

Ill.mo signor
Sindaco del Comune di Cefalù
Rosario Lapunzina

Gent.ma
Segretario Generale
Dott.ssa Maria Rosaria Sergi



Ill.mo Signor
Presidente del Consiglio Comunale
Avv. Giovanni Iuppa

Comune di Cefalù – Uff. Protocollo
Prot. N. 0045765 del 16-11-2021

Ill.mo
Responsabile dell'Ufficio
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Giuseppe Di Vincenzo

Cat. 2 Cl. 1 Fasc.



Oggetto: proposta di delibera n. 17 del 23/03/2021, Adozione della variante generale del PRG del Comune di Cefalù, ai sensi dell'art. 3 L.R. 71/1978, giusta disposizione contenuta nell'art. 53 comma 1 L.R. 19/2020. Presa atto della VAS PRG di cui agli artt. 13 e ss del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'integrata procedura di VIA per le aree natura 2000 di cui al DPR 357/1997.

Nell'esclusivo interesse pubblico, rappresento quanto appresso.

In sede di valutazione della mia compatibilità circa la adozione della proposta di delibera in oggetto segnata, ho provveduto - a seguito della nota del Presidente del Consiglio Comunale del 5 maggio 2021 - a richiedere ed estrarre copia del carteggio e degli elaborati concernenti proprio la suddetta proposta di delibera.

L'esame degli atti mi ha portato alla conclusione secondo cui nulla avrebbe potuto ostare ed osta alla mia partecipazione al percorso di formazione della volontà del Consiglio Comunale in relazione alla adozione della richiamata variante generale al PRG del Comune di Cefalù.

Tanto, a maggior ragione, essendomi consultata sui principi generali normativi, calati al caso di specie che mi hanno riguardato e mi riguardano, con un tecnico di mia fiducia, pur nel riserbo e segretezza imposti dalla Legge.

Ciò, poiché, come è noto, le mie competenze professionali e di formazione scolastica esulano totalmente dalla materia dell'urbanistica.

In particolare, la mia attenzione circa la valutazione di una eventuale incompatibilità si è rivolta a chiarire e risolvere l'eventuale interesse diretto riguardante la proprietà di mia madre, Dott.ssa Lucia Garbo, insistente sul territorio comunale al foglio 18 p.lle 468, 583, 584, 1386, 1388, 1390, tutte formalmente classificate, nel nuovo PRG, come ricadenti in zona C3 e non più, dunque, agricole.

Il miglioramento di dette particelle, nella loro destinazione urbanistica, tuttavia, è risultato e risulta, solo formale, essendo la loro effettiva edificazione - per le ragioni che ora appresso dirò - sostanzialmente solo probabile.

Tanto per le ragioni che seguono.

Per le zone di espansione urbana (Zone C), l'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo strumento urbanistico stabilisce che ***“L'edificazione (omissis) è subordinata di norma all'approvazione di un piano attuativo esteso, salvo quanto di seguito specificato per ciascuna sottozona, alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione. All'interno del piano esecutivo, oltre agli eventuali spazi per la viabilità, dovranno reperirsi spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura di seguito specificata per ciascuna sottozona; tali spazi dovranno essere accorpati in ambiti direttamente raggiungibili da strade e spazi pubblici e ciascuno avente dimensione tale da garantire la funzionalità del servizio da allocare”***.

Nelle Norme generali relative alle Zone C, pertanto, si stabilisce il principio secondo cui l'edificazione è subordinata alla predisposizione, su iniziativa pubblica o privata, di un progetto urbanistico da estendersi non al singolo “lotto” di proprietà del soggetto proponente, ma all'intero ambito territoriale ricadente in tale zona e delimitato da spazi pubblici e/o zone a diversa destinazione. Tali Piani Attuativi dovranno essere redatti secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. 30 e 31 della L.R. 19/2020 e ss. mm. ii.

Le nuove edificazioni nella sottozona C3, come stabilito all'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., non derogano a tale principio generale. Dalla lettura del citato art. 26, infatti, si evince che, fatta salva la possibilità di portare a compimento i Piani di Lottizzazione in corso di validità, ***“Nel caso di mancata attuazione del piano entro i termini temporali stabiliti nella convenzione ovvero di varianti sostanziali ovvero di nuova edificazione in aree libere, l'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti indici e parametri (omissis)”***. E' evidente, pertanto, che nelle Zone C3 si può edificare soltanto mediante piani attuativi dello strumento urbanistico generale, da estendersi ***“alla intera zona omogenea delimitata nel PRG da strade o spazi pubblici o zone a diversa destinazione”***.

Così, nel caso di specie, non è.

Ed invero, se da una superficiale analisi dei dati catastali del fondo di proprietà dei miei congiunti possa sembrare che tale previsione normativa non infici la possibilità di edificare e, quindi, determini un vantaggio “diretto e concreto” nei confronti degli stessi e/o nei miei confronti, tale deduzione viene smentita dal fatto che la porzione del fondo in questione,



distinta in catasto al Foglio di Mappa 18, p.lle 1387, 1389 e 1518 appartiene al demanio armentizio, costituendo porzione della più ampia (circa 43 m) sede della “Regia Trazzera del Litorale”.

Tale circostanza esclude la possibilità da parte dei soggetti proprietari del fondo di poter direttamente edificare in quanto lo stesso, non risultando direttamente collegato alla viabilità pubblica, non può essere oggetto di pianificazione attuativa e non vi si possono reperire spazi relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria accorpati in ambiti direttamente accessibili da strade e spazi pubblici.

Va altresì esclusa la possibilità di edificare a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato in quanto il fondo non possiede i requisiti di cui all’art. 20 comma 1 della L.R. 16/2016 e ss. mm. ii., non potendosi considerare lotto intercluso in quanto confinante con terreni che presentano la medesima destinazione urbanistica.

La possibilità di edificare, pertanto, resta subordinata al coinvolgimento di soggetti terzi (leggasi il Demanio Armentizio) il cui assenso è solo ipotetico.

Insomma, le particelle 1387, 1389, 1518 pur risultando formalmente intestate a Garbo Lucia, non consentono alla stessa di possederle con valido titolo giuridico, appartenendo, come detto, al patrimonio demaniale indisponibile.

Le suddette particelle, per come verificatosi per tutto il secolo scorso, venivano spesso affidate (più o meno formalmente) dal demanio ai cosiddetti “frontalieri”, ossia a quei privati la cui proprietà fondiaria trovavasi direttamente confinante con la proprietà demaniale.

Questo è ciò che è avvenuto con le suddette particelle (1387, 1389, 1518), che negli anni sono state assorbite di fatto (non di diritto) dai vari proprietari dei fondi finitimi che, addirittura, hanno provveduto alla intestazione catastale e/o al loro trasferimento, in uno ai fondi sui i quali effettivamente esercitavano il diritto di proprietà.

Dette particelle sono frutto del fenomeno cosiddetto di usurpazione del territorio demaniale che, pur nella fruizione *uti domini* (consolidata negli anni, *rectius* nei secoli) da parte dei privati non potranno mai essere oggetto di un trasferimento della proprietà da parte del Demanio al privato, neanche facendo ricorso a istituti giuridici come, ad esempio, l’usucapione, ma solo dietro un espresso atto di volontà del Demanio stesso, laddove Questo non ravvisi sull’area di sua proprietà alcun interesse pubblico, seppur affievolito.

A sostegno della demanialità di dette aree depone, ancora, il tracciamento in mappa, con linea tratteggiata, della stradella a servizio del Fondo di proprietà Garbo.

Infatti, come è noto ai più e a maggior ragione dovrebbe esserlo ai tecnici, le strade (private) a servizio dei fondi non trovano una loro segnatura nelle mappe catastali. Ciò avviene solo quando le stesse in tutto o in parte, attraversano fondi pubblici/demaniali.

Nel caso di specie, la stradella trova collocazione nella mappa catastale che contiene il foglio 18 nella parte di nostro interesse, proprio perché prima di giungere sulle particelle private, attraversa, le particelle 1387 e 1389 appartenenti al Demanio Armentizio o anche detto trazzera e, come tali, patrimonio indisponibile.



Per tutto quanto sopra detto, non ho ravvisato e non ravviso alcun interesse diretto e concreto mio o di miei parenti o affini, fino al quarto grado, che possano rendermi o avermi reso incompatibile rispetto alla adozione della proposta di delibera in oggetto segnata.

Tuttavia, al fine di non dare spazio alcuno all'azione di detrazione politica nei miei confronti e nei confronti della maggioranza consiliare che ha creduto nella storica adozione della Variante Generale al PRG del Comune di Cefalù, per troppi anni attesa, rimetto alle SS.LL Ill.me le mie superiori considerazioni, perché ognuno adotti, ove ritenuto necessario, ogni atto utile a preservare la adozione della proposta di delibera n. 17 del 23/03/2021, Adozione della variante generale del PRG del Comune di Cefalù, ai sensi dell'art. 3 L.R. 71/1978, giusta disposizione contenuta nell'art. 53 comma 1 L.R. 19/2020. Presa atto della VAS PRG di cui agli artt. 13 e ss del D. Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. e dell'integrata procedura di VIA per le aree natura 2000 di cui al DPR 357/1997.

Cefalù 15/11/2021

consegnata al protocollo
il 16/11/2021

Il Consigliere Comunale

Dott.ssa Laura Crisafi

