

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE

SICILIA – SEZIONE STACCATA CATANIA

(1° Sezione Interna – 3329/2009 R.G.)

Atto di intervento ad opponendum

dell'**Associazione Legambiente** in persona del legale rappresentante Arch. Mimmo Fontana, del **Centro Studi Davide contro Golia** nella persona del suo legale rappresentante Ing. Andrea D'Angelo, per **l'Associazione Grilli Aretusei** nella persona del suo legale rappresentante Andrea Lo Monica, rappresentati e difesi come da procura a margine dagli Avv.ti Paolo Tuttoilmondo e Corrado V. Giuliano, presso il quale ultimo eleggono domicilio in Catania Via Pasubio 33, Catania

c o n t r o

e avverso il ricorso proposto da **OPEN LAND s.r.l.**, in persona del legale rappresentante pro-tempore,

-ricorrente

e nel contraddittorio

del **Comune di Siracusa**, in persona del legale rappresentante pro tempore

dell'Ing. **BORGIONE NATALE**, nato a Siracusa l'1/08/1954 (c.f.: BRG NTL 54M01 I754O), ivi res.te in Via Beneventano del Bosco n. 6, rappresentato e difeso, per procura a margine del presente atto, dall'Avv. Giovanni Sallicano (fax: 0931461875, e-mail giovanni.sallicano@cert.ordineavvocatisr.it), elett.te dom.to in Catania, V.le Vittorio Veneto n. 161/A, presso lo studio dell'Avv. Francesco Zuccarello

resistenti

in relazione

al ricorso iscritto al n. 3329/2009 proposto contro il Comune di Siracusa e il Dirigente pro-tempore del 13° Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del detto Comune, notificato “ultimo giorno” il 30 novembre 2009,

l’annullamento -previa sospensiva-

del provvedimento n. 09/09 del 28 settembre 2009 con il quale il Dirigente pro-tempore del 13° Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del Comune di Siracusa ha negato il rilascio della concessione edilizia richiesta dalla società ricorrente;

di ogni altro atto e provvedimento comunque presupposto, connesso e consequenziale, ivi compreso, ove occorra, il parere della Commissione Edilizia Comunale del 4 agosto 2009 numero 874/1, e la nota recante il numero di protocollo generale 0136871 del 5 novembre 2009, a firma del detto dirigente, con la quale si nega il rilascio di attestazione e certificazione della C.E. assentita ex art. 2 L.r. 17/1994.

....

Le Associazioni intervengono nel presente giudizio essendo ciascuna per le proprie finalità statutarie, e di iniziativa politica e civile, interessate alla tutela di una delle aree più importanti ed aggredite della città di Siracusa ad opera, peraltro, e da circa quarant’anni, dello stesso gruppo imprenditoriale, che prima con interventi di abusivismo edilizio poi, grazie alle successive sanatorie urbanistiche, ha potuto realizzare volumi edilizi in aree votate alla più rigorosa tutela archeologica e paesaggistica.

Si allegano al presente atto sia lo Statuto della Legambiente, che gli Statuti delle altre Associazioni intervenienti e gli atti e la documentazione che

attestano che i sodalizi ricorrenti sono centro di riferimento di interessi differenziati di tutela dei patrimoni ambientali ed archeologici della città di Siracusa.

La vicenda per la sua *elefantiasi* giudiziaria, tra atto di citazione con richieste *minoriamente* milionarie nei confronti del Comune di Siracusa, gli esposti e denunce al giudice penale, il presente ricorso al giudice amministrativo, ha assunto per il contesto urbano di scriteriato uso del territorio in cui è localizzata, un importantissimo significato simbolico: è forse la prima volta che concretamente l'Amministrazione Comunale di Siracusa nelle Sue articolazioni esecutive ferma un nuovo tentativo, peraltro fortemente fiancheggiato dagli organi di indirizzo politico, di cementificazione di territorio posto in essere da interessi privati ordinariamente e storicamente tollerati ai danni dei beni collettivi.

...

In fatto e diritto sulla inammissibilità ed infondatezza del ricorso

L'Open Land, offre una ricostruzione errata, sia in fatto che in diritto, della vicenda, deducendo i motivi di illegittimità portati nel ricorso e richiamati nelle difese dei resistenti Amm.ne Comunale di Siracusa ed Ing. Natale Borgione.

Valgono in punto di fatto le ampie ed esaustive produzioni documentali del Dirigente pro-tempore del 13° settore Ing. Natale Borgione, alle quali il sottoscritto difensore fa pedissequo riferimento nelle esposizione delle vicende autorizzatorie del complesso edificato della ricorrente.

La ricostruzione vincolistica è fitta e tormentata.

E' storia di interventi edilizi spregiudicati e di omissione di controlli :

Il Ministero della Pubblica Istruzione, con decreto del 15 dicembre 1959, prescrisse il divieto, nell'area in questione, di <<*qualsiasi lavoro che esuli dalla ordinaria conduzione del fondo e dalle normali opere di trasformazione agricola eventualmente*

necessarie>>. Tale decreto venne convalidato dal Presidente della Regione Siciliana il 7 marzo 1966, con la trascrizione del vincolo presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa (15 settembre 1966, nn. 25978 / 22971), a seguito delle note vicende relative alla attribuzione dei poteri statutari di competenza esclusiva della Regione Sicilia.

Seguivano una serie di iniziative di abusivismo edilizio sull'area rimaste non solo sostanzialmente impunte, ma addirittura premiate, grazie alle sanatorie edilizie che si sono succedute negli anni '80, sino a giungere al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., Sezione per i Beni Paesaggistici Architettonici e Urbanistici, di Siracusa, che con nota prot. 3973 del 15 giugno 1995 riguardante il *“progetto in sanatoria del fabbricato adibito ad attività commerciale, Viale Epipoli 250 – Ditta Open Land s.r.l.”*, comunicava al Comune di Siracusa che (come da nota prot. 3785 del 7 giugno 1995) *«risulta definita la pratica per la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 15 Legge 1497/39»*, atteso che *«il lotto in oggetto ricade all'interno di area tutelata con vincolo paesaggistico»* e che le costruzioni *de quibus* sono state ultimate nel dicembre del 1993, *«successivamente all'entrata in vigore del vincolo»*, e consistono in *«sette fabbricati di cui quattro adibiti ad uso commerciale (box: si esposizione) mentre gli altri tre sono adibiti ad officina, biglietteria e servizi»* e *«le strutture in elevazione sono state realizzate con profilati di ferro ancorati tramite piastre in acciaio, su platea in c.a.»*.

La Società Open Land aveva presentato una prima domanda di sanatoria ex L.r. 37/1985, per le opere abusive in questione, composte da due grandi corpi di fabbrica descritti nella relazione tecnica datata 30 ottobre 1986, per una superficie totale di mq. 2.145,75 e volume totale mc. 9.097,43. Il primo corpo di fabbrica è costituito da 50 box uguali, una veranda porticato continua per tutta la lunghezza dei box ed un altro grande vano. Il secondo è costituito dall'alloggio del custode, dal locale destinato ad attività commerciale ed uffici.

A seguito di quella istanza il Sindaco di Siracusa rilasciava concessione in sanatoria, n. 18/ 1988, <<a condizione che i box, essendo sprovvisti di infissi stabili, vengano utilizzati esclusivamente ad uso fieristico>> (vds. “autorizzazione di abitabilità”, prot. 8673/Ig. del 28 ottobre 1988).

In data 3 maggio 1995, il Sindaco di Siracusa rilasciava altra concessione edilizia in sanatoria, portante il n. 168/S-95, ex L. n. 724/994, riguardante le richieste della Open Land in relazione a due pratiche (n. 4 e n. 5/SOC/II, prot. ai nn. 22977 e 22978) per le opere abusive site, appunto, in Viale Epipoli n. 250 e consistenti nella realizzazione del complesso commerciale, denominato “Fiera del Sud”, composto da n. 27 unità, per complessivi mq. 11.185,28 (10.211,56 + 973,72) e mc. 40570,89 (37.588,31 + 3.012,58), facendo proprio il parere favorevole espresso dalla commissione edilizia <<a condizione che le strutture non dovranno subire modificazioni strutturali e volumetriche, conservando la tipologia attuale con divieto di qualsiasi trasformazione edilizia integrale>>.

La società ricorrente, non soddisfatta del crescente edificato, nel tentativo mai abbandonato di giungere sino ai piedi del Castello Eurialo, con nuova istanza del 26 aprile 2004 (prot. 005932) ha chiesto il rilascio di <<idoneo titolo edilizio per le opere inerenti la ristrutturazione funzionale e la manutenzione>> del <<complesso denominato Fiera del Sud sito in Siracusa Viale Epipoli 250>> (pratica edilizia n. 3441/S).

In data 24 giugno 2003, esitata positivamente la Conferenza dei servizi, il Comune di Siracusa aveva rilasciato all’Open Land s.r.l., l’autorizzazione commerciale n. 7183 per complessivi mq. 8.442 da gestire all’interno della struttura, già abusiva e, poi, oggetto di sanatoria.

L’autorizzazione commerciale veniva prorogata (per eventi calamitosi occorsi e che avrebbero provocato ingenti danni alle strutture esistenti) per altri due anni in data 13 giugno 2005 dal 6° Settore – Attività Produttive e Mercati

del Comune di Siracusa, e ciò anche in attesa che venisse rilasciata la concessione edilizia come sopra richiesta, per la cui definizione -ancora in data 25 maggio 2006- si era in attesa del nulla osta della Soprintendenza.

Nel richiedere la proroga, la società ricorrente ricordava l'esistenza dello studio di impatto redatto ai sensi dell'art 7, comma 1, Allegato n. 1 al D.P.Reg. 11 luglio 2000, n. 165, con riferimento alle "grandi strutture di vendita".

Il citato D.P.Reg. e, in special modo, l'Allegato 1, recano "Direttive e indirizzi di programmazione e criteri di programmazione urbanistica commerciale in attuazione della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, di riforma della disciplina del commercio". L'art. 1 della L.r. 28/1999 prevede le definizioni, distinguendo le varie categorie nell'ambito della disciplina del commercio e sancisce la differenza, fra l'altro, tra la "struttura di vendita", media e grande, e il "centro commerciale".

Con istanza, datata 30 maggio 2007, veniva richiesta ulteriore "*proroga inizio attività*", relativa alla riferita "*grande struttura di vendita*", sempre in attesa del prescritto parere della Soprintendenza (*parere favorevole condizionato pervenuto il 17 ottobre 2007*) ed igienico sanitario.

Con provvedimento dell'11 settembre 2008, il Dirigente del Settore rilasciò la concessione edilizia n. 222/08, avente per oggetto la ristrutturazione funzionale e manutenzione del Complesso Edilizio denominato "Fiera del Sud", in Siracusa, Viale Epipoli n. 250. La concessione sarebbe decaduta per il mancato inizio lavori nei termini di legge.

Il 20 aprile 2009 (prot. 5013) la Open Land ebbe a richiedere il rilascio di una nuova concessione edilizia (pratica 4562/S) "*per la demolizione e ricostruzione del complesso commerciale denominato Fiera del Sud*", allora ritenuta ancora "*in variante alla C.E. 222 del 11/09/2008*", e nella quale si prevedeva di edificare un unico

corpo di fabbrica da adibire a “*centro commerciale*” di mq. 15.802, ulteriormente *dilatato* grazie al “*premio*” del 20% previsto dalla normativa di settore.

Il 22 aprile 2009, in attuazione dell’art. 2 L.r. 17/1994 anche ai fini del calcolo del *dies a quo* per gli adempimenti successivi e la conclusione dell’iter, venne certificato il ricevimento della detta domanda e furono ritualmente comunicati i responsabili del procedimento.

Con nota del 13 maggio 2009, sottoscritta dai responsabili del procedimento, il competente ufficio comunale richiedeva alla Società ricorrente ulteriori elaborati ed “*allegati progettuali e documenti*”>>. Con successiva nota del 20 maggio 2009 (*con protocollo d’entrata 21 maggio*) Open Land trasmetteva quanto richiesto al Settore Pianificazione ed Edilizia Privata Ufficio Edilizia Privata. Il progetto -con gli allegati documenti-, con nota dell’Ufficio, in data 21 maggio 2009, veniva inviato, per gli opportuni e dovuti pareri di competenza, al Responsabile di Igiene e Sanità Pubblica e alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa. Nel contesto della nuova documentazione prodotta con rinnovata richiesta del 19 maggio 2009, la domanda di concessione descritta al superiore punto venne modificata dal rappresentante dell’Open Land, da istanza di variante a istanza di nuova concessione (deletando la dicitura “variante alla C.E. 222 del 11/09/2008”).

Il 15 giugno 2009 i responsabili dell’ufficio, istruita la pratica, conclusero con la proposta di provvedimento allegata in atti, con la quale si proponeva “*di respingere l’istanza in oggetto e di avviare l’iter relativo alla formalizzazione dell’atto di negazione*”>>. L’ufficio motivava il parere negativo per una serie di contrasti con le vigenti prescrizioni urbanistiche e rilevava:

-che nell’ambito della verifica delle superfici da adibire a parcheggio il progettista aveva rilevato prevista solo l’area dei parcheggi di pertinenza ex d.p.reg. 165/2000, senza l’ulteriore quantità minima di parcheggio a

- servizio urbano (imposta dall'art. 96, comma 1, punto 6 delle NTA e prevista nella misura minima di 1 mq. per ogni mq. di superficie lorda ammissibile -SLA-) per complessivi mq. 15.900 circa;
- che il progetto non prevedeva inoltre l'area da adibire a verde imposta dall'art. 5 D.M. 1444/1968;
 - che l'intervento non rientrava tra gli quelli ammissibili previsti dall'art. 116 NTA e che, pertanto, soggiaceva al rispetto del disposto di cui all'art. 93 NTA e, inoltre, **che lo stesso intervento -ricadente in zona G11 "interesse generale"**- con la richiesta specifica funzione di "centro commerciale", diversa da quella prevista dal vigente PRG, non teneva in alcun conto del bilanciamento dei nuovi carichi urbanistici, risultando privo di attrezzature di interesse generale e privo delle aree per servizio urbano e di quartiere, secondo le quantità indicate dall'art. 5 del D.M. 1444/1968 anche alla luce dell'incremento della cubatura assentibile (20%) in forza dell'art. 79 NTA.

La Società ricorrente, appreso dell'avviso negativo dell'Ufficio, con raccomandata a mano, datata 16 luglio 2009, alla quale vennero allegati sia il parere reso dall'Avv. Attilio Toscano, sia la relazione tecnica a firma dell'Ing. Salvatore Uccello e dell'Arch. Mario Rizza, contestava le risultanze istruttorie, riservandosi già da allora <<*ogni opportuna azione civile, penale ed amministrativa per il risarcimento dei danni subiti a causa del ritardo [!] cagionato da questo ufficio*>>.

La C.E.C., nella seduta dello stesso 16 luglio 2009, riteneva di dover chiedere il parere all'Avvocatura Comunale, mentre in data 30 luglio 2009, prot. 19418, la Soprintendenza, rilasciava con risibili condizioni, prive di qualsiasi garanzia per la tutela dell'importantissimo sito archeologico, il parere favorevole, dimentica dei vincoli esistenti e trascritti, della natura delle opere preesistenti già affette dal vizio di origine dell'esser state realizzate senza alcun assenso della P.A.,ed

oggetto di successive sanatorie, uniformandosi all'indirizzo già assiduamente praticato di grave lassismo di tutela ed ingiustificatamente tollerante di interventi su quell'area di enorme invasività.

La Soprintendenza assentendo l'intervento prescriveva, secondo una prassi ormai ampiamente praticata, risibili "belletti", meri palliativi per assentire e giustificare l'opera invasiva di cementificazione, quali a) l'inserimento in un'area verde opportunamente ampliata e progettata con l'introduzione di essenze tipiche atte a ricostruire la vegetazione potenziale della zona; b) la necessità di prevedere fasce verdi come filtro e mascheramento delle strutture edilizie e contestualmente di ospitare i necessari posti macchina, il tutto <<secondo un criterio che dia priorità agli aspetti di fruizione e godibilità del giardino>>; c) all'opportunità di ridistribuire i percorsi di accesso in modo da liberare Viale Epipoli e smistare gli ingressi lateralmente sulla strada di PRG; d) alla previsione di pavimentazioni prevalentemente permeabili e di sistemi di illuminazione a terra; e) ad altre prescrizioni dettagliate in ordine alle finiture, ai pannelli fotovoltaici, alle insegne, alla cabina elettrica, alle palazzine uffici, alle coperture.

La Commissione Edilizia, nella seduta del 4 agosto 2009 (verbale n. 874/1) espresse a maggioranza parere contrario, facendo proprie le motivazioni dell'ufficio e dell'istruttoria.

Con nota datata 8 settembre 2009, l'Ing. Natale Borgione, Dirigente del Settore pianificazione urbanistica ed edilizia privata, comunicò all'Open Land i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, ai sensi dell'art. 11 bis della L.r. n. 10/1991 e con le avvertenze ivi previste sia in merito alla possibilità di presentare osservazioni corredate da documenti entro gg. 10 dal ricevimento della comunicazione de qua sia in ordine alla doverosità della VIA di competenza dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente in caso di accoglimento delle dette osservazioni.

La superiore nota -la cui notifica venne richiesta a mani- venne notificata, a tutti gli effetti di legge, il 9 settembre 2009. Infatti, ai sensi dell'art.140 c.p.c. il Messo Notificatore, trovato il domicilio chiuso ed in mancanza di portiere o di persone cui per legge è consentita la consegna, sempre in data 9 settembre 2009, ha affisso il rituale avviso alla porta in busta chiusa e sigillata e ha spedito all'A.U. della società l'altrettanto rituale avviso,

Non perveniva, da parte dell'Open Land, nel termine del 19 settembre 2009, nessuna contestazione, nessuna osservazione, nessun documento (*se non una generica, infondata e pretestuosa nota con la quale, a mezzo di calcoli privi di alcuna base logica e giuridica, si sarebbe preteso di considerare notificato l'avviso ex art. 11 bis il 21 settembre e, quindi, postergare il termine per la presentazione delle osservazioni al 1° ottobre 2009*).

Il 28 settembre 2009 l'Ing. Natale Borgione, nella sopra descritta qualità, ha definitivamente negato il rilascio della C.E. per i motivi richiamati, ed in pari data, 28 settembre 2009, è stato notificato il citato diniego (sempre ai sensi dell'art. 140 c.p.c.).

Con “raccomandata a mano” del 1° ottobre 2009 e del tutto tardivamente, pervennero al competente ufficio comunale le ormai inefficaci “osservazioni” alla comunicazione dei motivi ostativi al rilascio della C.E. ,e nelle quali nulla di nuovo si esponeva, ivi comprese le minacce finali di interessare del caso tutte le giurisdizioni.

Con separata nota il legale rappresentante dell'Open Land s.r.l., Geom. Frontino, con lettera datata 29 settembre 2009, comunicava il trasferimento della società in Siracusa, Viale Scala Greca n. 406 int. 4C, e nonostante che , come indica la difesa dell'Ing. Borgione, la visura storica effettuata ancora in data 2 ottobre 2009 confermava la sede sociale in Viale Epipoli n. 250 (allegato n. 61). Una mera furbizia per tentare di eludere la corretta notificazione dell'atto.

Su iniziativa dell'Ufficio venivano inviati due tecnici, Il Geom. Gianna e l'Ispettore P.M. Puzzo, in data 14 settembre 2009 in Viale Epipoli n. 250, dove ha sede la Fiera del Sud, al fine di rilevare eventuali attività edilizie in corso, i quali accertavano “*la immutata originaria consistenza dei luoghi nonché degli immobili presenti all'interno dell'area*” e la inesistenza di edile attivato.

Diversamente, nel corso di queste ultime settimane, come si evince dalla documentazione fotografica che si produce, la OPEN LAND ha messo mano alle prime apparenti demolizioni, con evidente animo di passare ai “fatti”, secondo la migliore e collaudata tradizione aziendale.

* * * * *

Fatta la premessa in punto di fatto, vanno rigettati tutte le censure di diritto proposte dalla ricorrente e che di seguito si contestano

In ordine al 1° motivo dell'avverso ricorso.

I responsabili del procedimento rappresentarono all'Open Land, con nota del **13 maggio 2009** (*diciannove giorni dopo la descritta comunicazione ex art. 2 cit.*), la carente allegazione progettuale e documentale.

La superiore nota venne portata a conoscenza tempestivamente alla Open Land, tant'è che la stessa società trasmise la documentazione richiesta con nota datata **20 maggio 2009** (*entro il termine di gg. 30*).

Invocare la circostanza che la richiesta del 13 maggio sia pervenuta presso la sede dell'Open Land solo il 1° giugno 2009, contraddice con l'invio il 21 maggio 2009 del progetto con tutta la documentazione allegata dall'Ufficio comunale ai competenti organi per l'acquisizione dei pareri di legge; (*Ufficio Igiene e Soprintendenza*).

In ordine al 2° motivo dell'avverso ricorso.

L'art. 2 della L.r. 17/1994 prescrive testualmente:

“2. L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 **decorre dalla data di integrazione dei documenti.**

3. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

4. Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 3, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

5. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

6. Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 5 può iniziare i lavori dandone comunicazione al sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7, e salvo congruaggio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

7. Per quanto previsto al comma 5, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

8. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede

all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

9. Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991 n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.

10. È abrogato l'articolo 38 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71. “

L'art.2, 2° comma, della citata legge regionale, fissa, dunque, un termine di trenta giorni, che decorrere dalla data in cui la domanda di C.E. è pervenuta all'ufficio urbanistica, per la richiesta da parte dell'ufficio di integrazioni documentali. Ciò si evince dal fatto che la certificazione di ricevimento deve recare il nome del responsabile del procedimento. Il quale può essere nominato soltanto quando la pratica venga consegnata all'ufficio urbanistica. Inoltre, la *ratio* della disciplina, è quella di dare all'ufficio istruttore un periodo, di trenta giorni, che tale non sarebbe ove si facesse decorrere il termine dalla data di semplice arrivo al protocollo generale della richiesta di concessione edilizia.

Anche secondo il 5° comma del citato art. 2 della L.r. 17/1994 , il termine viene fatto espressamente decorrere dall'attestazione di ricevimento dell'istanza nei modi di cui al 2° comma. L'attestazione viene rilasciata dall'«ufficio comunale competente» (il dirigente), che intuitivamente non è l'addetto alla ricezione e al protocollo, incompetente a nominare il responsabile del procedimento e a darne comunicazione agli istanti .

In altri termini, non è concepibile la contestualità tra deposito dell'istanza, designazione del responsabile e comunicazione del relativo nominativo.

Pertanto, il dies a quo -nella fattispecie- deve farsi risalire al 22 aprile 2009, data in cui si è data attestazione di ricezione, nomina del responsabile e comunicazione.

Il termine di 120 giorni, dapprima interrotto il 29 aprile 2009 (*richiesta del computo metrico estimativo con conseguente trasmissione del 5 maggio successivo*), è stato nuovamente interrotto il 13 maggio 2009 (*con nota di richiesta di ulteriori documenti, altrettanto tempestivamente conosciuta dalla società ricorrente*) per cui il termine è ricominciato a decorrere, ex novo e per intero, il 21 maggio 2009 (*data di trasmissione ed integrazione degli ulteriori documenti*).

Cosicché la scadenza del termine di legge (gg. 120) coinciderà con il 18 settembre 2009, ma dovrà tenersi conto degli oneri imposti dall'art. 11 bis L.r. 10/1991 e della nuova interruzione.

In virtù del combinato disposto dell'art. 2 L.r. 17/1994 e dell'art. 11 bis L.r. n. 10/1991, il Dirigente competente ha comunicato tempestivamente (*con nota datata 08 settembre 2009 e notificata il giorno successivo ex art. 140 c.p.c., al 111° giorno dal 21 maggio 2009*), all'istante i motivi ostativi all'accoglimento della domanda, interrompendo così il termine per concludere il procedimento, che è iniziato <<nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine di cui al comma 2>> (art. 11 bis cit., comma 3). La norma in esame non parla di "sospensione" ma di "interruzione", per cui il termine di 120 giorni riinizia a decorrere per intero, "nuovamente".

Anche una diversa lettura degli effetti della nuova interruzione-sospensione, condurrebbe comunque alla tempestività del procedimento di diniego. Il termine arrestatosi al 111° giorno con l'invio della comunicazione dei motivi ostativi, è ripreso, per il calcolo dei rimanenti nove giorni, a decorrere dalla (inutile) scadenza dei dieci giorni previsti per la presentazione delle eventuali osservazioni e, cioè, dal 19 settembre 2009, e tempestivamente in data 28

settembre 2009 si è perfezionata la notifica del provvedimento definitivo di diniego, formato e comunicato entro i termini di legge.

In ordine al 3° motivo dell'avverso ricorso.

Per quanto dedotto non può, quindi, essersi formato sulla istanza della Società ricorre alcun silenzio-assenso, alcun tacito provvedimento assentivo, nessuna scadenza dei termini assegnati all'amministrazione per il compiuto e completo esame della domanda.

Controparte male interpreta l'art. 140 c.p.c. e ciò comprensibilmente, in quanto censurare la regolarità della notifica resta l'unico argomento capace di ottenere **l'assenso alla iniziativa di scriteriata ulteriore cementificazione del sito.**

Sulla questione vale precisare che la notificazione nei confronti del destinatario si ha per eseguita per il notificante con il compimento dell'ultimo degli adempimenti prescritti dall'art. 140 c.p.c. (*deposito della copia dell'atto nella casa del comune dove la notificazione deve eseguirsi; affissione dell'avviso del deposito in busta chiusa e sigillata alla porta dell'abitazione o dell'ufficio o dell'azienda del destinatario; notizia del deposito al destinatario mediante raccomandata con avviso di ricevimento*) e, cioè, con la spedizione della raccomandata con avviso di ricevimento.

La notifica così effettuata, infatti, si deve considerare **idonea al raggiungimento dello scopo dell'acquisizione della conoscenza** del provvedimento de quo da parte della società interessata.

Atteso quanto sopra, inequivocabilmente: la notifica dei motivi ostativi (11 bis) si è perfezionata il 9 settembre 2009; la notifica del provvedimento di diniego si è perfezionata il 28 settembre 2009.

In ordine ai motivi 4° e 5° dell'avverso ricorso.

L'art. 10 NTA è intitolato e disciplina le “destinazioni d’uso”, tra le quali sono previste le “attrezzature territoriali di interesse generale (G)” e, all’interno di queste ultime, le “attrezzature fieristiche (**G11**)”.

Ai sensi del penultimo capoverso del citato articolo, le destinazioni urbanistiche di tipo (G) -per quanto qui interessa- sono tali se così individuate (assumendo per l’effetto la funzione caratterizzante dell’intera area, come nella fattispecie) nelle corrispondenti zone di PRG e nelle tavole normative con la sigla corrispondente (appunto, G).

Nella **tavola normativa – elaborato 3b** l’area interessata all’inter-vento edilizio richiesto è indicata con la sigla “G11” e, nella “legenda”, è riportato quale norma di riferimento l’art. 79 NTA.

Nell’**art. 79 NTA**, intitolato “attrezzature fieristiche – G11”, “viene confermata” la destinazione d’uso, che rimane pertanto caratterizzante, dell’area “attualmente occupata dalla Fiera del Sud” appunto ad attrezzature fieristiche, e viene tollerata, accettata (“ammessa”) la destinazione commerciale e direzionale (ritenuta ora “compatibile”, sebbene non “caratterizzante”) attualmente prevista dalle C.E. rilasciate solo in parte dell’area de qua.

L’art. 93 NTA prevede (2° comma) che “le destinazioni d’uso esistenti sono modificabili solo se le nuove destinazioni d’uso sono conformi a quelle previste dal PRG per quella zona urbanistica [...] e se è possibile ottemperare agli obblighi relativi alla dotazione dei parcheggi di cui all’art. 96 e alle norme igienico-edilizie esistenti [...]”.

L’art. 116 NTA disciplina “gli edifici con destinazione d’uso in contrasto con le previsioni di Piano” (così testualmente il titolo) e, quindi, le attività in contrasto con la destinazione d’uso prevista dallo stesso, destinazione che viene comunque confermata nonostante la situazione di fatto esistente non conforme (in tutto o in parte) con le previsioni di Piano. Detto articolo, infatti,

testualmente prescrive che <<Gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG nei quali sono presenti attività in contrasto con le destinazioni d'uso previste dallo stesso, possono essere assoggettati unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria (Mo), manutenzione straordinaria (Ms), di Restauro e Risanamento conservativo (Rr) e di Ristrutturazione edilizia di tipo A (Rie A)>>.

Secondo l'**art. 96 NTA**, gli <<interventi di cambio di destinazione d'uso, frazionamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, incremento di superficie [...] sono soggetti al **reperimento di parcheggi** di pertinenza nella misura minima prevista dalla legislazione vigente, e cioè:

a) per le attività relative alle destinazioni d'uso di cui all'art. 10, la quantità minima di parcheggio di pertinenza è determinata in misura minima di 10 mq per ogni 30 mq di superficie lorda ammissibile (SLA), riducibile del 50% in caso di demolizione e ricostruzione;

b) [...];

c) [...];

d) [...];

e) **per le grandi strutture di vendita, di cui ai punti 5.4 [con superficie utile lorda maggiore di 1.500 mq, n.d.r.] e 5.5 [centri commerciali, n.d.r.] dell'art. 10, la quantità minima di parcheggio di servizio urbano, oltre a quella di cui alla lettera a), è determinata in misura minima di 1 mq per ogni mq di superficie lorda ammissibile (SLA)>>.**

Ora, il progetto di che trattasi individuava solo l'area dei parcheggi di pertinenza ex D.P.Reg. 165/2000, senza prevedere l'ulteriore quantità minima di parcheggio a servizio urbano imposta dal superiore art. 96, comma 1°, punto e) della NTA per complessivi mq. 15.900 circa.

L'intervento proposto di "demolizione con ricostruzione ed ampliamento del 20%" -in contrasto con la normativa sopra riportata, con le previsioni di Piano e con la destinazione urbanistica- riguarda l'edificazione di un Centro Commerciale in tutta l'area destinata ad attrezzature fieristiche (G11), ivi compresa quella già occupata da un immobile autorizzato (ed utilizzato) esclusivamente per uso fieristico.

Occorreva rispettare -quanto meno- la destinazione d'uso della prima concessione, la n. 18 dell'11 febbraio 1988 (box utilizzabili solo per uso fieristico), salva ogni altra considerazione e valutazione in merito alla eventuale nuova destinazione d'uso in caso di completa demolizione e ricostruzione anche della parte in atto a destinazione commerciale (mai attivata) e direzionale.

Il carico urbanistico della zona è stato pensato e misurato in relazione diretta alla destinazione di piano impressa e, quindi, alla vocazione legale del suolo (inevitabilmente prevalente nella valutazione dell'edificabilità, riguardo sia all'*an* sia al *quomodo*).

Ciò posto, considerato in particolare quanto previsto all'art 116 NTA, gli strumenti attuativi e i provvedimenti applicativi del PRG devono essere conformi, almeno prevalentemente, alle originarie previsioni dello stesso PRG (in termini, Cons. St., IV, 27 marzo 1995, n. 190). A tal fine, è notorio, poi, l'uso -codificato e di fatto- assolutamente principale ad attività fieristica, a più riprese riproposta alla cittadinanza nel corso degli anni nel complesso edilizio de quo.

Nessuno mai ha dubitato in merito alla possibilità delle opere ammesse ex art. 116 NTA anche su edifici nei quali siano presenti attività in contrasto con le destinazioni (caratterizzanti) d'uso previste dal PRG, dalla manutenzione ordinaria sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (*quest'ultima -ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio- comportante, si badi, interventi di recupero del patrimonio edilizio costituente, per la tipologia ed il rapporto con il tessuto edilizio circostante e le aree*

libere, documento storico della cultura materiale e dello sviluppo insediativo; tali interventi comprendono le modifiche all'impianto distributivo interno non ricomprese nella manutenzione straordinaria, lo spostamento dei piani d'imposta dei solai per l'adeguamento delle altezze utili interne di vani abitabili senza alterare sostanzialmente i prospetti, il ripristino di aperture per finestre e porte sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata all'intervento).

Comunque, la demolizione con ricostruzione deve conservare le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio e delle N.T.A. del PRG, seppure -a differenza della ristrutturazione di tipo B- anche con sagoma e posizione diverse da quelle attuali.

L' "attività già autorizzata" si riferiva esclusivamente all'intervento edilizio come sopra assentito (n. 222/2008), riguardante solo 8.442 mq, con esclusione dell'immobile adibito a struttura fieristica.

Il progetto in esame riguardava non solo la superiore superficie di 8.442 mq (solo in parte rientrante nella concessione n. 222/2008) ma anche l'ulteriore superficie adibita a struttura fieristica, per la quale veniva implicitamente richiesto il cambio di destinazione d'uso.

Il cambio di destinazione d'uso non era e non è consentito dalle NTA relative alle zone G11, con ovvie refluenze in ordine alla premialità del 20%.

Ove il progetto in questione fosse stato assentito nella sua interezza, si sarebbe illecitamente provocata e sostanziata una modifica del P.R.G. vigente, con inammissibile totale eliminazione di una previsione di zona (G11) e con altrettanto illegittima espansione delle zone D (e, in special modo, D3.1) previste esplicitamente altrove (cfr. art. 49 NTA).

Legittimamente, quindi, l'Ufficio ed il Dirigente **hanno rilevato la mancata previsione dell'area da adibire a verde, che -così come imposto dall'art. 5**

D.M. 1444/1968 ⁽¹⁾- non avrebbe potuto essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento commerciale, tenendo conto nella fattispecie anche dell'eventuale incremento premiale della cubatura (20% in più).

In ordine al 6° motivo dell'avverso ricorso.

Il motivo è oscuro.

A verbale si è dato atto che la commissione edilizia comunale ha espresso parere contrario al rilascio del titolo concessorio edilizio <<a maggioranza alle stesse condizioni dell'ufficio>>, riportandosi ivi poi correttamente anche le opinioni contrarie di altri commissari (la minoranza), i cui nomi sono stati omessi ("omissis"). Non è dato comprendere in cosa consiste la "non intelligibilità".

In ordine al 7° motivo dell'avverso ricorso.

Non è dato rilevare in quale momento l'Amministrazione avrebbe dovuto indicare la necessità della V.I.A. se non in sede di preavviso di diniego, e ciò anche in ossequio al principio di economia degli atti e di collaborazione con la utenza, considerato i costi che avrebbe dovuto affrontare il privato per gli elaborati di V.I.A., prima ancora della istruttoria e del voto della commissione edilizia di compatibilità urbanistica.

Peraltro, la contestazione è priva di utilità alcuna.

* * * * *

La tutela cautelare ex adverso richiesta appare chiaramente inammissibile, difettando sia il *fumus boni juris* sia il *periculum in mora*.

¹) Il D.M. prescrive (come si evince già dal titolo) i <<Limiti *inderogabili* di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765>>.

Va invece in merito al *periculum in mora* lanciato l'allarme del tutto opposto, la ricorrente ha posto mano a opere di trasformazione del sito, del tutto abusivamente, essendo decaduto l'assenso urbanistico rilasciato per quelle di ristrutturazione delle strutture esistenti ed essendo stata respinta la istanza per quelle enormemente invasive destinate alla realizzazione del centro commerciale.

Di tali nuove opere (delle quali si producono alcune testimonianze fotografiche), e che minacciano di incidere irreversibilmente sulle qualità ambientali ed archeologiche del sito, si sconosce l'entità e per esse si è mosso un esposto, in data martedì 27 ult.sc., alla Procura della Repubblica di Siracusa, alla Soprintendenza ai BB CC ed al Comune di Siracusa (ufficio vigilanza urbanistica) per verificarne la legittimità.

E' grave che la ricorrente si faccia forte dell'arroganza delle risorse di cementificazione da investire e tragga probabilmente sicurezze da coperture di nuove impunità assicurate da ambienti politici conniventi, essendo stato tra l'altro posto l'ufficio urbanistica in condizioni di riorganizzazione della dirigenza, per la rimozione del funzionario responsabile dell'urbanistica (reo d'aver impedito la nuova devastazione), sostituito dal altro valente funzionario che però dovrà riprendere ex novo l'iniziativa provvedimento.

La misura cautelare se assentita procurerà la irreversibile devastazione del sito. Inoltre a prescindere dalla possibilità di una sospensione del provvedimento negativo, che si risolverebbe in un atto positivo non proveniente dall'amministrazione, ma dal giudice, con conseguente non corretta opposizione della sfera di valutazione degli interessi (nella specie urbanistici, la cui tutela è affidata all'ente locale), non risulta che, allo stato, la società ricorrente abbia dimostrato il danno grave ed irreparabile che trarrebbe origine dal diniego edilizio. Né tale prova potrebbe essere fornita, in una situazione in

cui il provvedimento asseritamente lesivo è stato già impugnato. Del resto, la rilevanza degli interessi coinvolti nella vicenda evidenzia la necessità di salvaguardare il patrimonio della collettività e quindi, di attendere l'esito del giudizio di merito.

Diversamente opinando, il vulnus inferto al tessuto urbanistico e ambientale, si appaleserebbe irreparabile, con un danno per il territorio profondo e definitivo.

Per quanto sopra e per quant'altro da dirsi e ritenersi nelle forme e nei termini di legge,

PIACCIA

al T.A.R. adito dire e ritenere inammissibile e, comunque, infondato l'avverso ricorso; rigettare in ogni caso tutte le domande, anche di natura cautelare, formulate dalla società ricorrente, in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Con vittoria di spese e compensi.

Siracusa Catania 26 gennaio 2010

Avv Paolo Tuttoilmondo

Avv. Corrado V. Giuliano

