

Al sig. **Sindaco**
del Comune di Ragusa
Al sig. **Presidente del Consiglio**
Comunale di Ragusa
Al sig. **Dirigente del III Settore**
del Comune di Ragusa

L'avv. Emilia Cavalieri , nata a Ragusa il 12/03/1950 ed ivi residente in via Domenico Cimarosa 75, con studio in Ragusa in via Roma 200 ,

Propone opposizione ex art.3 L.R.27 dicembre 1978 n.71

avverso il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa di cui alla delibera del Consiglio Com.le n.26 del 7 maggio 2024 per i motivi di seguito rassegnati ai quali si premette:

con sentenza n.2542 dell'8 novembre 2017, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, sezione interna III, su ricorso proposto dalla istante comproprietaria, ordinava al Comune di Ragusa di provvedere, entro il termine dei successivi 120 giorni, alla qualificazione urbanistica, coerente con la zona ad essa circostante, interamente edificata, di un appezzamento di terreno, sito in Ragusa, c.da Palazzello identificato in catasto al foglio A/83, part.lla 53, con l'avvertenza che in caso di ulteriore inadempimento si sarebbe proceduto alla nomina di Commissario ad acta, con aggravio di spese.

Il lotto in oggetto è intercluso in uno dei contesti urbani più popolato della città totalmente edificato con un indice fondiario di 5 mc/mq.

Poiché, nonostante il passaggio in giudicato della sentenza il Comune non provvedeva, la istante era costretta a chiedere la nomina di Commissario ad acta.

Il TAR Catania, sezione interna III, con ordinanza del 13 gennaio 2022 n.79, nominava il commissario “ad acta”, che doveva provvedere, al posto del Comune di Ragusa inadempiente, nel termine di giorni centoventi.

Con successiva ordinanza del 23 giugno 2022 n.1688, il TAR accoglieva la richiesta di proroga avanzata dal Commissario ad acta, per ulteriori 180 giorni, e chiariva quanto segue:

- a) il commissario “ad acta” sostituisce il Comune nel dare esecuzione al provvedimento giurisdizionale e, pertanto, può ben sostituirsi a qualsiasi Dirigente del Settore competente in caso di ritardi o inadempienze (ad esempio, per la redazione del progetto o per la valutazione ambientale strategica);
- b) il commissario “ad acta” ha il potere di disporre degli uffici del Comune sostituito e, può, pertanto, nominare un responsabile del procedimento e in ipotesi, compiere egli stesso gli atti che rientrano nella competenza di tale organo, sostituendosi al responsabile del procedimento che sia stato da egli nominato, ovvero assumendone il ruolo;
- c) come condivisibilmente affermato nelle Linee Guida di cui al decreto dell’Assessore Regionale del Territorio e dell’Ambiente n. 116/Gab in data 7 luglio 2021 (art. 5, ultimo comma), restano esclusi dall’applicazione dell’art. 26, commi 21 e 22, della legge regionale n. 19/2020 “le attività di tipizzazione urbanistica a seguito di decadenza dei vincoli espropriativi, disposte ‘ad hoc’ dagli organi della giustizia amministrativa e dall’Assessorato Regionale del Territorio e dell’Ambiente.

Il Commissario ad acta pertanto provvedeva, in data 14 marzo 2023, alla

redazione degli elaborati costituenti il progetto di variante al PRG, alla redazione del rapporto ambientale per la procedura VAS, alla successiva pubblicazione del progetto sul Portale dell'Assessorato Territori ed Ambiente, all'esame del progetto e dello studio ambientale.

Sulla base di tutti tali atti il Commissario ad acta, come emerge dalle pag.11 e 12 del Rapporto Ambientale Preliminare, **attribuiva all'area di proprietà dell'istante destinazione RESIDENZIALE MISTA A SPAZI PUBBLICI - ZONA B,** della quale mq.2.350,00 andavano ceduti per spazi pubblici e mq.2.350,00 restavano quale superficie fondiaria.

Ancora più specificatamente a pag.7 della **Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione**, il Commissario ad acta precisava che si attribuiva all'area **"la destinazione di zona B codificata, con la presente variante con il codice di sottozona B3.1 e definita: Complesso insediativo e spazi pubblici di urbanizzazione"**.

A pag.10 delle Norme di attuazione il Commissario ad acta specificava:

Art. 1) DEFINIZIONE

1 – L'area oggetto della variante, in base alle definizioni di cui al D.M. 2/4/1968, è destinata in parte a zona B ed in parte a spazi pubblici.

*2 – Essa, pertanto, viene classificata con il codice: **B3.1 – RESIDENZIALE MISTA***

Art. 2) INTERVENTI AMMESSI

Interventi di nuova edificazione, con obbligo di autosufficienza infrastrutturale, totalmente a carico dell'operatore, salvi gli oneri di concessione dovuti al Comune in relazione all'entità dell'insediamento.

Art. 3) MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Intervento diretto mediante Permesso di Costruire.

Art. 4) INDICI DI ZONA

Indice B3.1

1 Indice di fabbricabilità territoriale 2 mc/mq 2

2 Indice di fabbricabilità fondiaria 4 mc/mq 4

3 Percentuale di cessione per mq 50%

6 Indice di copertura fondiario mq/mq N. F.

7 Altezza massima del singolo fronte max ml N.F.

8 Altezza massima dell'edificio (media delle altezze) ml.12,00 max ml

9 Numero massimo di piani fuori STRADA n. 4

10 Distanza minima dalle strade ml 0,00

11 Distanza minima dai confini ml 5, OPPURE IN ADERENZA

12 Distanza minima tra fabbricati ml N.F.

13 Distanza minima tra pareti finestrate ml 10

Art. 5) DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, Produttivo artigianale compatibile con la residenza, produttivo per la prestazione di servizi (sociali, culturali, sportivi ecc.), Commerciali, direzionali, ricettive.

Con atto del 12 maggio 2023 il Commissario attivava presso il Dipartimento Regionale Urbanistica la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS per variante.

Il Dipartimento avviava tutte le prescritte consultazioni, e con decreto DDG n. 6 del 22/01/2024, decretava la “non assoggettabilità” alla procedura VAS.

Il Commissario ad acta, quindi, convocava presso il Comune di Ragusa la

c.d. **CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE per giorno 21 marzo 2024, cui partecipavano anche il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune e il funzionario responsabile del Servizio Urbanistica.**

In quella seduta, nessuno dei presenti e men che meno i due rappresentanti del Comune, contestavano la riqualificazione urbanistica delle aree di proprietà dell'istante quali zone B, stante la sussistenza di tutti i presupposti di legge; la assunzione del provvedimento finale veniva rinviata alla seduta successiva, poiché due rappresentanti della Regione avevano richiesto la acquisizione di una relazione di verifica delle attrezzature presenti nel contesto urbano di appartenenza e uno studio idraulico che escludesse il pericolo di allagamento delle aree.

Il Commissario dava incarico di acquisire tali due nuove relazioni di approfondimento, e non appena pervenute e pubblicate sia sul sito del Comune che della Regione, in uno agli elaborati di variante, **il 16 luglio 2024 inviava la convocazione della successiva e definitiva conferenza di pianificazione per il successivo 5 settembre 2024.**

Tale convocazione veniva poi disdetta il 3 settembre 2024 dal Dirigente Urbanistica del Comune a causa di un gravissimo malessere occorso al Commissario, ora superato.

Proprio grazie al fatto che il Commissario ad acta ha presentato al Tar una istanza di proroga del suo incarico, atteso che ha recuperato tutte le sue capacità lavorative, l'istante è venuta a conoscenza, solo adesso, nonostante fosse parte del procedimento autonomo e distinto di variante su ordine del TAR, del dato che, senza aver mai detto nulla all'interno del

procedimento di approvazione della variante ed in particolare durante la Conferenza di Pianificazione del 21 marzo 2024, **i responsabili della redazione del nuovo P.R.G., adottato dal Consiglio Comunale il 7 maggio 2024, hanno assegnato alle aree dell'istante, non la destinazione urbanistica indicata dal Commissario ad acta in zona B, ma solo per metà dell'area, la diversa destinazione urbanistica C, e per la restante metà la destinazione Verde Attrezzato e Sport.**

Nonostante la **inclusione dell'area in contesto residenziale densamente edificato ed urbanizzato, come indicato nella stessa Scheda Norma n.15 allegata al PRG adottato**, e come accertato nel complesso procedimento posto in essere dal Commissario ad acta, cui il Settore Urbanistica del Comune ha sempre partecipato e di cui ha sempre conosciuto tutti gli atti ed elaborati, **l'area di proprietà dell'istante è stata inserita tra quelle con destinazione urbanistica C1**, per le quali è necessario il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato ex art.28 bis, comma 2, del DPR n.370 del 2001, con cessione gratuita del 50% delle aree da destinarsi ad attrezzature pubbliche, con indici edificatori profondamenti ridotti rispetto a quelli riconosciuti propri dal Commissario ad acta e destinazioni d'suo totalmente diverse, stante la sussistenza di tutti i requisiti per l'attribuzione della zona B.

Tanto premesso, in accoglimento della presente opposizione, il Consiglio Comunale è chiamato ad apportare la immediata rettifica della errata destinazione C1, e sostituirla con quella corretta B3.1, in forza dei seguenti motivi:

il radicale contrasto della destinazione C1, disposta dal nuovo Piano Regolatore adottato, con tutti gli accertamenti sulla sussistenza dei requisiti per la riqualificazione dell'area dell'istante quale **zona B** operati dal Commissario ad acta, integralmente conosciuti dal Comune di Ragusa, e il radicale contrasto anche con la stessa qualificazione dell'area contenuta nella Scheda Norma n.15 "Area libera in contesto residenziale densamente edificato", è talmente evidente da non consentire al riguardo commento alcuno, se non quello di esigere la dovuta integrale rettifica.

Ogni altra ipotesi confermerebbe che la scelta del Comune di Ragusa, non solo non è motivata, atteso che incomprensibile, oltre che palesemente illogico, normare un'area inserita in un contesto residenziale densamente abitato, con i parametri edilizia ed urbanisti proprie delle zone a bassa intensità residenziale prossimi agli ambiti consolidati, ma anche che è stata posta in essere in spregio della complessa attività di pianificazione, che ha coinvolto tutte le amministrazioni, anche regionali, competenti in materia, posta in essere dal Commissario ad acta su ordine del TAR Catania.

Sussistono quindi i preposti tutti per l'esame urgente della presente opposizione con invito al Presidente del Consiglio di adottare i conseguenziali provvedimenti.

Per quanto sopra esposto

chiedono al Consiglio Comunale

in accoglimento della presente opposizione, di voler disporre l'immediata soppressione della destinazione dell'area in oggetto in zona omogenea C1 e disporre la corretta normazione della medesima area, ferma restando la

destinazione della restante metà a “*verde pubblico e attrezzature per lo sport*”, quale **B3.1 – RESIDENZIALE MISTA**, come esattamente e compiutamente normata nella Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione a firma del Commissario ad acta del 14 marzo 2023, di seguito per stralcio riportati.

Art. 2) INTERVENTI AMMESSI

Interventi di nuova edificazione, con obbligo di autosufficienza infrastrutturale, totalmente a carico dell'operatore, salvi gli oneri di concessione dovuti al Comune in relazione all'entità dell'insediamento.

Art. 3) MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Intervento diretto mediante Permesso di Costruire.

Art. 4) INDICI DI ZONA

Indice B3.1

1 Indice di fabbricabilità territoriale 2 mc/mq 2

2 Indice di fabbricabilità fondiaria 4 mc/mq 4

3 Percentuale di cessione per mq 50%

6 Indice di copertura fondiario mq/mq N. F.

7 Altezza massima del singolo fronte max ml N.F.

8 Altezza massima dell'edificio (media delle altezze) ml.12,00 max ml

9 Numero massimo di piani fuori STRADA n. 4

10 Distanza minima dalle strade ml 0,00

11 Distanza minima dai confini ml 5, OPPURE IN ADERENZA

12 Distanza minima tra fabbricati ml N.F.

13 Distanza minima tra pareti finestrate ml 10

Art. 5) DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, Produttivo artigianale compatibile con la residenza, produttivo per la prestazione di servizi (sociali, culturali, sportivi ecc.), Commerciali, direzionali, ricettive.

Si alligano: sentenza Tar Catania n.2542/2017; ordinanza 79/2022; ordinanza n.1688/2022; Relazione Illustrativa e Norme Tecniche Attuazione; Relazione Ambientale; verbale 21 marzo 2024.

Ragusa 11 aprile 2025 (avv. Emilia Cavalieri)