

il Sindaco  
Avv. Giuseppe Cassì