



COMUNE DI LIPARI
CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA
"Eolie, patrimonio dell'umanità"
3° SETTORE – SERVIZI TECNICI

3° SERVIZIO – *Pianificazione urbanistica – sue -suap*



2026

RELAZIONE DI VARIANTE

Modifica Art. 42 NTA PRG Lipari a seguito sentenza TAR 879/2015 e 3842/2023

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Salvatore Sparta)



Il Commissario ad Acta
(Ing. Salvatore Cirone)

Premessa:

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Lipari è stato adottato con Delibera del Commissario ad acta n. 1 del 02/05/2007.

Con Determina Dirigenziale n. 133 del 23.11.2010 è divenuto efficace il PRG con annesso regolamento edilizio (presa d'atto), per le motivazioni riportate nella medesima.

Con D.D.G. n° 584/DRU del 29.07.2011 è stato approvato il P.R.G. con annesso Regolamento Edilizio del Comune di Lipari, in conformità al parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con voto n° 303, del 15.02.2011 pubblicato in G.U.R.S. n° 38 S.O. il 09.09.2011.

A seguito ricorso presentato dal Comune di Lipari, il Tribunale Amministrativo di Palermo con provvedimento n. 786 del 31.03.2015, lo accoglie e annulla gli atti impugnati e acclama il definito consolidamento del P.R.G. adottato dal Comune di Lipari con Delibera Commissariale n. 1 del 2 maggio 2007 (non sono oggetto di valutazioni e/o decisioni le osservazioni proposte dai cittadini e dal Comune che non vengono trattate e quindi sono da ritenersi prive di approvazione).

L'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente –con DDG n.13 6del 19.05.2015, in esecuzione della sentenza del TAR sez. Palermo n. 786/15 dà atto dell'efficacia della Delibera n. 01 del 02.05.2007 che conseguentemente è da intendersi approvata, con la quale il Commissario ad Acta ha adottato il P.R.G. e il R.E. del Comune di Lipari (D.D.G. n° 136 del 19/5/2015).

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 72 del 29.10.2016 aveva approvato "la presa d'atto delle osservazioni al Piano Regolatore Generale adottato con Del. N. 01/2007 dal Commissario ad acta e divenuto esecutivo con Determina Dirigenziale n. 133 del 23.11.2010".

Le osservazioni non sono state recepite con la sentenza del T.A.R. di Palermo e che il Piano Regolatore del Comune di Lipari è stato adottato dal Commissario ad acta il 02.05.2007 e che lo stesso è divenuto efficace dalla data del 23.11.2010 (Determina Dirigenziale di presa d'atto), i vincoli sulle aree oggetto di realizzazione "standard urbanistici" sono decaduti in data 23.11.2015.

Ricorso avverso la delibera di adozione del PRG

- Con ricorso R.G. n. 535/2011, la Sig.ra Caterina Arcovito impugnava gli atti di adozione, presa d'atto d'efficacia per decorso dei termini ed approvazione del P.R.G. del Comune di Lipari, nella parte in cui qualificavano il terreno di sua proprietà (individuato in catasto al fg. 4 part. 20, esteso mq 1236, nel territorio dell'isola di Vulcano) come zona B3, segnatamente "area non ulteriormente urbanizzabile" e "soggetta a rischio vulcanico", limitatamente all'art. 42 delle N.T.A. che escludeva per le zone B3 la possibilità di nuova edificazione, consentendo solo l'incremento di volume delle costruzioni già esistenti.
- Con Sentenza n. 879/2015, il T.A.R. Sicilia, Sezione Staccata di Catania, Sezione Prima, in parziale accoglimento del ricorso, annullava, per quanto di interesse, l'art. 42 delle NTA del PRG di Lipari, "salva restando l'obbligo per l'amministrazione di fornire una nuova

regolamentazione alla zona territoriale omogenea in questione, liberamente determinata ma che rispetti i caratteri della razionalità e coerenza”.

- A seguito di tale pronuncia, i ricorrenti, con atto extragiudiziale di diffida e messa in mora, richiedevano l'immediata attribuzione al terreno di una congrua capacità edificatoria.
- In data 24 luglio 2023, i sigg.ri Arcovito Caterina, nella qualità di usufruttuaria, e Vittorio Di Paola Arcovito, nella qualità di nudo proprietario proponevano ricorso in ottemperanza (R.G. n. 1465/2023) per l'esecuzione del giudicato nascente dalla sentenza n. 879/2015, chiedendo l'attribuzione al terreno di una concreta ed effettiva capacità edificatoria.
- Con Sentenza n. 3842/2023 reg. prov. coll., pubblicata il 19/12/2023, il T.A.R. Sicilia, Sezione Staccata di Catania, Sezione Prima, ha accolto il ricorso per ottemperanza, dichiarando l'obbligo del Comune di Lipari di dare esecuzione alla sentenza n. 879/2015 "nei sensi e nei limiti precisati in motivazione”.
- Il TAR ha fissato il termine di 180 giorni decorrenti dalla notificazione o comunicazione della sentenza per fornire una nuova regolamentazione alla zona territoriale omogenea in questione "che rispetti i caratteri della razionalità e coerenza"; nominando in caso di inadempienza il Dirigente generale dell'Urbanistica con facoltà di delega a Dirigente o funzionario d altro Funzionario del medesimo Ufficio.
- Con nota prot.13157 del 1/9/2025 Il Dirigente generale dell'Urbanistica ha delegato il sottoscritto Ing. salvatore Cirone per l'ottemperanza del Giudicato.

Sentenza d'ottemperanza n. 3842/2023

- Con la superiore sentenza di ottemperanza il TAR ha confermato il dispositivo iniziale della sentenza n. 879/2015, che in parziale accoglimento del ricorso, annullava, per quanto di interesse, l'art. 42 delle NTA del PRG di Lipari, "salva restando l'obbligo per l'amministrazione di fornire una nuova regolamentazione alla zona territoriale omogenea in questione, liberamente determinata ma che rispetti i caratteri della razionalità e coerenza”.

La sentenza 879/2015 evidenziava:

- è opportuno precisare che il contestato art. 42 delle NTA, qualificando le zone B3 come “aree urbane non ulteriormente urbanizzabili ” muove dall'assunto che la zona comprenda “*aree urbane periferiche già edificate allocate nell'ambito delle aree dei centri abitati di alcune frazioni che presentano i requisiti definiti dal D.M. 1444/68, prevalentemente occupate da ville singole di cui non si prevede incremento della stanzialità esistente*”.

Orbene, tale inquadramento di ordine tecnico, che risponde ad una valutazione urbanistica dell'esistente (effettuata alla stregua dei parametri tecnici indicati nell'art. 2 del D.M. 1444/1968 funzionali alla individuazione delle Z.T.O. B parzialmente o totalmente edificate non è espressione di scelte discrezionali relative alla futura conformazione del territorio, si pone in contraddizione con la prescrizione contenuta nel medesimo articolo laddove consente l'incremento volumetrico delle costruzioni già esistenti: “Per la demolizione e

nuova edificazione è possibile un incremento della cubatura esistente del 30% senza modifica delle altezze medie (...).”

Non appare infatti intrinsecamente coerente una prescrizione che, da una parte, vieti in un settore del territorio l’insediamento di nuove costruzioni anche su aree del tutto libere, sul presupposto che non si ravvisi la necessità di nuovi insediamenti, e dall’altra consenta comunque un consistente incremento di cubatura per gli edifici esistenti.

A ciò si aggiunga che l’eventuale incremento volumetrico delle costruzioni esistenti, contrapposto al divieto di edificazione totale che affligge le aree libere, finirebbe col violare, come denuncia la ricorrente, gli stessi parametri ministeriali alla stregua dei quali si classificano le zone territoriali omogenee (e, segnatamente, le zone B)--

Compiti assegnati al Commissario ad acta

La superiore sentenza n. 3842/2023 ha stabilito che il ricorso ed i motivi aggiunti sono accolti con l’annullamento *in parte qua* dell’art. 42 delle NTA del PRG di Lipari, ha accertato che l’obbligo conformativo derivante dalla citata decisione (879/2015) riguarda esclusivamente l’eliminazione dell’accertata contraddittorietà e incongruenza attraverso una rideterminazione del contenuto dell’art. 42 NTA annullato, che preveda una regolamentazione delle zone B3 coerente e razionale

con le finalità propria della ZTO in questione e non anche la richiesta di assegnare una capacità edificatoria al lotto di terreno dell’istante . Ciò significa che ove l’amministrazione si determini - come già previsto nella norma oggetto di annullamento — per la possibilità di incremento dell’esistente non potrà, ovviamente, limitare del tutto i nuovi insediamenti e dovrà valutare le modalità del loro razionale inserimento nella zona in questione; di contro, qualora, l’amministrazione si determini per il mantenimento dell’attuale “stato di fatto” **non potrà consentire alcuna edificazione**, pena la violazione del giudicato nascente dalla sentenza n. 879/2015.

Conseguentemente il Compito assegnato al commissario è di rendere razionale, con nuova regolamentazione, l’annullato art. 42 delle NTA a prescindere dall’interesse particolare della Ditta istante che ha promosso il ricorso.

Si rileva altresì:

La Giurisprudenza Amministrativa (cfr sentenza CGA 611/2024 – ordinanza TAR Palermo sez. III n.3650/2024) ha recentemente stabilito che:

- la natura del commissario ad acta quale “ausiliario del giudice” (e non quale organo straordinario dell’amministrazione) comporta che le decisioni prese dal predetto commissario, in quanto direttamente collegate al menzionato “mandato istituzionale” conferito dal giudice, non sono (né potrebbero mai essere) sottoposte ai controlli o alle verifiche cui sono sottoposti i “normali” provvedimenti amministrativi;
- il giudice amministrativo in sede di ottemperanza può regolare direttamente l’assetto degli interessi pubblici e privati coinvolti, in esecuzione del giudicato, avvalendosi o meno di un

commissario ad acta, fermo restando che ogni decisione (presa direttamente dal giudice, o dal suo ausiliario) non ha natura "amministrativa" ma "giurisdizionale";

- che è facoltà del commissario ad acta, ai fini della celere esecuzione dell'incarico sostitutivo affidatogli, ricorrere a semplificazioni procedurali, quali la convocazione di una conferenza di servizi o l'abbreviazione dei termini procedurali, anche in considerazione della natura parziale della variante da adottare;

Insedimento e contraddittorio

Il Commissario ad acta delegato con prot.13157 del 1/9/2025, si è insediato presso il Comune di Lipari in data 19/9/2025 richiedendo apposita relazione istruttoria al responsabile del procedimento in special modo nei riguardi di quanto richiesto dai soggetti di cui al ricorso per la particella di interesse n. 20 insistente nel FG. 4 presso l'isola di Vulcano, al fine di conoscere le motivazioni e indire il dovuto contraddittorio .

Da tale relazione si evidenzia che la particella n. 20 del foglio di mappa n. 4 è di mq. 930 (superficie catastale rilevata dal sistema in uso per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica), insiste in zona B3 dell'isola di Vulcano per una superficie di 924,20 mq e strada di prg per mq 5,80 sottoposta a Riordino Urbanistico dal P.T paesagistico.

A seguito della superiore relazione si è proceduto ad un contraddittorio con la ditta istante onde conoscere le aspettative della stessa in relazione a quanto stabilito e nei limiti della sentenza delle sentenze 879/2015 e n.3842/2023.

Il Contradittorio è stato verbalizzato in data 15/5/2026, l'Avv. di parte in ordine alle aspettative della ditta ha ritenuto di evidenziare che la sentenza si riferisce in particolare ad assegnare la capacità edificatoria anche al lotto di competenza e non alla normazione delle intere zone B3, tra l'altro esistenti in quasi tutte le isole del comune. L'intento della ditta è quello di pervenire anche ad un accordo perequativo che consenta alla particella di competenza della Ditta assistita la edificazione al pari delle adiacenti zone B3 già edificate.

Il Commissario ritiene che i desiderata della ditta istante non coincidono con quanto disposto dalle sentenze, le quali impongono di superare l'incongruenza di cui all'art.42 delle NTA, nulla disponendo specificatamente per la particella della Ditta che ha dato avvio al ricorso..

Attività Preliminare

Verifica della estensione delle Zone B3

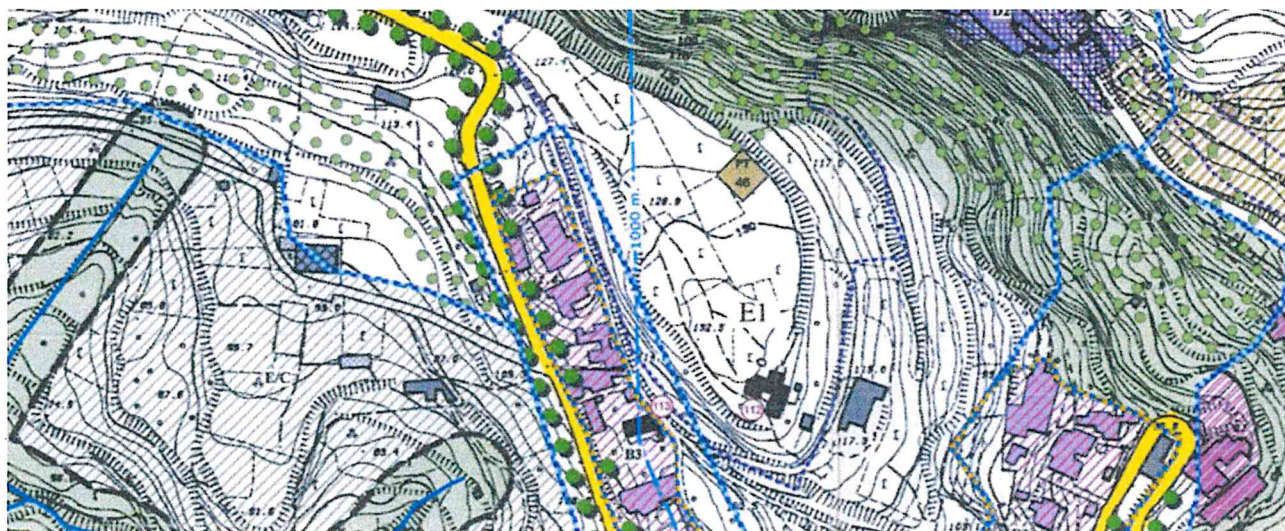
Le norme tecniche(art.42) oggetto di rideterminazione interessano ampi territori del comune di Lipari ed in particolare tali zone B3 si riscontrano nell'isola di Lipari e di Vulcano:

Isola di Lipari

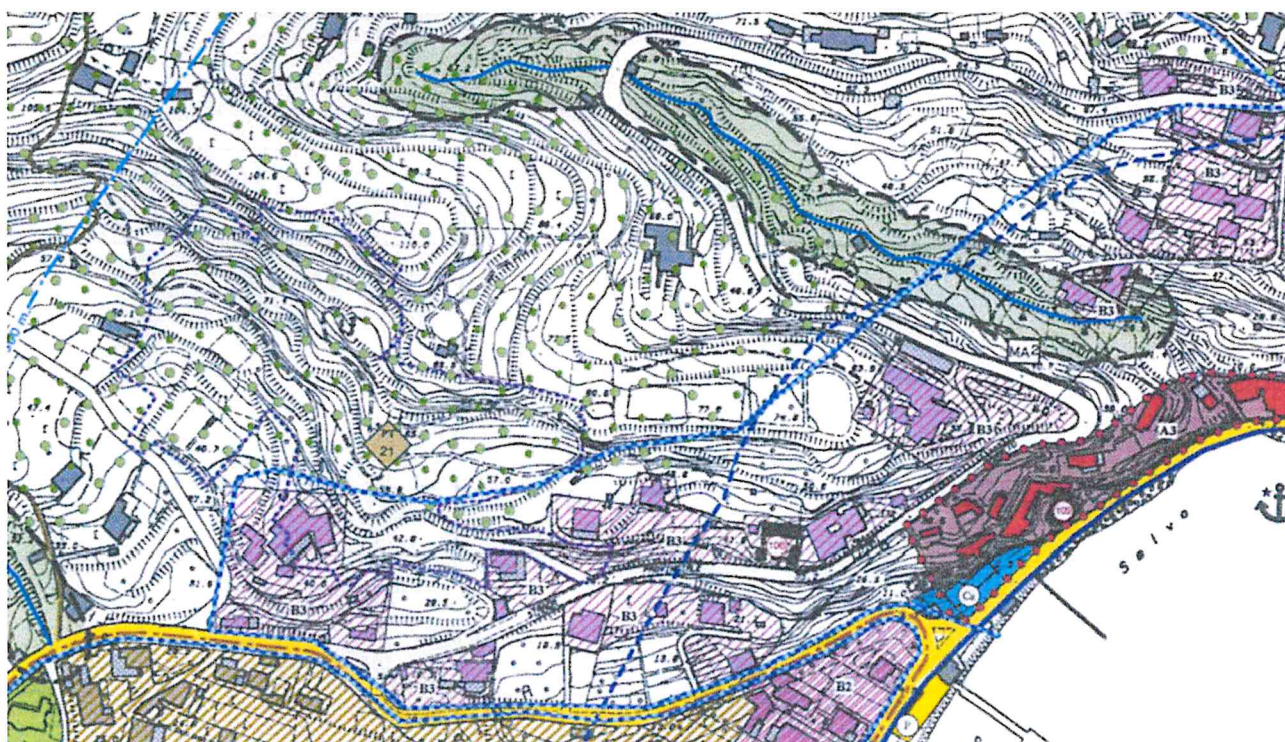
tav. P.L9 elaborato 47 scala 1/2000

B3

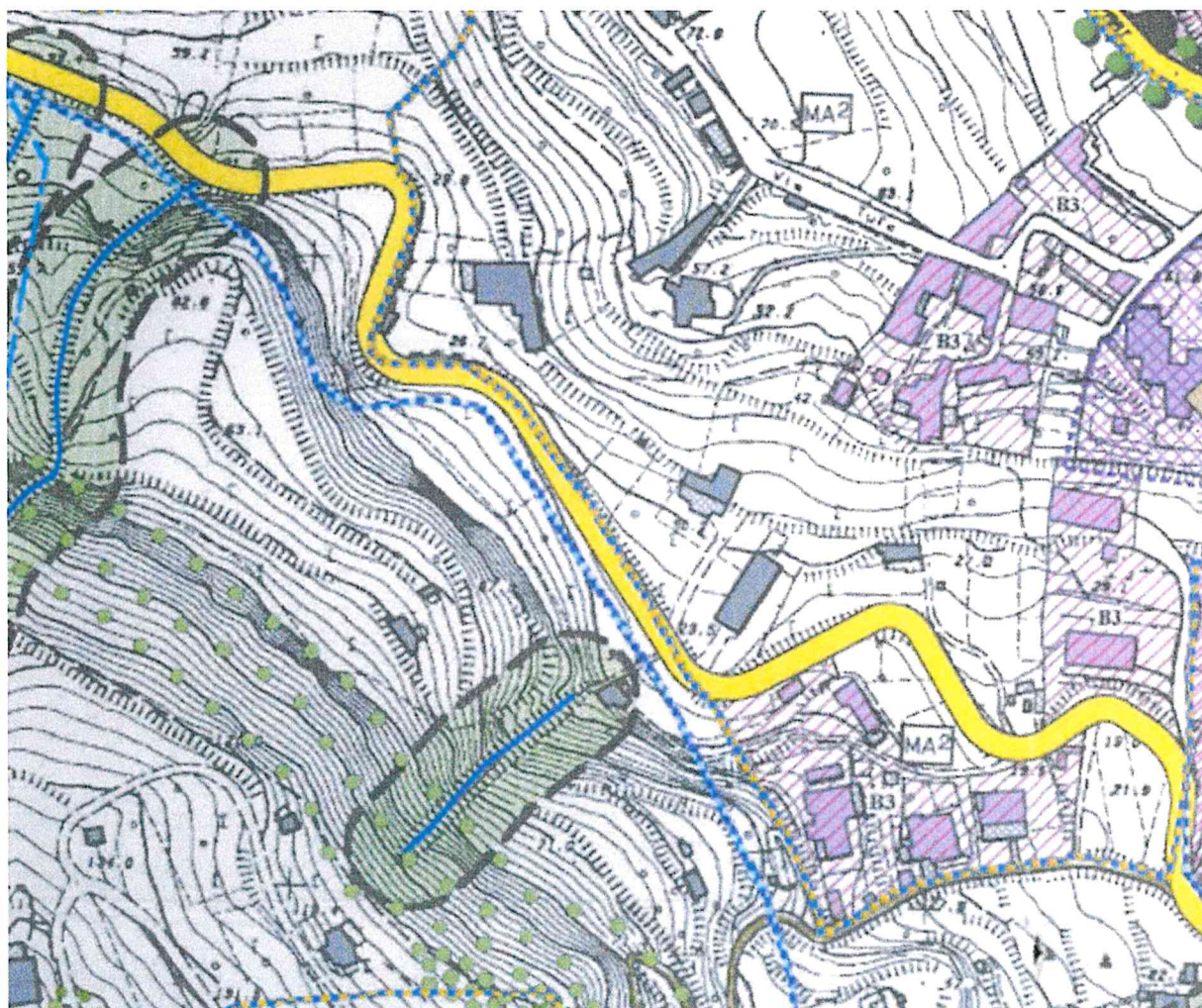
Area urbana non
ulteriormente urbanizzabile

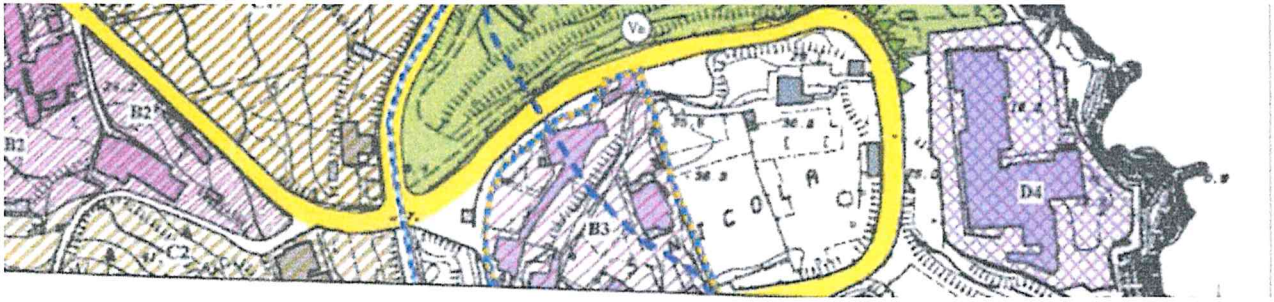


tav. P.L.10/L12 elaborato 49 scala 1/2000



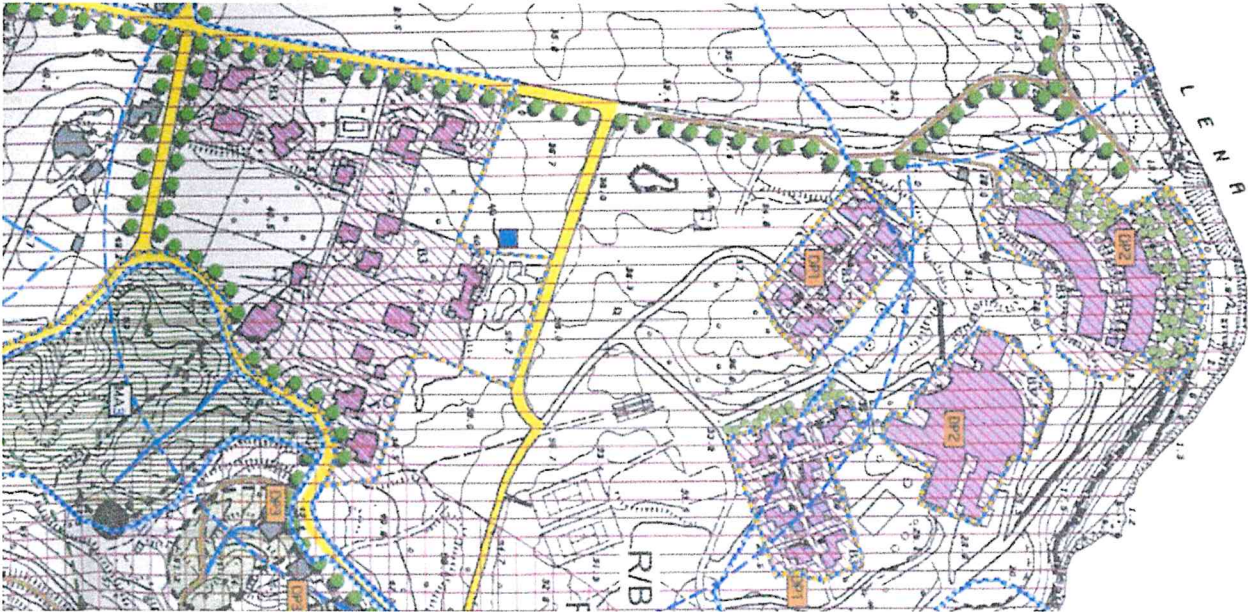
tav. P.L11 elaborato 48 scala 1/2000





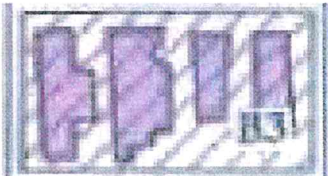
Isola di Vulcano

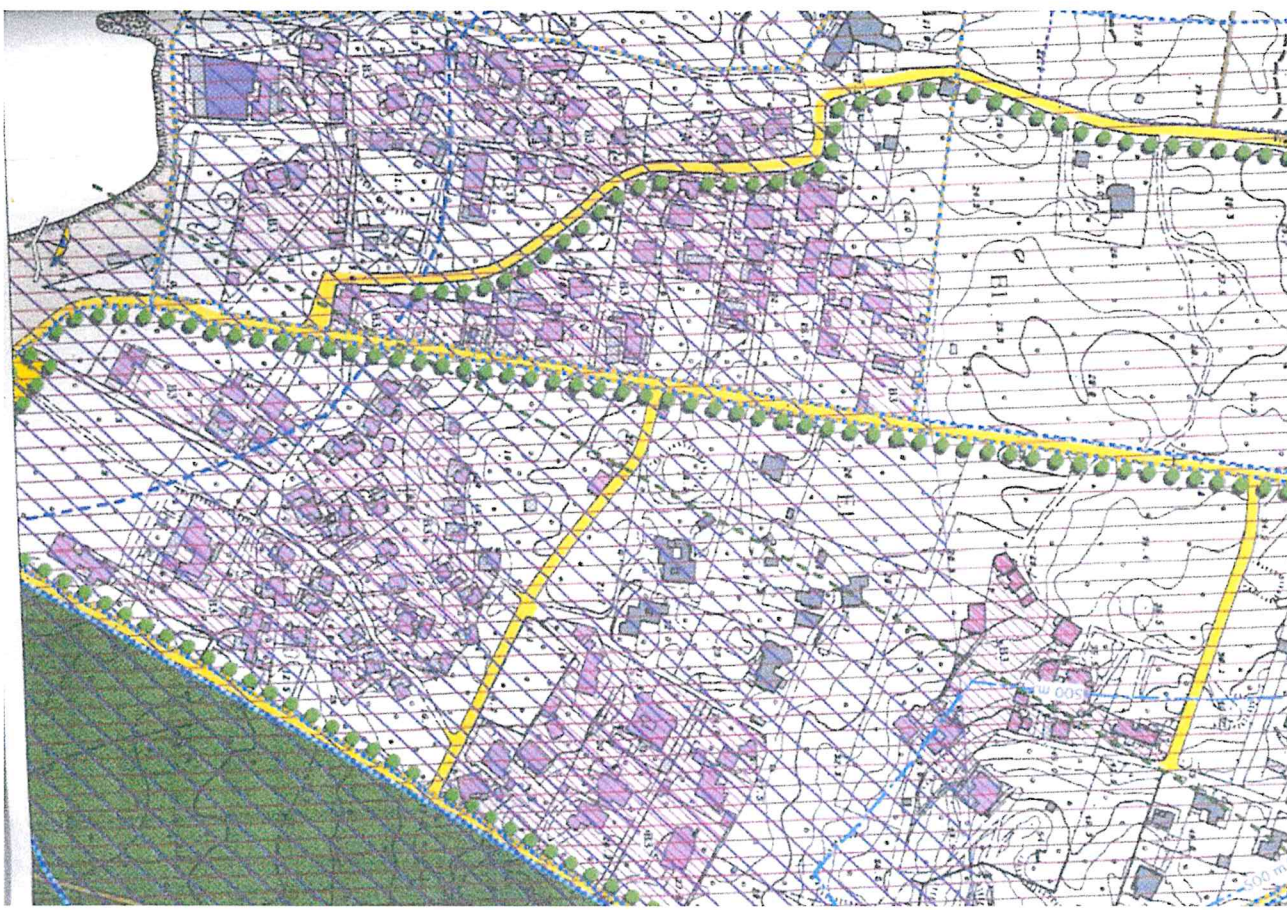
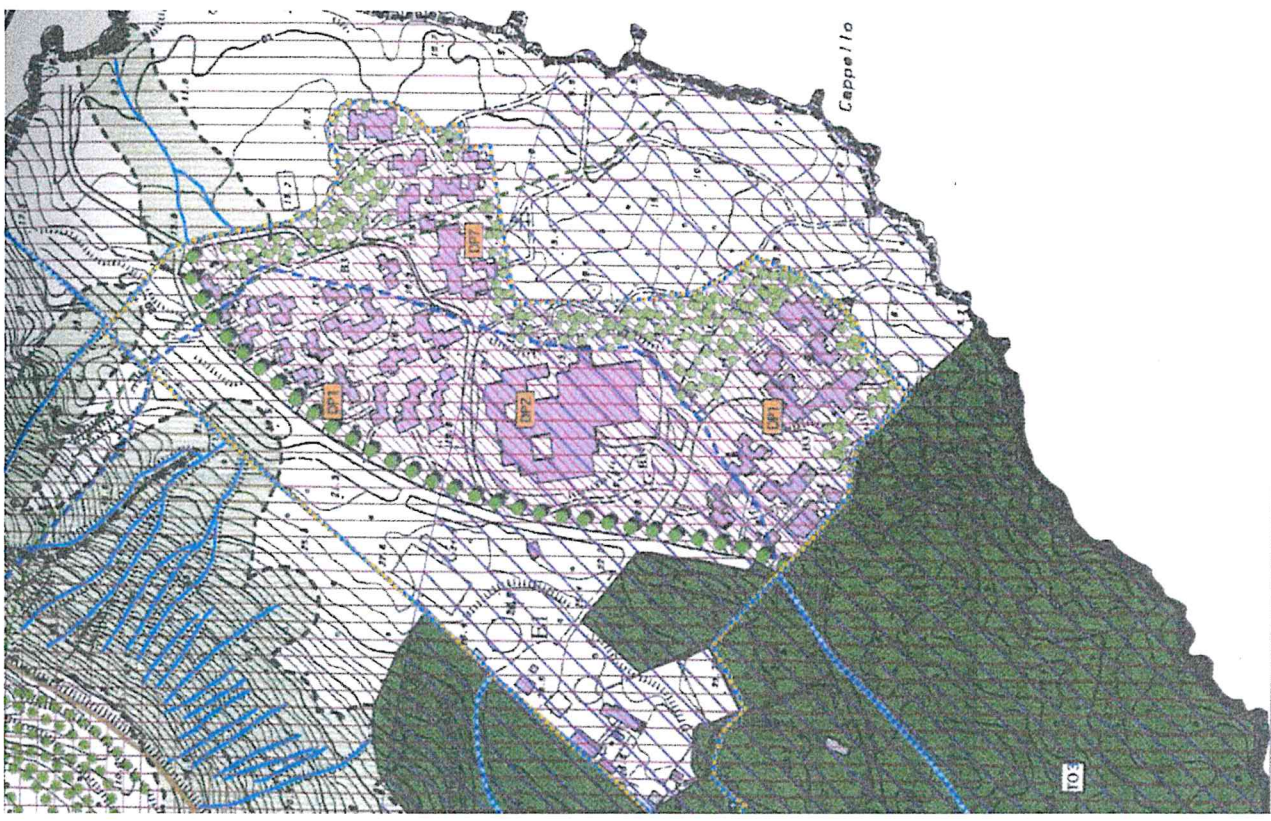
tav. P.V1 elaborato 50 scala 1/2000



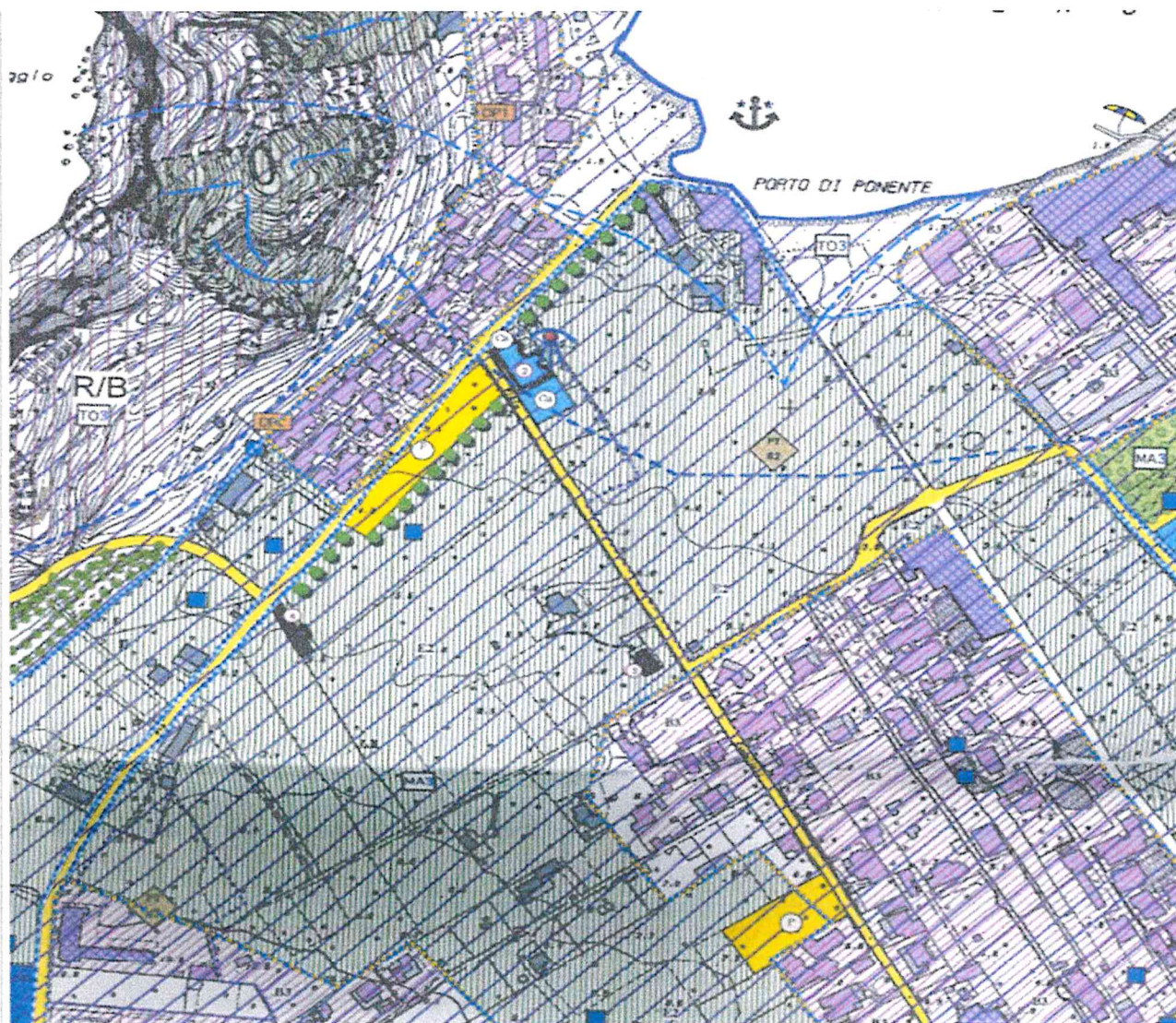
B3

Aree urbane non
ulteriormente urbanizzabili





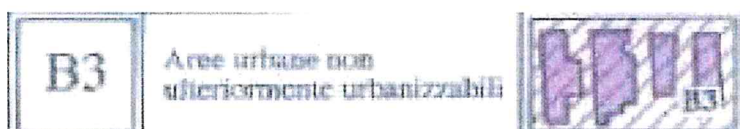
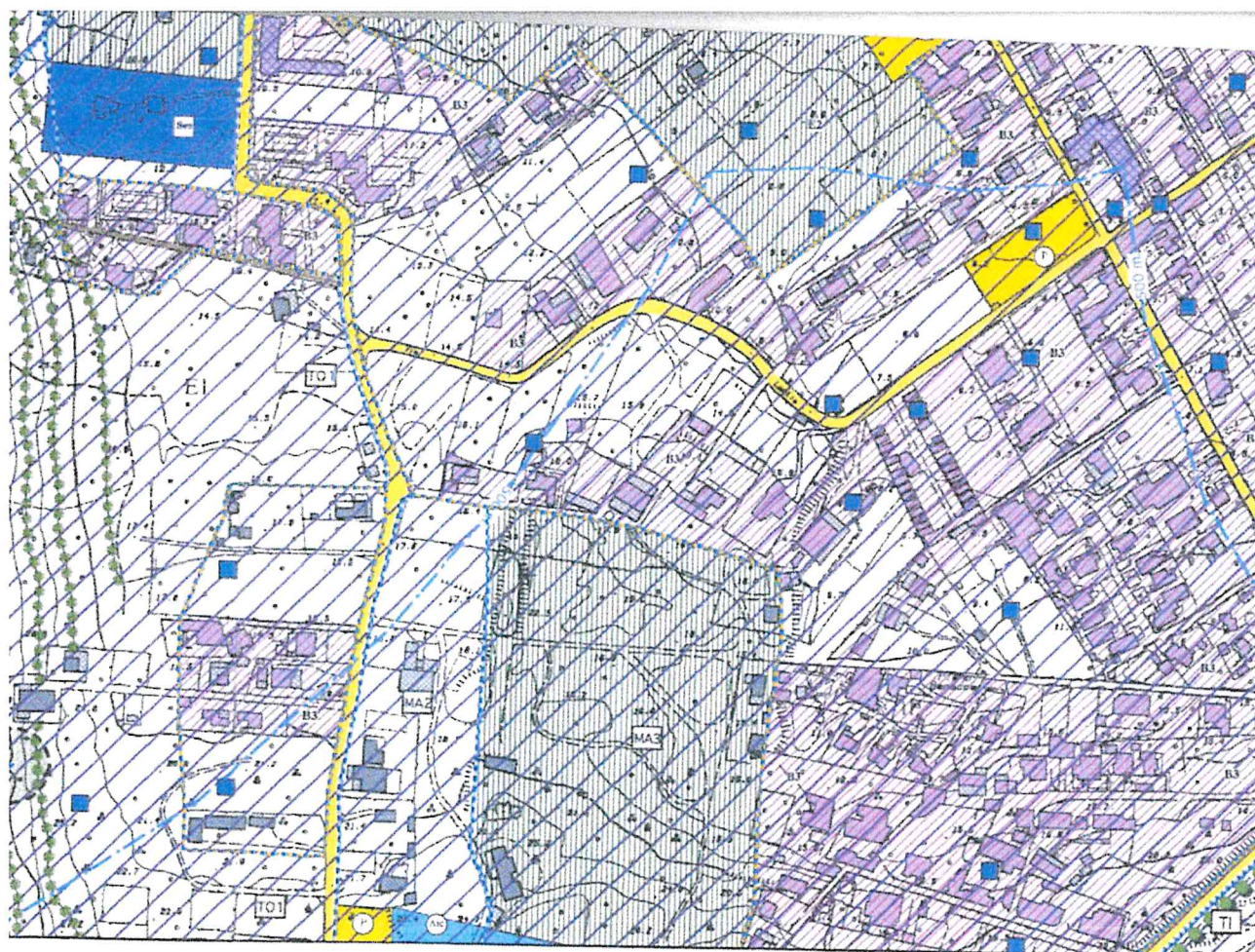
tav. P.V2 elaborato 51 scala 1/2000



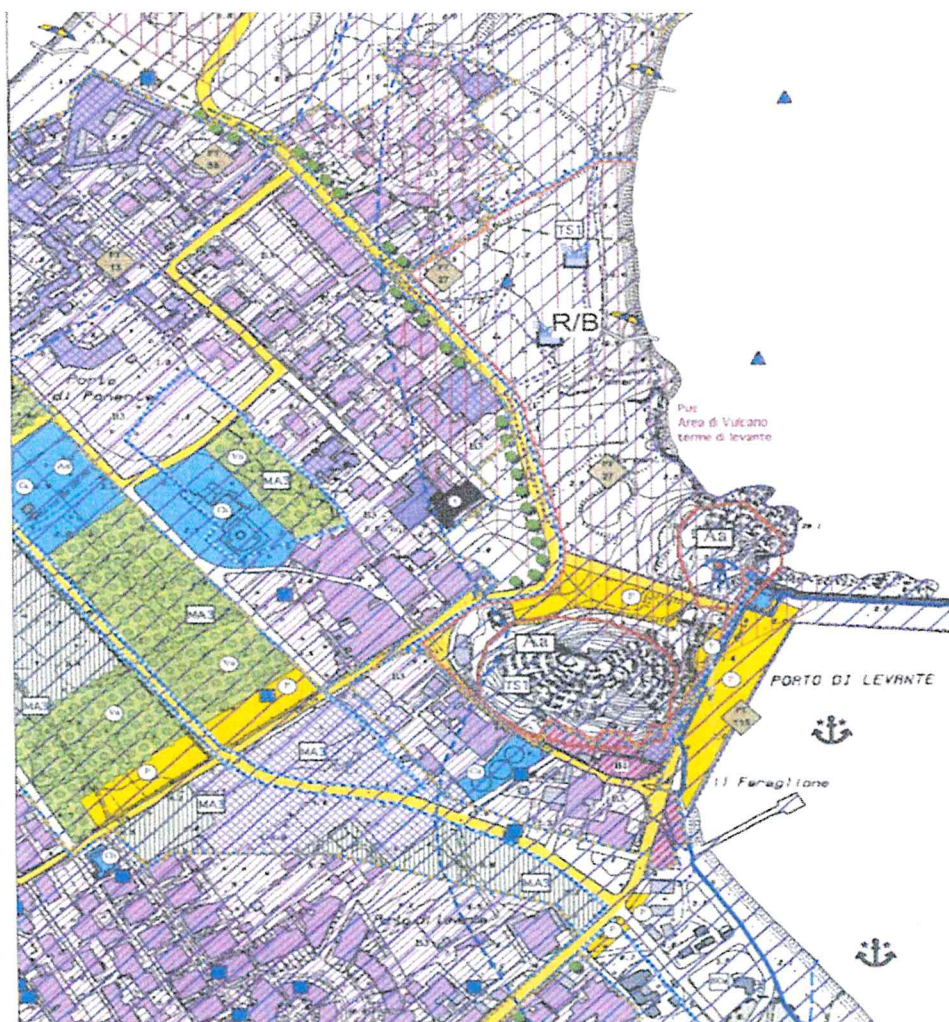
B3

Aree urbane non
ulteriormente urbanizzabili





tav. P.V3 elaborato 52 scala 1/2000

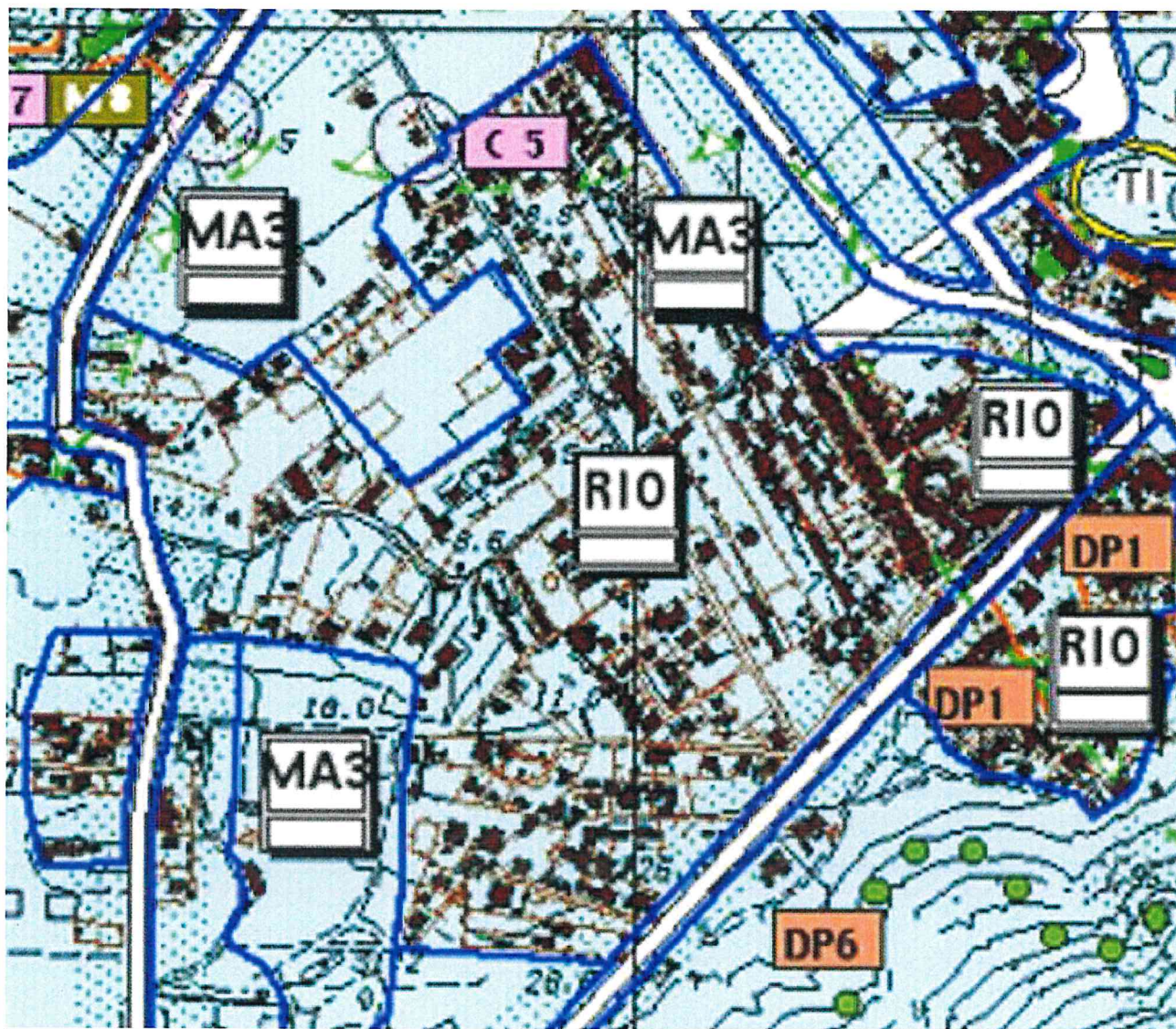


tav. P.V4 elaborato 53 scala 1/2000



Stralcio Piano Paesagistico

La zona B3 nel comune di Vulcano oggetto del ricorso ricade in zona RIO del Piano paesaggistico approvato con Decreto 23/2/2001



- RIO: RIO - Riordino paesistico nel PTP

Art. 30

REGIME: **RIO**

RIORDINO PAESISTICO DEFINITO CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DI RECUPERO

Gli ambiti contenenti le categorie di beni culturali territoriali ad emergenze significative di cui al regime normativo sopra indicato sono quelli rappresentati nella tavola di Piano territoriale paesistico con la sigla "RIO".

CATEGORIE DI BB.CC.TT ED EMERGENZE SIGNIFICANTI DI APPLICAZIONE DEL REGIME NORMATIVO "RIO"

Il regime di RIO si applica alle seguenti categorie dichiarative di beni:

C. Beni Funzionali antropici urbanistici connotanti come disvalori ambientali con problemi o necessità od opportunità di fruizione e riuso come risorse urbanistiche in regime di compatibilizzazione paesistica

- centri urbani delimitati ex legge n. 765/67;
- centri abitati (occupazione suolo: zone A+B del P. di F.);
- aree pianeggianti intervulcaniche disorganicamente antropizzate;

D. Elementi Funzionali Antropici connotanti incompatibili

- detrattori urbanistici da disordine insediativo.

L'ambito di RIO contiene i seguenti elementi:

- insediamenti a bassa densità a carattere periurbano ed extraurbano formati per propaggiazioni, ampliamenti e nucleazioni edilizie;
- insediamenti di edilizia rurale localizzati in zone intervulcaniche e perivulcaniche;
- ambiti costituiti prevalentemente da manufatti abusivi condonati e da insediamento caotico.

FINALITA' DEL REGIME NORMATIVO

Riordino paesistico ed urbanistico di Vulcano Porto e dei sintemi degli insediamenti antropici sia urbani, sia esterni agli abitati, sia di edilizia rurale, legali o abusivi, con tendenza alla saturazione, con situazioni di degrado urbanistico e rischio ambientale.

Rinvio agli strumenti urbanistici: per gli interventi in questo ambito si prescrive il rinvio agli strumenti urbanistici ed attuativi da concertare con la soprintendenza competente e da redigere ex novo o in variante a quelli esistenti.

Nelle more dell'approvazione degli strumenti sopraccitati sono ammesse le attività compatibili indicate di seguito.

ATTIVITA' COMPATIBILI

Attività culturale didattica informativa; parchi pubblici attrezzati senza strutture in elevazione;

ATTIVITA' COMPATIBILI SOLO IN REGIME DI RECUPERO

Recupero sentieristica storica; recupero edilizio senza ampliamento e senza variazione tipologica, fatti salvi limitati ampliamenti per attrezzature igienico-sanitarie, ove non esistenti.

In caso di particolare degrado dei servizi, infrastrutture ed attrezzature esistenti con rischi per la sicurezza sociale e l'igiene ambientale sono previsti interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione tali da garantire l'agibilità minima delle strutture medesime

ATTIVITA' NON COMPATIBILI

Attività estrattiva; nuova attività ricettiva alberghiera; recupero edilizio con variazione d'uso che comporta ampliamenti e variazione tipologica, nuove infrastrutture, nuove edificazioni, fino all'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Proposta

Dalla visione delle suddette tavole di PRG si evince che le superfici indicate con zonizzazione B3 sia nell'isola di Lipari che di Vulcano incidono su zone già parzialmente edificate urbanisticamente ben definite per le quali il PRG dopo attenta analisi tecnica anche di tipo insediativo e di fabbisogni ha ritenuto di non consentire ulteriore edificazione, ritenendo le stesse di fatto già sature.

Dalla visione delle analisi sulla popolazione e quindi sul dimensionamento del Piano si evidenzia altresì che ad oggi il trend insediativo non prevede ulteriore fabbisogno significativo di vani di tipo residenziale rispetto a quanto già preventivato. In special modo si riscontra per l'isola di Vulcano una crescita zero o con variazioni minime trascurabili.

Dopo attenta analisi tecnica, si condividono le motivazioni originarie di Piano atte a non consentire in linea generale ulteriori edificazioni residenziali, in quanto non necessarie e comunque nel rispetto odierno di riduzione di consumo di suolo derivante dalla L.R. 19/2020 e dalla normativa europea che impone consumo di suolo zero al 2050, fermo restando la possibilità, da parte dell'Amministrazione comunale nell'ambito della nuova redazione del PUG (Piano Urbanistico Generale) ed a seguito di analisi aggiornate e più approfondite sull'intero territorio comunale, di rideterminazioni delle scelte urbanistiche a carattere generale del proprio territorio.

In attuazione delle sentenze citate, al fine di rendere il dispositivo dell'art. 42 coerente, si propone la modifica come di seguito:

Art. 42 originario

Art. 42 Zona «B3»: Aree urbane non ulteriormente urbanizzabili

Comprende aree urbane periferiche già edificate allocate nell'ambito delle aree dei centri abitati di alcune frazioni, che presentano i requisiti definiti dal DM 1444/68, prevalentemente occupate da ville e case singole di cui non si prevede incremento della stanzialità esistente.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova edificazione.

Per la demolizione e nuova edificazione è possibile un incremento della cubatura esistente del 30% senza modifica delle altezze medie che comunque non devono superare la misura di $H_m = 7,50$ al fini dell'adeguamento dei servizi e dell'incremento dell'offerta di posti letto per il turismo.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o concessione edilizia.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Ai fini della determinazione di interventi di riordino urbanistico, così come previsto per le aree definite con la sigla RIO dal Ptp il Prg si attua attraverso Piano urbanistico esecutivo (PUE) esteso

all'intera area e in sede di formazione del PUE è possibile definire l'apertura di nuove strade e integrazioni di cubatura comunque non eccedente i valori di cui al precedente art. 22 per le Zto «B2».

Proposta modifica art.42 :

Art. 42 Zona «B3»: Aree urbane non ulteriormente urbanizzabili

Comprende aree urbane periferiche già edificate allocate nell'ambito delle aree dei centri abitati di alcune frazioni, che presentano i requisiti definiti dal DM 1444/68, prevalentemente occupate da ville e case singole di cui non si prevede incremento della stanzialità esistente.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione.

Per la demolizione e ricostruzione è possibile modificare l'originaria sagoma del manufatto mantenendo comunque invariati la distanza minima dai confini, l'altezza ed il volume.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti previa autorizzazione e/o permesso di costruire.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Ai fini della determinazione di interventi di riordino urbanistico, così come previsto per le aree B3 definite con la sigla RIO dal Ptp, il Prg si attua attraverso Piano urbanistico esecutivo (PUE) redatto secondo norme vigenti, esteso all'intera area. In sede di formazione del PUE è possibile definire anche l'apertura di nuove strade

Relazione Geologica ed elaborati propedeutici

Ai fini della relazione geologica e di tutti gli elaborati propedeutici si fa riferimento alla documentazione allegata al PRG Vigente in quanto trattasi di modifiche di Norme che non incidono sui parametri urbanistici precedenti.

Verifica assoggettabilità a VAS Art. 12 D.Lvo 152/2006

La presente proposta di variante, consiste nella modifica del dispositivo dell'art. 42 delle NTA a seguito di sentenza TAR .

Ai sensi del Decreto Assessoriale 271/gab del 23/12/2021 come integrato con il D.A. 308/gab del 23/12/2022 e ss.mm.ii , tale modifica normativa non è soggetta a verifica di assoggettabilità a Vas di cui all' art. 12 del D.lvo 152/2006.

Il responsabile del procedimento

(Geom. Salvatore Sparta)

Il Commissario ad-Acta

(Ing. Salvatore Cirone)