



COMUNE DI CEFALÙ

PROVINCIA DI PALERMO



P.I.: 00110740826 Internet: <http://www.comune.cefalu.pa.it> C.so Ruggero 139/B – 90015

DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 80 DEL 26-04-2017

OGGETTO: Approvazione di schema di accordo con allegata convenzione riguardante la sottozona "E3S" del P.P. delle zone collinari Caldura approvato con D.A. n. 603/86 del 01/10/1986

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventisei** del mese di **aprile** alle ore **12:00** nella sala delle adunanze del Comune suddetto, in seguito a regolare convocazione, si è riunita la Giunta Municipale nelle persone dei Signori:

LAPUNZINA ROSARIO	SINDACO	P
Genovese Giuseppe	Assessore	A
Terrasi Vincenzo	Vice Sindaco	P
Marinaro Antoniella	Assessore	P
Garbo Vincenzo	Assessore	P

Risultano presenti n. **4** e assenti n. **1**.

Con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE **Dott.ssa SERGI MARIA ROSARIA**

Il SINDACO **LAPUNZINA ROSARIO** constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



COMUNE DI CEFALÙ

PROVINCIA DI PALERMO



P.I.: 00110740826 Internet: <http://www.comune.cefalu.pa.it> C.so Ruggero 139/B – 90015

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

N.87 DEL 24-04-2017

Ufficio:

Assessorato:

OGGETTO: Approvazione di schema di accordo con allegata convenzione riguardante la sottozona "E3S" del P.P. delle zone collinari Caldura approvato con D.A. n. 603/86 del 01/10/1986

PREMESSO che:

- nel comune di Cefalù è vigente uno strumento urbanistico approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 a cui si sono sovrapposti diversi Piani particolareggiati ed in particolare, per quello che riguarda la delibera in questione, il P.P. delle zone collinari "Caldura" approvato con D.A. n. 603/86 del 01/10/1986;

CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione Comunale si prefigge, tra gli obiettivi, quello di promuovere l'ordinato sviluppo plano-volumetrico dei singoli isolati ed in particolare dell'isolato individuato nella sottozona E3S del P.P. "delle zone collinari Caldura" approvato con D.A. n. 603/86 del 01/10/1986 così come sviluppato nelle tavole di progetto di dettaglio "P2A" al predetto Piano ;
- i progetti presentati nella sottozona "E3s" non possono seguire il vecchio disegno plano-volumetrico previsto nella tavola di dettaglio "P2A" del PP in questione in quanto una buona parte dell'area è già largamente occupata dalla distributore di carburanti regolarmente esistente, distributore, che impedisce di attuare l'originario assetto previsto nella sottozona e che, più in generale, che il comparto interessato è già parzialmente attuato;
- per di più sulla predetta area:
 - già con istanza assunta al prot. 1537 del 12.5.2015 della SO.SVI.MA. S.p.A. - Sportello Unico "SUAP Madonie Associato", il sig. Ferlito Salvatore, nella qualità di proprietario dell'area oggetto dell'intervento di che trattasi, ha chiesto il rilascio del Provvedimento Unico – Concessione Edilizia per la realizzazione di una struttura commerciale in Zona E3S all'interno del comparto edificatorio di P.P. a supporto di un'area intermodale di scambio e servizi per la mobilità sostenibile urbana sita in c.da Santa Lucia distinto in catasto al foglio di mappa 4 particelle 1591 e 1590 del Comune di Cefalù.
 - il SUAP ha indetto Conferenza di servizi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, 14 quinquies della L. 241/90, così come recepiti dalla L.r. n. 5/2011.
 - il Responsabile SUAP ha invitato, con nota prot. 1538 del 12.5.2015, tutte le Amministrazioni competenti coinvolte nel procedimento a partecipare con i propri funzionari dotati dei necessari poteri di rappresentanza, al fine di esprimere in modo vincolante la volontà dell'amministrazione rappresentata alla Conferenza di Servizi presso la sede di SO.SVI.MA s.p.a..
 - nel corso delle 3 sedute di Conferenza di Servizi dell'8.6.2015, del 23.06.2015 e del 30.06.2015 sono stati acquisiti i pareri e le autorizzazioni di legge.
 - con nota prot. 2016 dell'1.7.2015 il SUAP ha trasmesso agli Enti convocati il verbale conclusivo della Conferenza di servizi del 30.6.2015, con cui, preso atto dei pareri acquisiti e di quelli resi all'interno della conferenza di servizi, si è concluso con esito favorevole l'iter di approvazione del progetto di che trattasi.

- le società istanti, in data 18.9.2015, hanno provveduto alla stipula della polizza fideiussoria n.1674.00.27.2799676934, rilasciata dalla SACE BT S.p.a. dell'ammontare richiesto, ed in data 6.10.2015, hanno versato al Comune l'importo di euro 57.425,76, pari alla prima rata per oneri di urbanizzazione.
- con nota 3913 del 17.11.2015 il SUAP ha trasmesso il Provvedimento Unico all'Ufficio Tecnico del Comune di Cefalù per la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, che non ha firmato il documento predetto.
- Md Immobiliare S.p.a. e Santalucia S.r.l. in data 20 gennaio 2016 hanno comunicato l'inizio dei lavori, con le modalità previste dall'art. 2 della L.r. 17/94, relativi alle opere di cui all'istanza del 12.5.2015, depositando il progetto approvato.
- in data 2 febbraio 2016, il Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù ha adottato l'Ordinanza n. 2 con cui ha sospeso i lavori "sino a quando saranno espletati e completati tutti gli atti e adempimenti necessari e indispensabili al prosieguo dei lavori (stipula convenzione come prescritto dalle N.T.A. del P.P. delle Zone Collinari di Espansione Urbana e della Caldura in particolare l'art. 3 punto 3.6 – Sottozona E3S comma 5 e conformi alle prescrizioni di zona, con inserite le condizioni di cui al parere favorevole condizionato del locale Corpo dei VV.UU.); presentazione della relazione prescritta dal D.Lgs. n. 192/2005 comma 1 dell'art. 8 Relazione tecnica accertamento e ispezioni".
- in data 17 marzo 2016, è stata notificata alle ditte la determinazione n. 12 del 14.3.2016 con cui il Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù ha "annullata in autotutela la Concessione Edilizia assentita a seguito di formazione di silenzio assenso in testa alla società Santalucia s.r.l. e la società MD Immobiliare s.r.l. per la realizzazione di una struttura commerciale in zona E3S all'interno del comparto edificatorio di P.P. delle Zone Collinari di Espansione Urbana e della Caldura, a supporto di un'area intermodale di scambio e servizi per la mobilità sostenibile urbana sita in c.da Santa Lucia sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 4 particelle 1591 e 1590 in contrasto alle norme del P.P. delle Zone Collinari di Espansione Urbana e della Caldura in particolare l'art. 3 punto 3.6. – Sottozona E3S comma 5°, P.P.; a quanto prescritto dal comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 "Relazione tecnica, accertamento e ispezioni"; al parere dei VV.UU. espresso con nota protocollo n. 7492/PM del 14.12.2015".
- Md Immobiliare S.p.a. e Santalucia S.r.l. hanno impugnato dinanzi al T.A.R.S. Palermo i suddetti provvedimenti dell'Amministrazione comunale, con ricorso iscritto al n. 899/2016 R.G., In esito alla Camera di Consiglio del 28 aprile 2016, con Ordinanza n. 560/2016, il Tar Sicilia Palermo, Sez. II, ha accolto la domanda cautelare. A seguito di appello cautelare del Comune di Cefalù, il C.G.A.R.S. ha confermato la pronuncia del T.A.R.S. Palermo. È stata fissata l'udienza pubblica del 26.4.2017 per la discussione del ricorso dinanzi al T.A.R.S. di Palermo.

RILEVATO che

- occorre completare organicamente l'assetto plano-volumetrico del predetto isolato, nel rispetto dell'indice di densità nel PRG e negli elaborati di cui al predetto PP, il tutto conforme allo strumento urbanistico vigente, così come previsto nella presente e negli elaborati a corredo, a cui ci si conformerà nel rilascio dei futuri provvedimenti edilizi (anche SUAP) e nel sottoscrivere le relative convenzioni;
- nella predetta sottozona "E3s", al fine di concertare l'assetto urbanistico finale, si procederà con il rilascio di singoli permessi di Costruire (o mediante provvedimenti SUAP), che garantiscano il rispetto assoluto degli standards urbanistici in funzione della volumetria insediata sul lotto così da verificare quella necessaria a garantire il complesso volumetrico insediabile, rispetto al totale della superficie della zona "E3S", che non può superare comunque quella individuata dalla perimetrazione di zona di cui alla tavola di dettaglio del predetto P.P., in scala 1:500 denominata "P2A", la quale non individua particolari sub-comparti: volumetria criticamente evidenziata nell'allegato alla presente denominato "allegati grafici" a firma dell'arch. Oscar AMATO;
- tale tavola di dettaglio di P.P. denominata "P2A" non individua, nella sostanza, in base alle norme tecniche di attuazione vigenti di cui al P.P. in questione, aree specifiche soggette, oggi, alla cosiddetta disciplina delle zone bianche;
- MD Immobiliare si è determinata a presentare una proposta di variante al progetto oggetto della comunicazione di inizio lavori presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 L. Reg. n. 17/1994 in data 20.1.2016, per come rappresentata dagli elaborati progettuali che si allegano alla presente la quale prevede:
 - struttura commerciale destinata alla media distribuzione alimentare di superficie mq 1159 sviluppata su un unico livello (quota +2,50) e con copertura a falde inclinate. (Allegato PA.1-PA.5);
 - struttura da destinarsi a parcheggio pubblico coperto da realizzarsi sul fronte della strada statale 113 per complessivi 12 posti auto. (Allegato PA.1).
 - strada di collegamento interno tra Via delle Fresie e la Strada Statale al fine di garantire l'accesso al comparto commerciale dalla Via delle Fresie. (Allegato PA.2).

- in uno alla detta proposta di variante, è stata predisposta la redistribuzione planivolumetrica dei lotti di comparto di Piano Particolareggiato, con l'indicazione delle opere, soggette a successivi provvedimenti autorizzativi, che potranno essere realizzate nell'area adiacente alla proprietà in testa alla MD Immobiliare:
 - struttura commerciale non alimentare con annessi parcheggi pertinenziali. (Allegato PCC.1 – PCC.7);
 - struttura con destinazione d'uso servizi per la ricettività turistica nell'area libera (quota +7,57) estesa circa mq 2550 a monte del distributore di carburanti esistente. (Allegato PCC.3-4-5);
- l'intervento in questione è conforme allo strumento urbanistico vigente;
- in vista della presentazione della variante in questione sono stati avviati contatti ed hanno avuto luogo incontri con gli Uffici comunali al fine di esaminare le proposte formulate, così da pervenire alle valutazioni conseguenti agli apporti forniti dai privati in sede procedimentale e definire un accordo che componga anche bonariamente i contenziosi in essere.
- il presente accordo soddisfa i seguenti interessi pubblici ritenuti rilevanti dal Comune di Cefalù:
 1. contemperamento degli interessi del privato coinvolto nel procedimento per la realizzazione di un intervento edificatorio, con l'interesse pubblico alla realizzazione di opere da destinare all'uso pubblico, in aggiunta ai pertinenziali ad uso commerciale, *(12 posti auto liberi seminterrati complanari e prospicienti la SS. 113; un parcheggio ad uso pubblico, da 56 posti auto, a quota +3,90, a favore dei fruitori dei servizi da insediare sull'immobile da realizzare sulla part. 1591, (destinazioni d'uso compatibili per le unità immobiliari di cui al predetto immobile: "car sharing"; noleggio autoveicoli; farmacia e poliambulatori; agenzia viaggi; bar e tabacchi, servizi per la sosta: ad esempio autogrill; ristorazione anche self-service; servizi per il turismo: SPA e servizi estetici; servizi finanziari; ecc.))*;
 2. mitigazione dell'impatto dell'intervento sul traffico veicolare dell'intera zona *(realizzazione/ampliamento della via delle Fresie con diramazione su essa del flusso veicolare di ingresso al comparto e sbocco sulla SS 113; realizzazione di una rotonda)*;
 3. eliminazione dei rischi derivanti dal contenzioso pendente alla rinuncia delle parti private alle richieste risarcitorie nei confronti dell'Amministrazione comunale, alla abbreviazione dei termini di realizzazione del progetto e dei lavori di realizzazione delle opere da destinare all'uso pubblico connesse.

propone di deliberare

- di prendere atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 L.R. n. 10/91 delle motivazioni in fatto e in diritto esplicitate in narrativa costituente parte integrante e sostanziale del dispositivo presente;
- **di approvare**, per la predetta sottozona, **gli elaborati progettuali allegati alla presente**, a cui ci si conformerà nel rilascio dei provvedimenti edilizi, (anche presso il SUAP), per consentire di:
 - completare organicamente l'assetto plano-volumetrico della predetta sottozona E3S del PP "Caldura", nel rispetto dell'indice di densità edilizia di cui alle NTA di P.P. e degli altri parametri di cui alle NTA, (e cioè in conformità allo strumento urbanistico vigente);
 - soddisfare i seguenti interessi pubblici ritenuti rilevanti dal Comune di Cefalù:
 - contemperamento degli interessi del privato coinvolto nel procedimento per la realizzazione di un intervento edificatorio, con l'interesse pubblico alla realizzazione di opere da destinare all'uso pubblico, in aggiunta ai pertinenziali ad uso commerciale, *(12 posti auto liberi seminterrati complanari e prospicienti la SS. 113; un parcheggio ad uso pubblico, da 56 posti auto, a quota +3,90, a favore dei fruitori dei servizi da insediare sull'immobile da realizzare sulla part. 1591, (destinazioni d'uso compatibili per le unità immobiliari di cui al predetto immobile: "car sharing"; noleggio autoveicoli; farmacia e poliambulatori; agenzia viaggi; bar e tabacchi, servizi per la sosta: ad esempio autogrill; ristorazione anche self-service; servizi per il turismo: SPA e servizi estetici; servizi finanziari; ecc.))*;
 - mitigazione dell'impatto dell'intervento sul traffico veicolare dell'intera zona *(realizzazione/ampliamento della via delle Fresie con diramazione su essa del flusso veicolare di ingresso al comparto e sbocco sulla SS 113; realizzazione di una rotonda)*;
 - eliminazione dei rischi derivanti dal contenzioso pendente alla rinuncia delle parti private alle richieste risarcitorie nei confronti dell'Amministrazione comunale, alla abbreviazione dei termini di realizzazione del progetto e dei lavori di realizzazione delle opere da destinare all'uso pubblico connesse;
- in conseguenza di ciò di approvare lo schema di accordo con allegata convenzione, allegati alla presente, che stabilisce gli impegni delle Parti private e del Comune di Cefalù al fine del rilascio dei pareri favorevoli di competenza dell'Amministrazione comunale e del provvedimento autorizzativo unico di approvazione della variante al progetto oggetto della comunicazione di inizio lavori presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 L. Reg. n. 17/1994 in data 20.1.2016 e del connesso riassetto planivolumetrico della sottozona E3S di Piano Particolareggiato, il tutto anche nell'ottica di transigere la controversia pendente ed evitarne di future;
- Di dare immediata esecutività alla delibera scaturente dalla presente proposta.

LA GIUNTA

Vista la superiore proposta di deliberazione;
Visto il parere di cui all'art. 12 della L.R. 23\12\2000 n.30
Con voto unanimi favorevoli espressi palesemente nella forma di legge:

DELIBERA

Approvare e far propria la superiore proposta di deliberazione. .
Dichiarare il presente atto, con voti unanimi favorevoli espressi palesemente con la modalità di legge, immediatamente esecutivo.

Parere del Responsabile del Servizio in ordine alla Regolarità Tecnica

Ai sensi dell'art.12 della L.R. 23/12/2000, n.30, esprime parere **Favorevole** in ordine alla Regolarità Tecnica della Proposta di Deliberazione concernente l'oggetto.

Cefalù, lì 24-04-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Ing. DUCA IVAN JOSEPH

Parere del Responsabile dell'Ufficio di Ragioneria

Ai sensi del comma 1 dell'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n.142, recepito in Sicilia con la L.R. 11/12/1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall'art.12 delle L.R. 23/12/2000, n.30, esprime parere in ordine alla Regolarità Contabile sulla Proposta di Deliberazione concernente l'oggetto.

Cefalù, lì

**IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO DI RAGIONERIA**
F.to Sig. Curcio Giuseppe

Attestazione di Copertura Finanziaria

Ai sensi del comma 1 dell'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n.142, recepito in Sicilia con la L.R. 11/12/1991, n.48, nel testo quale risulta sostituito dall'art.12 delle L.R. 23/12/2000, n.30, esprime parere in ordine alla Copertura Finanziaria.

Cefalù, lì

**IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO DI RAGIONERIA**
F.to Sig. Curcio Giuseppe

Verbale fatto e sottoscritto

IL SINDACO

F.to LAPUNZINA ROSARIO

L'Assessore Anziano

F.to Terrasi Vincenzo

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa SERGI MARIA ROSARIA

Affissa all'Albo Pretorio del Comune il

Defissa il

Il Messo Comunale

F.to _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, su conforme attestazione del Messo Comunale incaricato per la tenuta dell'Albo Pretorio

CERTIFICA

che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art.11 della L.R. 3.12.1991 n.44, é stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi decorrenti dal _____, e che non venne prodotta a questo Ufficio opposizione o reclamo

(Reg. Pub. N.)

Dalla Residenza Municipale

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa SERGI MARIA ROSARIA

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, vista la L.R. 3.12.1991, n. 44

ATTESTA

che la presente deliberazione é divenuta esecutiva il **26-04-2017** in quanto:

- é stata dichiarata immediatamente esecutiva.
- sono decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Dalla Residenza Municipale

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dott.ssa SERGI MARIA ROSARIA