D.D.G. n. 255

Repubblica Italiana

Regione Siciliana
ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE
Dipartimento Regionale dell'Urbanistica
IL DIRIGENTE GENERALE

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTA la Legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI i DD.II. 01 Aprile 1968, n° 1404 e 02 Aprile 1968 n° 1444;
VISTO l'art. 68 della Legge Regionale 27 Aprile 1999, n° 10;
VISTO l'art. 39 del D.P.R. 380 del 2001 – Testo Unico Edilizia;
VISTA la Legge Regionale 10 agosto 2016. n. 16;
VISTA la Legge Regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii.;
VISTO il D.P.R.S. n. 734 del 17/02/2025, in esecuzione della Delibera di Giunta Reg.le n. 51 del 14/02/2025, con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica il Dott. Giuseppe Battaglia;
VISTA la Deliberazione n. 16 del 05/03/2010, con la quale il Consiglio Comunale di Terrasini ha approvato il piano di lottizzazione in località Capo Rama, c/da Agliandroni, nei terreni identificati al foglio di mappa n. 6, particelle 11, 47, 1290, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 489, in zona "C5" – Insediamenti turistico ricettivi – Ditta Florio Costruzioni S.p.a. – Cooperativa Ecologica a.r.l. – (Oggi Rilancio Immobiliare s.r.l.)
VISTO l'esposto del 17/02/2020 presentato dalla GECOFIN s.r.l., pervenuto a questo Dipartimento in data 19/02/2020, con il quale si sollecitava, da parte di questo Assessorato, apposito intervento sostitutivo repressivo poiché, a parere della Ditta esponente, le concessioni rilasciate risultano illegittime
VISTO il D.D.G. n. 65 del 05/05/2021 con il quale è stato disposto un intervento ispettivo in relazione all' esposto della GECOFIN s.r.l.;
VISTA la nota prot. n. 2366 del 13/02/2023 il Dirigente del Servizio 5/DRU - Vigilanza Urbanistica ha trasmesso a questo Servizio 2/DRU, condividendolo, il rapporto prot. n. 18903 del 18/11/2021, redatto a conclusione dell'intervento ispettivo;
VISTA la nota di questo Servizio 2/DRU con la quale è stata richiesta integrazione al succitato rapporto ispettivo;
VISTO il D.D.G. n. 198 del 20/09/2023 con il quale è stato disposto ulteriore intervento ispettivo presso il comune di Terrasini;
VISTA la nota prot. n. 19065 del 21/12/2023 con la quale il Dirigente del Servizio 5 - Vigilanza Urbanistica - ha trasmesso, condividendola, la relazione integrativa sugli esiti ispettivi, prot. 18816 del 18/12/2023;
VISTA la proposta di parere n. 18/S2.1 del 11/06/2024 del Servizio 2/DRU, che di seguito integralmente si trascrive:
"…Omissis…

Premesso che:

- *Con Deliberazione n. 16 del 05/03/2010, il Consiglio Comunale di Terrasini ha approvato il piano di lottizzazione meglio specificato in oggetto.*
- *Con esposto del 17/02/2020 la GECOFIN s.r.l., pervenuto a questo Dipartimento in data 19/02/2020, sollecitava, da parte di questo Assessorato, apposito intervento sostitutivo repressivo poiché, a parere della Ditta esponente, le concessioni rilasciate risultano*

*illegittime in ragione del fatto che le opere di urbanizzazione primaria a servizio del piano di lottizzazione, e in particolare "**il collegamento della viabilità di lottizzazione alla viabilità esistente**" non erano ancora state realizzate; sicché gli atti abilitativi alla costruzione sui singoli lotti risulterebbero privi di una condizione essenziale di efficacia apposta al p.d.l. in sede di convenzione stipulata tra il Comune di Terrasini e la Ditta Florio Costruzioni S.p.a.;*

- *Con relazione del 23/02/2021 prot. 4637, il Comune di Terrasini – Area V – ha espresso le proprie controdeduzioni;*
- *Con D.D.G. n. 65 del 05/05/2021 è stato disposto un intervento ispettivo in relazione all' esposto della GECOFIN s.r.l.;*
- *Con nota prot. n. 2366 del 13/02/2023 il Dirigente del Servizio 5/DRU - Vigilanza Urbanistica ha trasmesso a questo Servizio 2/DRU, condividendolo, il rapporto prot. n. 18903 del 18/11/2021, redatto a conclusione dell'intervento ispettivo in questione che di seguito parzialmente si riporta:*

(omissis ...)

... oggetto dell'esposto che qui di seguito si trascrive è il seguente: "... ancora oggi né le opere di urbanizzazione primaria, compreso in primo luogo il collegamento alla viabilità comunale delle strade interne alla lottizzazione, sono state collaudate, né, soprattutto, le stesse sono state completate, come imponeva il piano approvato, nonostante proprio l'art. 8 della convenzione di lottizzazione al comma ottavo altrettanto esplicitamente citava tale collegamento nel novero delle opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti, garantendone l'adempimento tempestivo con espressa polizza fideiussoria."

Dalla relazione dell'U.T.C. di Terrasini, datata 23/02/2021 prot. 4637, ed assunta a questo Dipartimento il 25/02/2021 prot. 3274, si trascrive quanto segue:

(...) Ai fini di verificare se la ditta ha ottemperato agli obblighi previsti in convenzione risulta quanto segue:

- *In data 29/03/2021 con nota prot. N. 7339 la ditta ha comunicato la fine dei lavori di realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria ed ha richiesto il collaudo in corso d'opera;*
- *Con sopralluogo effettuato da parte del Comune in data 13/04/2011 emerge che le opere di urbanizzazione "sono state in gran parte completate, a meno del manto stradale in calcestruzzo ...", come tra l'altro precisato anche dalla ditta concorrente, pertanto si è potuto dare seguito al rilascio delle singole concessioni edilizie per la costruzione degli edifici;*
- *Con Determinazione Dirigenziale n. 428 del 12 Dicembre 2019 è stato nominato tecnico incaricato del collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria l'Architetto Fabrizia Bernasconi iscritta all'ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n. 8549 residente in Palermo Via del Celso n. 49 (...)*
- *In data 30 ottobre 2020 il collaudatore ha emesso il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria;*
- *In data 25 gennaio 2021 con nota prot. N. 147 è stato trasmesso il collaudo finale;*
- *Alla data odierna non è ancora intervenuta l'approvazione del suddetto collaudo e pertanto ad oggi la ditta non ha potuto dare seguito alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune con il conseguente svincolo delle relativa polizze a garanzia."*

Per quanto sopra si evince che le opere di urbanizzazione non sono complete in quanto manca il manto stradale in calcestruzzo, ma in ogni caso, a parere dello scrivente, la strada di accesso alla lottizzazione in questione avviene attraverso una trazzera di collegamento, pertanto non urbanizzata, dalla larghezza di circa 3 m, non idonea alla viabilità.

(...)

Conclusione

Per quanto sopradetto, il sottoscritto rileva dei profili di illegittimità e pertanto, ove condiviso dalla S.V., è del parere che vengano attivate le procedure di annullamento.

Per quanto sopra, tanto si doveva, ove condiviso dalla S.V., in ossequio al mandato conferitomi rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

- *Con nota di questo Servizio 2/DRU è stata richiesta integrazione al succitato rapporto ispettivo al fine di potere avere un quadro quanto più dettagliato possibile e potere in tal guisa attivare la procedura di contestazione in modo puntuale;*
- *Con D.D.G. n. 198 del 20/09/2023 è stato disposto ulteriore intervento ispettivo presso il comune di Terrasini;*
- *Con nota prot. n. 19065 del 21/12/2023 il Dirigente del Servizio 5 - Vigilanza Urbanistica - ha trasmesso, condividendola, la relazione integrativa sugli esiti ispettivi, prot. 18816 del 18/12/2023, il cui contenuto di seguito integralmente si riporta:*

"Con il D.D.G. in oggetto segnato, il sottoscritto Geom. Birriola Antonino, è stato incaricato di effettuare apposito intervento ispettivo, a seguito della nota prot.n. 12379/U.O.S2.1/D.R.U. del 07/08/2023, vistata per presa visione dal Dirigente Generale, inviata allo stesso, con cui testualmente si riferisce "…atteso che lo scrivente Servizio deve attivare la procedura di contestazioni in modo puntuale, da formulare sulla base dell'esito dell'indagine ispettiva e che tale rapporto risulta carente delle informazioni e deduzioni relative alle concessioni sopramenzionate e dei relativi motivi di illegittimità in relazione al P. di L. convenzionato, si restituisce tutto il carteggio trasmesso, affinchè lo stesso rapporto ispettivo venga integrato".

Il sottoscritto Geom. Birriola Antonino ha effettuato la prima visita presso l'U.T.C. del Comune di Terrasini in data 06/10/2023, redigendo apposito verbale (che in copia si allega), a firma congiunta con il Responsabile dell'Area 5, geom. Benedetto Fabio Manzella.

Lo scrivente, dopo aver visionato il carteggio, chiede e acquisisce copia conforme all'originale delle concessioni edilizie nn.16/2017, 17/2017 e 39/2011, con allegata documentazione, rilasciate a seguito dell'Autorizzazione Edilizia n. 50/2007, in esecuzione al P.di L. convenzionato approvato, per i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione per edilizia residenziale stagionale denominato "Villaggio Caporama" Ditta: Florio Costruzioni S.P.A.

Inoltre, a seguito di richiesta del sottoscritto, sono stati acquisiti i nominativi del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa e dei concessionari che, a vario titolo, sono subentrati nel tempo.

In data 14/11/2023 e 01/12/2023, il sottoscritto effettua ulteriori accessi redigendo appositi verbali (che in copia si allegano), a seguito del quale il Responsabile dell'Area 5 dell'U.T.C. di Terrasini, consegna quanto richiesto dal sottoscritto, in copia conforme all'originale, inoltre consegna il permesso di costruire n. 42/2022 del 10/10/2022 - rilasciato a seguito della sentenza n. 5658/2019, pubblicata in data 23/12/2019 - e relativa comunicazione di inizio lavori datata 06/10/2023, prot. 28737, lavori ad oggi non iniziati, inerenti la realizzazione della strada di accesso alla lottizzazione, come da verbale n.2 del 14/11/2023, a firma congiunta del sottoscritto con il citato Responsabile dell'Area 5, che si allega in copia.

Conclusioni

Il sottoscritto, nel confermare quanto già relazionato con nota prot. n. 18903 del 18/11/2021, in ordine ai profili di illegittimità urbanistico-edilizie, rilevati in ordine alla mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti la strada di accesso alla lottizzazione di che trattasi, rientrante nel P.di L. convenzionato - che avviene tramite una trazzera di collegamento di 3 metri di larghezza, pertanto non urbanizzata - con la presente, atteso che…il collegamento tra la viabilità di lottizzazione e quella comunale già esistente costituisce opera di urbanizzazione primaria, condizionante lo stesso, al rilascio delle concessioni edilizie di che trattasi " (Rif. Relazione STUDIO LEGALE VALENTI assunta al protocollo di questo D.R.U. a. n. 3523 del 02.03.2023), è

di tutta evidenza la sussistenza di profili di illegittimità urbanistico-edilizie delle citate concessioni edilizie in relazione al P.di L. di che trattasi.
Ad oggi, risulta che il Comune ha rilasciato permesso di costruire n. 42/2022 del 10/10/2022 - a seguito della Sentenza n. 5658/2019 pubblicata in data 23/12/2019 - e relativa comunicazione di inizio lavori datata 06/10/2023, prot. 28737, lavori ad oggi non iniziati, inerenti la realizzazione della strada di accesso alla lottizzazione.
Tanto si doveva, in ossequio al mandato conferitomi rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Tutta la documentazione acquisita dal sottoscritto, costituita da n. 95 atti, che comprende anche quella richiesta con la nota prot. n. 12379/U.O.S2.1/D.R.U. del 07/08/2023, di cui in premessa, si trasmette in copia conforme all'originale.

Tanto si doveva, in ossequio al mandato conferitomi rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento."

- *Con nota del Serv. 2/DRU, prot. 3659 del 06/03/2024 il comune di Terrasini è stato invitato a formulare le proprie controdeduzioni entro il termine di trenta giorni*
- *Nessuna risposta è pervenuta, nel termine assegnato, da parte del Comune di Terrasini*

Considerato :

Dai suddetti rapporti ispettivi e dall'esame degli atti ed elaborati acquisiti in sede ispettiva, vengono rilevati dall'ispettore elementi che portano a ritenere illegittimo il rilascio dei permessi di costruire n. 39/2011; n. 16/2017; n. 17/2017 subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come previsto dall'art. 8 della convenzione di lottizzazione stipulata in data 19/7/2010, la quale estende "le opere di urbanizzazione primaria" alla realizzazione anche della strada di collegamento alla viabilità esistente.

Che a seguito di Contenzioso presso il Tribunale Ordinario di Palermo sezione seconda civile – causa iscritta al n. 15871 /2015, intentato dalla Gecofin contro la società Rilancio Immobiliare , il Giudice ha emesso la sentenza n. 5658/2019 del 23/12/2019 dalla lettura della quale si evince che il lotto di cui alla convenzione risulta intercluso e conseguentemente riconosce e dispone la costituzione coattiva di servitu' di passaggio " sia a piedi che con autoveicoli per la part.lla 2785 per una superficie di mq.6,25 e comunque su una striscia di terreno da allocarsi a cavaliere della suddetta porzione di particella e della particella contigua n. 2784 che avrà una larghezza di metri lineari sei (6) per tutta la lunghezza della manovella di collegamento necessaria alla unione dei due percorsi di transito dalla via pubblica alle due lottizzazioni."
Che a seguito di tale sentenza il Comune di Terrasini ha rilasciato permesso di costruire n. 42 del 10/10/2022 per le opere di adeguamento, manutenzione ed ampliamento della strada di accesso al "Villaggio residenziale Caporama "
Che con nota assunta al prot. DRU n. 2870 del 22/02/2024 l'Amministratore unico della Gecofin srl nel richiedere accesso agli atti, comunicava che in data 5/1/2024 ha richiesto al Comune di Terrasini di revocare in autotutela il permesso di costruire n. 42/2022 emesso in attuazione della sentenza 5658/2019 argomentando che la stessa è ineseguibile come previsto dall'art. 615 CPC e che l' opera prevista risulta in contrasto sia con " le norme del PRG, la legge urbanistica e la convenzione stipulata"

Che il Comune di Terrasini non ha formulato alcuna controdeduzione che consenta di confutare le violazioni contestate se non quelle già presentate con nota del 23/02/2021 prot. 4637

SI PROPONE

considerata e ritenuta la complessità della pratica e delle implicazioni giuridiche della controversia, nel trasmettere a codesto Consesso l'istruttoria effettuata in uno alle condivise considerazioni di illegittimità dell'ispettore, di procedere attraverso apposito gruppo istruttorio

qualificato anche giuridicamente a valutare i sopracitati profili di illegittimità urbanistico-edilizie rilevati sui provvedimenti concessori rilasciati in ordine alla mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardanti la strada di accesso alla lottizzazione in località Capo Rama, c/da Agliandroni";

VISTA la nota prot. 8951 del 12/06/2024 dell'U.O.S2.1 con la quale la suddetta proposta di parere è stata inviata alla Segreteria del C.T.S. - Servizio 6/DRU;

VISTO il parere del Comitato tecnico Scientifico espresso con il voto n. 143 nella seduta del 18 giugno 2025, trasmesso al Servizio 2/DRU U.O. S2.1 con nota prot. n° 14155 del 16 settembre 2025, che di seguito integralmente si trascrive:
"...omississ..."

IL COMITATO

***Vista** la nota del Servizio 2 - U.O. S2.1 del D.R.U. prot. 8951 del 12/06/2024 con la quale sono stati trasmessi per il tramite del Dirigente Generale dell'Urbanistica, gli atti relativi alla pratica indicata in oggetto unitamente alla proposta di parere n° 18/S2.1 del 11/06/2024 resa ai sensi dell'art. 68 della L.R. 10/99;*

***Visti** gli atti ed elaborati allegati ai suddetti pareri;*

***Uditi** i Relatori che hanno illustrato l'argomento ed il contenuto della proposta di parere dell'Ufficio n° 18/2024;*

***Considerato i**l più recente orientamento della giurisprudenza amministrativa univoco nel ritenere che la mera sussistenza di una qualsivoglia illegittimità dell'atto o l'astratto interesse pubblico al rispetto della legalità non siano sufficienti a giustificare l'annullamento, da parte della Regione Siciliana, di atti comunali in difformità o contrasto rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, occorrendo invece all'uopo, oltre alla riscontrata commissione di una grave violazione urbanistico-edilizia, la concreta sussistenza di un interesse pubblico reale ed attuale al ripristino della legalità violata (in termini ex multis, C.G.A. per la Regione Siciliana, sentenze n° 325/2020 e n° 1149/2022).*
In altre parole il potere di annullamento deve recare una circostanziata ed adeguata motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla rimozione dell'atto e sulla prevalenza di tale interesse, affidato alle cure della Regione, rispetto agli altri interessi, pubblici e privati coinvolti.
Del resto, in ragione della locuzione utilizzata dal legislatore - secondo cui gli atti comunali illegittimi "possono essere annullati" dalla Regione – è da escludere qualunque obbligatorietà ed automaticità del provvedimento regionale di annullamento a seguito dell'accertamento di violazioni, costituendo piuttosto una tale determinazione il frutto di una ponderata scelta discrezionale da motivare con specifico riferimento all'interesse pubblico a procedere.

***Considerato** che il parere dell'Ufficio ha esaminato la questione in modo analitico in ragione delle inosservanze urbanistico-edilizie riscontrate, ma che tuttavia, a parere di questo Comitato, le stesse non si sostanziano in "gravi violazioni urbanistico-edilizie", così come specificato dal C.G.A. con le Sentenze sopra richiamate;*

***Considerato,** in particolare, che, valutati, comparativamente, l'interesse pubblico concreto e attuale al ritiro degli atti e l'interesse privato, si ritiene, nella fattispecie, l'insussistenza del primo, a fronte del fatto che, in esecuzione della sentenza n. 5658/2019 pronunciata dal Tribunale di Palermo nella controversia negatoria servitutis iscritta al n. 15871/2015 R.G. promossa dalla s.r.l. GECOFIN contro la*

s.r.l. Rilancio Immobiliare ed altri convenuti (con cui, in parziale accoglimento delle domande riconvenzionali delle parti convenute, è stata coattivamente costituita, con efficacia vincolante inter partes a mente e per gli effetti dell'art. 2909 c.c., in favore della s.r.l. Rilancio Immobiliare e del fondo dalla medesima oggetto di convenzione di lottizzazione a suo tempo contratta tra la s.p.a. Florio Costruzioni ed il Comune di Terrasini in data 19/07/2010, una "servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici sulla striscia di terreno di proprietà della GECOFIN s.r.l. sita nella stessa contrada Agli Androni – Rocche Alte – Cala Rossa del Comune di Terrasini"; ed è stato al contempo disposto che "la via da creare occupi una larghezza di metri lineari sei (6) e per tutto il percorso necessario per collegare i due tronchi stradali", con conseguente condanna della s.r.l. GECOFIN "a consentire a Rilancio Immobiliare ed ai suoi aventi causa la realizzazione della nascente strada, eliminando ogni ostacolo che impedisca la sua realizzazione ed il libero esercizio della costituita servitù"), è stata già realizzata, secondo quanto ivi prescritto, una strada (dell'ampiezza di m.6) che consente l'accesso alla lottizzazione;

Considerato infine che il Comune di Terrasini, comunque ove volesse, ben potrebbe acquisire, previo esproprio, la parte residua dell'area destinata a sede stradale nello strumento urbanistico, oggi divenuta zona bianca per decadenza dei vincoli;

Per quanto sopra il Comitato alla luce delle rappresentate considerazioni è del

PARERE

che non emergono specifiche motivazioni di interesse pubblico concreto ed attuale per procedere all'annullamento delle Concessioni Edilizie n° 39/2011, n° 16/2017, n° 17/2017 ed il Permesso di costruire n° 42/2022, ai sensi dell'art. 39 DPR 380/01 così come recepito in Sicilia dalla L.R. n. 16/2016."

RITENUTO di poter condividere il superiore parere;
RILEVATA la regolarità della procedura seguita,

D E C R E T A

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.P.R. 380 del 2001 così come recepito in Sicilia con la L.R. 10 agosto 2016. n. 16, in conformità a quanto espresso nel parere n. 143 del 18/06/2025, del Comitato Tecnico Scientifico dell'Urbanistica, non si procede all'annullamento delle Concessioni Edilizie n° 39/2011, n° 16/2017, n° 17/2017 e il Permesso di costruire n° 42/2022 rilasciate dal Comune di Terrasini, riguardanti il piano di lottizzazione in località Capo Rama, c/da Agliandroni, nei terreni identificati al foglio di mappa n. 6, particelle 11, 47, 1290, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 489, in zona "C5" – Insediamenti turistico ricettivi – Ditta Florio Costruzioni S.p.a. – Cooperativa Ecologica a.r.l. – (Oggi Rilancio Immobiliare s.r.l.)

ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto i seguenti atti ed elaborati:
1) Proposta di Parere n. 18/S2.1 del 11/06/2024;
2) Parere C.T.S. n. 143 del 18/06/2025;

ART. 3) Il presente decreto, con la documentazione ad esso allegata, dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, fermo restando la possibilità per l'amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.

ART. 4) Il comune di Terrasini resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42.

ART. 5) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione nel sito web di questo DRU, ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Ai sensi dell'art.68 della L.R. 12 agosto 2014 n. 21 e s.m.i. il presente decreto è pubblicato per esteso sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica.

Palermo lì 01.10.2025

IL DIRIGENTE GENERALE
(Giuseppe Battaglia)
Firmato

Il Dirigente del Servizio
(Ing. Salvatore Cirone)
Firmato