

**Repubblica Italiana**



**REGIONE SICILIANA**

GIUNTA REGIONALE

Deliberazione n.331 del 6 agosto 2020.

“Ricorso in opposizione ai sensi della Legge regionale 21 maggio 2019 n. 7 art. 21 – Comune di Cefalu”.

La Giunta Regionale

VISTO lo Statuto della Regione;

VISTE le leggi regionali 29 dicembre 1962, n.28 e 10 aprile 1978, n. 2;

VISTA la legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19 e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il D.P.Reg. 18 gennaio 2013, n. 6;

VISTO il D.P.Reg. 27 giugno 2019, n. 12 concernente: “Regolamento di attuazione del Titolo II della legge regionale 16 dicembre 2008, n. 19.

Rimodulazione degli assetti organizzativi dei Dipartimenti regionali ai sensi dell'articolo 13, comma 3, della legge regionale 17 marzo 2016, n.3.

Modifica del decreto del Presidente della Regione 18 gennaio 2013, n. 6, e successive modifiche e integrazioni”;

VISTO il proprio Regolamento interno approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 82 del 10 marzo 2020;

VISTA la legge regionale 21 maggio 2019, n.7, e in particolare l'art. 21;

VISTA la nota protocollo n. 0025832 del 24 luglio 2020, con il quale il Comune di Cefalù propone ricorso, ai sensi del citato art 21 della legge

regionale n.7/2019, per l'annullamento della determinazione positiva n. 003/2020 del 15/7/2020 con cui lo Sportello Unico Attività Produttive Suap

Madonie Associato – So.Svi.ma. ha conferito esito favorevole alla conferenza di servizi avente ad oggetto la richiesta di variante in corso d'opera al

P.U.P.C. n.8 del 6/4/2018 presentata da FMC s.r.l., per la riduzione di piani

**Repubblica Italiana**



**REGIONE SICILIANA**

GIUNTA REGIONALE

interrati, in seno al completamento del comparto edificatorio, in contrada S.Lucia, nella zona omogenea E3S per la realizzazione di strutture da destinare ad attività commerciale, parcheggi e servizi da destinare a supporto della ricettività turistica;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 21 della citata legge regionale n.7/2019, la Giunta regionale, a seguito della ricezione del ricorso in opposizione, provvede ad indire una riunione con la partecipazione delle amministrazioni che hanno espresso il dissenso e delle altre amministrazioni che hanno partecipato alla conferenza;

CONSIDERATO che il dettato normativo di cui all' art. 21 della citata legge regionale n.7/2019 necessita, per il prosieguo, di una disciplina applicativa;

RITENUTO di dare mandato alla Segreteria Generale della Presidenza della Regione di indire, ai sensi dell art. 21 della legge regionale 21 maggio 2019, n.7, a seguito del ricorso in opposizione proposto dal Comune di Cefalù, protocollo n. 0025832 del 24 luglio 2020, per l'annullamento della determinazione positiva n..003/2020 del 15/7/2020 con cui lo Sportello Unico Attività Produttive Suap Madonie Associato – So.Svi.ma. ha conferito esito favorevole alla conferenza di servizi avente ad oggetto la richiesta di variante in corso d'opera al P.U.P.C. n.8 del 6/4/2018 presentata da FMC s.r.l., la prevista riunione con la partecipazione delle amministrazioni che hanno espresso il dissenso e delle altre amministrazioni che hanno partecipato alla conferenza;

RITENUTO di dare mandato all'Assessore regionale delle Autonomie Locali e la Funzione Pubblica di emanare la disciplina applicativa dell'art. 21 della legge regionale 21 maggio 2019 n. 7,

**Repubblica Italiana**



**REGIONE SICILIANA**

GIUNTA REGIONALE

DELIBERA

per quanto esposto in preambolo,

- di dare mandato alla Segreteria Generale della Presidenza della Regione di indire, ai sensi dell art. 21 della legge regionale 21 maggio 2019, n.7, a seguito del ricorso in opposizione proposto dal Comune di Cefalù, protocollo n. 0025832 del 24 luglio 2020, allegato alla presente deliberazione, per l'annullamento della determinazione positiva n..003/2020 del 15/7/2020 con cui lo Sportello Unico Attività Produttive Suap Madonie Associato – So.Svi.ma. ha conferito esito favorevole alla conferenza di servizi avente ad oggetto la richiesta di variante in corso d'opera al P.U.P.C. n.8 del 6/4/2018 presentata da FMC s.r.l., la prevista riunione con la partecipazione delle amministrazioni che hanno espresso il dissenso e delle altre amministrazioni che hanno partecipato alla conferenza;

- di dare mandato all'Assessore regionale delle Autonomie Locali e la Funzione Pubblica di emanare la disciplina applicativa dell'art. 21 della legge regionale 21 maggio 2019 n. 7.

Il Segretario

Il Presidente

MILAZZO

MUSUMECI

**ECC.MA GIUNTA REGIONALE  
REGIONE SICILIANA  
PALERMO**

**RICORSO**

**Ai sensi dell'art. 21 legge regionale siciliana n. 7-2019**

Il *Comune di Cefalù*, in persona del Sindaco *pro-tempore*, con sede in Cefalù, Corso Ruggiero, n. 139, C.F.: 00110740826, ed il responsabile del settore urbanistica ed edilizia privata, elettivamente domiciliati presso il Comune di Cefalù, nella sede sopra menzionata, PEC: protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it

**- ricorrente -**

**Contro**

lo *Sportello Unico Attività Produttive "SUAP Madonie Associato"*, *SO.SVI.MA.*, con sede in Castellana Sicula, via Risorgimento, 13/B

nei confronti

di FMC srl, con sede in Cefalù, via delle Fresie snc, in persona del rappresentante legale, sig. Giuseppe Calabrese, residente in Cefalù, contrada Santa Lucia n. 2

## per l'annullamento

della determinazione di conclusione positiva n. 003/2020 del 15/07/2020, con cui lo Sportello Unico Attività Produttive "SUAP Madonie Associato", So.Svi.ma. ha conferito esito favorevole alla conferenza di servizi avente ad oggetto la richiesta di variante in corso d'opera al P.U.P.C. n. 8 del 06/04/2018, presentata da FMC srl, per riduzione di piani interrati, in seno al completamento del comparto edificatorio, in c.da S. Lucia, nella zona omogenea E3S per la realizzazione di strutture da destinare ad attività commerciale, parcheggi e servizi a supporto della ricettività turistica.

### Premessa

Il presente ricorso, formulato ai sensi dell'art. 21 della legge regionale siciliana n. 7/2020, viene proposto poiché la determinazione impugnata, inopinatamente in palese ed evidente contrasto con la legge, come vedremo meglio di seguito, è stata emanata contravvenendo al parere negativo del comune di Cefalù, fondato, fra l'altro, sulla difformità tra la richiesta di variante richiesta e gli strumenti urbanistici attualmente in vigore.

Invero, in data 8.8.2019, la FMC srl ha presentato al SUAP MADONIE ASSOCIATO, l'istanza prot. 4184 avente ad oggetto una variante in corso d'opera al P.U.P.C. n. 8 del 06/04/2018 per riduzione di piani interrati, in seno al completamento del comparto edificatorio, in c.da S. Lucia, nella zona omogenea E3S per la realizzazione di strutture da destinare ad attività commerciale, parcheggi e servizi a **supporto della ricettività turistica**.

Successivamente, con nota dell'8.8.2019, il SUAP ha indetto la conferenza di servizi per la data del 24.9.2019 e, nel frattempo, in data 22.8.2019, il comune di Cefalù, con nota prot. 32064, ha espresso,

come si vedrà provvisoriamente, parere favorevole alla variante sulla base della relazione illustrativa del progetto di variante in cui, alla pag. 14, la variante veniva descritta in tal senso: *“consistente nell’allineamento dell’area di sedime della stecca da destinare a servizi per la fruizione turistica, il cambio della destinazione d’uso di parte dei locali di piano terra, nonché la realizzazione di un solo piano interrato da destinare a parcheggi rispetto ai sei piani del precedente intervento autorizzato...”*

La positività del parere derivava, pertanto, dalla circostanza che la variante prevedeva che i diversi piani da realizzare dovessero servire solo a **supporto** della ricettività turistica, in conformità a quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del piano particolareggiato zone collinari di espansione urbana e della Kalura, in cui si stabilisce che *“- la sottozona omogena E3S, area oggetto dell’intervento, è destinata: “ad attrezzature pubbliche o d’uso pubblico a servizio delle zone di espansione residenziale del settore 1, nonché della ricettività turistica dell’intorno territoriale (Club Mediterranee, alberghi Santa Lucia e le Sabbie D’oro, etc...), come indicato nel planivolumetrico della tavola di progetto P2a. Pertanto dovranno essere previsti: un asilo con baby parking, un centro di assistenza sanitaria (ambulatorio, pronto soccorso, farmacia), uffici PP.TT, agenzie di viaggi e turismo, rivendita di generi di monopolio, eventuale delegazione municipale, parcheggi. Potranno inoltre trovarvi sede un centro acquisti, servizi per la sosta, il rifornimento, la rimessa e la riparazione di autoveicoli, caffè – bar etc...”*.

Successivamente, in data 20.2.2020, il SUAP, con nota prot. 1138, veniva indetta nuovamente la conferenza di servizi e venivano inviati agli enti coinvolti i pareri resi da ciascuno.

Ebbene, il responsabile dell'ufficio urbanistica del comune di Cefalù trasmetteva al SUAP la nota del 26.2.2020 prot. 0009515 in cui rilevava che **la relazione illustrativa facente parte degli elaborati di variante integrativi richiesti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo (trasmessi con nota prot. 5469 del 24/10/2019) descriveva l'intervento di variante in modo diverso da come era indicato nella relazione posta a base del parere positivo del comune di Cefalù del 22.8.2019.**

Infatti, alla pagina 14 della relazione, al paragrafo "Parametri urbanistici del progetto della variante", invece di quanto riferito alla pag. 14 della relazione precedente, viene descritta così la previsione del progetto della variante: *"consistente nell'allineamento dell'area di sedime della stecca da destinare a servizi per la fruizione turistica, quali affittacamere, case per ferie, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, etc, da catastare in categoria A4/A7, nonché cambio della destinazione d'uso di parte dei locali di piano terra da catastare in categoria C1, nonché la realizzazione di un solo piano interrato da destinare a parcheggi e box auto da catastare (questi ultimi) in categoria C6, rispetto ai sei piani del precedente intervento autorizzato...."*

Pertanto, dalla lettura della nuova relazione si evinceva che la variante ha ad oggetto alcuni piani da realizzare che non sarebbero stati solo utili alla ricettività turistica ma essi stessi prevedevano unità destinate alla ricettività turistica, in contrasto con il piano particolareggiato sopra menzionato.

Inoltre, il responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune, anche alla luce di alcune difformità tecniche e di altri motivi, con nota del 3.3.2020 prot. 0010279 sospendeva l'efficacia del parere urbanistico rilasciato in data 22/08/2019.



Successivamente, il responsabile dell'ufficio sopra menzionato, con nota prot. 0014607 del 20.4.2020 provvedeva a comunicare in modo inequivocabile il "*parere contrario al progetto di variante*" per tutte le motivazioni tecniche ed urbanistiche già esposte nelle precedenti note prot. 0009515 e 0010279.

Il SUAP, sollecitato dalla società istante, nonostante il chiaro parere contrario del comune di Cefalù, in contrasto con la legge, non provvedeva a definire il procedimento in senso negativo, ma, con nota 3046 dell'8.6.2020, chiedeva, inspiegabilmente, ulteriori chiarimenti "*per verificare la correttezza endoprocedimentale degli atti posti in essere*", come si legge nella determinazione impugnata.

Con nota 20431 dell'11.6.2020, sia il responsabile dell'ufficio urbanistica sia il sindaco ribadivano per l'ennesima volta la non conformità urbanistica tra quanto autorizzato all'origine e quanto contenuto negli elaborati progettuali presentati in ordine alla variante anche con riferimento alla destinazione d'uso dei locali, chiedendo ancora una volta la chiusura del procedimento ed il rigetto della richiesta di variante.

Ebbene, nonostante fosse chiaro che il comune di Cefalù avesse espresso parere contrario alla richiesta di variante, il SUAP, in modo assolutamente illegittimo, con un atto dirompente e palesemente lesivo dell'interesse pubblico e delle prerogative del Comune che ha l'obbligo e il diritto della difesa del proprio territorio, in data 15/7/2020 ha emanato la determinazione impugnata, con cui ha concluso positivamente l'iter procedimentale avente ad oggetto la richiesta di variante.

La determinazione è illegittima ed è fondata su presupposti errati, per i seguenti





## Motivi

### I.- Il parere del Comune è vincolante.

Il parere del Comune, ente territoriale deputato alla tutela del territorio, deve essere tenuto nella considerazione più ampia e non è legittimo emettere un provvedimento contrario alla chiara, motivata manifestazione di volontà dell'Ente.

### II.- Il Comune non ha violato l'art. 3 comma 18 legge regionale 7/2019.

E' falsa la circostanza secondo cui il Comune ha espresso un parere non motivato, in contrasto con l'art. 3 comma 18 legge regionale siciliana 7/2019.

Invero, il Comune, già con nota prot. 9515 del 26/02/2020 ribadito con nota prot. 20431 dell'11/06/2020, la prima, propedeutica al parere negativo del 20.4.2020, ha rappresentato le incongruità emerse consistenti sia nella difformità della variante richiesta rispetto agli strumenti urbanistici vigenti sia nella presenza di alcuni vizi negli aspetti tecnici.

In particolare, il Comune evidenziava nella nota che la relazione illustrativa facente parte degli elaborati di variante integrativi richiesti dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo (trasmessi con nota prot. 5469 del 24/10/2019) – fra l'altro stranamente diversa dalla relazione posta a base del parere favorevole del Comune del 22.8.2019 - al paragrafo "*Parametri urbanistici del progetto della variante*" pag. 14, viene descritta così la previsione del progetto della variante: "*consistente nell'allineamento dell'area di sedime della stecca da destinare a servizi per la fruizione turistica, quali affittacamere, case per ferie, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, etc, da catastare in categoria A4/A7, nonché cambio della destinazione d'uso di parte dei locali di piano terra da catastare in categoria C1, nonché*

*la realizzazione di un solo piano interrato da destinare a parcheggi e box auto da catastare (questi ultimi) in categoria C6, rispetto ai sei piani del precedente intervento autorizzato....”*

Tale discordanza, si ripercuote nell’elaborato PCC.3 in ordine alla destinazione d’uso dei locali al piano primo e secondo.

Invero, al riguardo va detto che dalle norme tecniche di attuazione del P.P. zone collinari di espansione urbana e della Kalura - la sottozona omogena E3S, area oggetto dell’intervento, è destinata: *“ad attrezzature pubbliche o d’uso pubblico a servizio delle zone di espansione residenziale del settore 1, nonché della ricettività turistica dell’intorno territoriale (Club Mediterranee, alberghi Santa Lucia e le Sabbie D’oro, etc...), come indicato nel planivolumetrico della tavola di progetto P2a. Pertanto dovranno essere previsti: un asilo con baby parking, un centro di assistenza sanitaria (ambulatorio, pronto soccorso, farmacia), uffici PP.TT, agenzie di viaggi e turismo, rivendita di generi di monopolio, eventuale delegazione municipale, parcheggi. Potranno inoltre trovarvi sede un centro acquisti, servizi per la sosta, il rifornimento, la rimessa e la riparazione di autoveicoli, caffè – bar etc...”*.

Nella citata nota prot. n. 20431 del 11/06/2020, si rappresentava che non risultava infatti agli atti comunali, alcuna comunicazione né da parte di codesto SUAP comprensoriale, né da parte della società FMC s.r.l. in ordine alle problematiche evidenziate dal Comune per consentirne l’analisi ed il superamento ex, art. 18 c. 3 l.r. 7/2019 (vds. nota comunale prot. n. 9515 del 26/02/2020), non mettendo pertanto l’ente nelle condizioni di eliminare la problematica emersa, costringendolo pertanto, anche alla luce della relazione di sopralluogo attivata dalla P.G., a sospendere l’efficacia del parere urbanistico

rilasciato in data 22/08/2019 n. 32064 (vds. nota prot. n. 10279 del 03/03/2020).

**III.- Gli accordi stipulati tra le parti non sono in contrasto con il parere contrario del Comune di Cefalù.**

In primo luogo va detto che gli accordi di cui discute la controparte non sono in contrasto con il parere negativo del Comune, poiché in nessuna parte di essi è previsto che il privato potrà realizzare strutture turistiche nella zona urbanistica "E3S" per cui è causa e neanche è previsto che possano essere derogate le norme tecniche edilizie, neanche a seguito di variante.

Si dica, altresì, che gli accordi stipulati tra le parti, richiamati nella determinazione impugnata, non costituiscono atti né concessori né autorizzativi ma prevedono solo l'assetto degli interessi che dovranno essere regolati tra i soggetti partecipanti.

Saranno i successivi atti amministrativi esecutivi degli accordi che dovranno regolamentare gli aspetti urbanistici ed edilizi e che non potranno sicuramente essere in contrasto con alcuno strumento urbanistico.

Al riguardo, fra l'altro, si osserva che la FMC srl è inadempiente nei confronti del Comune di Cefalù per non avere realizzato i 6 piani interrati di parcheggio che avrebbe dovuto edificare e per questo motivo l'Ente si riserva di agire per ottenere il risarcimento dei danni.

Gli atti amministrativi che hanno autorizzato l'intervento edificatorio nel comparto E3S attraverso una rielaborazione di un Piano Particolareggiato, sono la Delibera di Giunta Municipale n. 80 del 26/04/2017 ove si legge "*...di approvare, per la predetta sottozona, gli elaborati progettuali allegati alla presente, a cui ci si conformerà nel rilascio dei provvedimenti edilizi, (anche presso SUAP), per consentire di ...alla abbreviazione dei termini di*

realizzazione del progetto e dei lavori di realizzazione delle opere da destinare all'uso pubblico connesse", il successivo Accordo del 26/04/2017, la Relazione Istruttoria del 26/04/2020, ove si legge "... con Delibera di G.M. n. 80 del 26/04/2017, alla luce dell'impossibilità a realizzare il vecchio planovolumetrico, si è definito organicamente il nuovo assetto planovolumetrico delle predetta zona, nel rispetto dell'indice di edificabilità nel PRG e negli elaborati di cui al predetto PP, a cui ci si deve conformare nel rilascio dei futuri provvedimenti edilizi (anche SUAP) e nel sottoscrivere le relative convenzioni" ed il P.U.P.C. n. 18/2018.

**IV.- Il parere contrario del responsabile urbanistica revoca e annulla qualsiasi atto contrario e difforme.**

Costituisce un'autentica fandonia l'affermazione della controparte secondo cui non sarebbero stati posti in essere "... provvedimenti di revoca degli atti in contrasto con il parere negativo espresso".

E' vero l'esatto contrario.

Il Comune di Cefalù, in tutte le sue componenti, politiche (sindaco) e amministrative (funzionario), con i plurimi atti richiamati in premessa, ha prima **sospeso** il parere favorevole e poi espresso il parere contrario, revocando qualsiasi atto contrario emanato in precedenza.

Fra l'altro emerge a chiarissime lettere la volontà del Comune di esprimere un parere fermamente contrario così come è chiaro che il primo parere favorevole è stato emesso perché fondato su una relazione difforme dalla realtà.

Pertanto, il parere favorevole espresso dal Comune il 22.8.2019 è stato prima **sospeso e quindi privato di efficacia** e successivamente revocato.



Inoltre, si deve rilevare che la nuova conferenza di servizi indetta dal SUAP con nota 1138 del 20.2.2020, ha determinato la rimozione di tutta l'attività procedimentale resa con riferimento alla precedente conferenza dei servizi.

Pertanto, solo i pareri resi successivamente al 20.2.2020 avrebbero potuto essere tenuti in considerazione dal SUAP ai fini dell'emanazione della determinazione conclusiva.

**V.- In merito alla circostanza che il responsabile del procedimento del SUAP deve tenere conto delle "posizioni prevalenti".**

Il SUAP osserva che le linee guida operative emanate dalla Presidenza del consiglio dei Ministri del 10.1.2013 specificherebbero che il responsabile del procedimento del SUAP, nelle determinazioni assunte in ordine alla conferenza di servizi, dovrebbe tenere conto delle cosiddette "posizioni prevalenti".

Al riguardo, si deve osservare prima di tutto che non si comprende a quali linee guida si si riferisca la controparte.

Ad ogni modo, "tenere conto delle posizioni prevalenti" non autorizza alcun ente ad adottare atti in contrasto con gli strumenti urbanistici approvati.

Inoltre, nel rapporto tra l'interesse pubblico al corretto assetto del territorio e l'interesse privato, non dovrebbe essere prevalente quest'ultimo ma il primo.

**VI.- In merito all'orientamento del Consiglio di Stato.**

L'orientamento del Consiglio di Stato tendente ad attribuire al responsabile del procedimento del SUAP un potere discrezionale bilanciando le ragioni manifestate in seno alla conferenza di servizi non attribuisce un potere autoritativo supremo che possa derogare agli strumenti urbanistici approvati.

Fra l'altro, nel caso che ci occupa, il responsabile del SUAP non ha bilanciato le ragioni manifestate dai soggetti coinvolti ma, in spregio a qualsiasi norma giuridica, ha dato prevalenza agli interessi privati in palese contrasto con l'interesse pubblico, cercando di rinvenire espedienti giuridici inesistenti, frutto della fantasia della controparte.

#### **VII.- Incompetenza del SUAP per attività non produttive.**

Il SUAP non è competente per lo svolgimento di attività non produttive.

Pertanto nel caso che ci occupa, in cui si chiede una variante ad un permesso di costruire, al fine di realizzare unità immobiliari ricettive, il SUAP avrebbe dovuto dichiarare la propria incompetenza.

Tutto ciò premesso si chiede l'accoglimento delle seguenti

#### **Domande**

1.- Revocare e/o annullare e comunque privare di validità ed efficacia la determinazione di conclusione positiva n. 003/2020 del 15/07/2020, adottata dallo Sportello Unico Attività Produttive "SUAP Madonie Associato", So.Svi.ma., con sede in Castellana Sicula,, via Risorgimento, 13/B, con cui è stato dato esito favorevole alla conferenza di servizi avente ad oggetto la richiesta di variante in corso d'opera al P.U.P.C. n. 8 del 06/04/2018, presentata da FMC srl, per riduzione di piani interrati, per riduzione di piani interrati, in seno al completamento del comparto edificatorio, in c.da S. Lucia, nella zona omogenea E3S per la realizzazione di strutture da destinare ad attività commerciale, parcheggi e servizi a supporto della ricettività turistica.

2.- In subordine indire la riunione prevista dall'art. 21 legge regionale siciliana 7/2019 al fine di revocare e/o annullare e comunque privare di validità ed efficacia la determinazione sopra menzionata.

Con riserva di articolare ulteriori motivi e argomentazioni e di adire  
l'autorità giudiziaria competente anche per il risarcimento dei danni.

Cefalù, 24 luglio 2020

Il Sindaco  
IL SINDAGO  
Rosario Lanzetta

Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Responsabile Settore  
Edilizia Privata  
Arch. Giuseppe Di Vincenzo