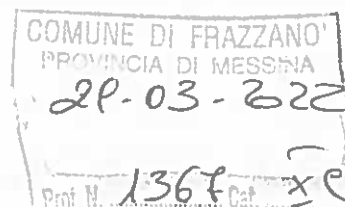


Roma, 28 marzo 2022

via pec

dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it
ufftecnico@pec.comunefrazzano.it
segreteria@pec.comunefrazzano.it



Spett.Le
COMUNE DI FRAZZANÒ
Via Umberto I, 24
FRAZZANÒ (ME)

Spett.le
ASS.TO REGIONALE TERRITORIO
E AMBIENTE DIPARTIMENTO
REGIONALE URBANISTICA
Via Ugo La Malfa, 169
PALERMO (PA)

Oggetto: Osservazioni ex art. 53, L.r. n. 19/2 e art. 3 L.R. n. 71/78 in materia urbanistica avverso il Prg del Comune di Frazzanò (ME) Adottato giusta delibera del Commissario ad acta, 13 febbraio 2020, n. 1 e delibera di riadozione del Commissario ad Acta n. 1 del 25 gennaio 2022.

1. Preliminarmente, prima di procedere alla puntuale formulazione delle osservazioni in materia urbanistica, occorre descrivere lo stato dei luoghi su cui incide la pianificazione.

I terreni di cui sono comproprietario sono tutti coltivati ad aranceto ed uliveto e costituiscono un vasto compendio agricolo esteso circa 16.000 mq ed interamente coltivato ad uliveto ed aranceto, tanto che nella futura pianificazione i predetti terreni verranno classificati in ZTO E2.

Nello schema di massima del nuovo PRG era previsto il potenziamento di una strada di "penetrazione agricola" che interessa anche i lotti di terreno di mia proprietà.

Senonché, il tracciato inizialmente previsto nello schema di massima, che in larga parte coincide con una strada ad oggi esistente, nella tavola di azionamento allegata al PRG approvato dall'Ente, ha subito una sostanziale modifica proprio all'interno dei predetti terreni.

La suddetta modifica, consiste, sostanzialmente, nella previsione di un tracciato ad "S" che finisce per dividere in 4 parti il compendio immobiliare oggetto delle presenti osservazioni.

Con successivo deposito telematico del 30 luglio 2021, la comproprietaria Di Pane Sabrina Talia, per mezzo dell'Avv. Santi Delia, formulava delle osservazioni delle quali non vi è traccia nelle premesse della deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale di Frazzanò n. 1 del 25 gennaio 2022 di "Riadozione del PRG ed annessi, piani particolareggiati, Regolamento edilizio e norme tecniche di attuazione.

Infatti, la citata deliberazione il Commissario ad Acta, non solo proponeva di "dare atto che il PRG del Comune di Frazzanònecessità di modifica ed integrazione del Rapporto Ambientale con lo studio di incidenza ex art. 5 del D.P.R. n. 357/1997", ma adottava "in via definitiva il progetto di PRG..... " e dava" mandato al responsabile Area Tecnica , di porre in essere tutti i provvedimenti necessari e conseguenti alla presente approvazione, secondo quanto prescritto dall'art. 3 della L.R. n. 71/1978 (dal combinato disposto degli art. 53 della L.R. 19/2020 e art. 3 della L.R. 71/78)";

2. Descritto lo stato dei luoghi e preso atto non solo dell'omesso riscontro alle note formulate dalla comproprietaria Di Pane Sabrina Talia ma anche dell'indicazione dell'avvenuto deposito delle stesse nella parte motiva dell'atto di pianificazione, diviene ora possibile ribadire l'irrazionalità della scelta prospettata nella previsione di piano che si rileva intrinsecamente contraddittoria rispetto alle finalità che intende perseguire.

Ed infatti nella relazione generale, stante la vocazione agricola del territorio che compone il Comune di Frazzanò, viene indicata, fra le direttrici che devono ispirare l'intervento pianificatorio, il "potenziamento della viabilità rurale a servizio delle aree agricole".

Nella tavola di azionamento generale, la n. 005, il tracciato che ci interessa viene identificato quale "asse di penetrazione agricola" sicché esso, secondo quelle che sono le direttrici prospettate nella relazione generale, ha come fine precipuo quello di migliorare la viabilità rurale, per consentire, quindi, uno sfruttamento più efficiente dell'aree agricole.

A tal proposito, si legge sempre nella suddetta relazione che uno degli obiettivi strategici del nuovo PRG è proprio quello di "recuperare l'interesse all'abitare la città" attraverso l'incentivazione all'investimento ed il recupero delle tradizioni legate allo sfruttamento agricolo e turistico del territorio ed all'insediamento rurale" (cfr. pag. 18 della relazione).

In particolare, il PRG si prefigge i seguenti obiettivi generali:

"a) riconoscere nell'agricoltura come una delle fondamentali attività economiche del territorio, integrando l'attività agricola ordinaria con altre attività economiche compatibili (es. turismo agricolo);

b) promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;

c) promuovere una evoluzione delle pratiche agricole in grado di contribuire al perseguimento degli obiettivi di tutela e miglioramento del paesaggio agrario".

Particolare rilievo assume poi la tutela dei suoli ad elevata vocazione produttiva da realizzare anche attraverso una limitazione del loro consumo (cfr. pag. 24 relazione generale).

Come si vede quindi, la tutela e la piena valorizzazione della produzione agricola costituisce un fine precipuo del PRG con la conseguenza che il complessivo intervento pianificatorio deve essere indirizzato verso questa specifica finalità.

4507
1037
1037

Stando così le cose, la parte dell'asse di penetrazione agricola che interessa i citati terreni finisce per contraddire completamente la finalità PRG, determinando non la valorizzazione e promozione dello sviluppo agricolo del territorio ma, in senso diametralmente opposto, una oggettiva compressione della capacità produttive del terreno.

Ed infatti il tracciato ad "S" previsto nella tavola di azzonamento, come detto sopra, divide in ben 4 parti il surriferito terreno, sostanzialmente devastando sia la parte coltivata ad aranceto che quella ad uliveto.

Pertanto, la previsione di piano finisce per contraddire completamente le stesse finalità che esso persegue, attuando così una scelta illogica ed irrazionale.

Com'è noto le scelte urbanistiche costituiscono espressione di grande discrezionalità, tuttavia, esse possono formare oggetto di apposito sindacato giurisdizionale quando "siano inficiate da errori di fatto, o abnormi illogicità, ovvero arbitrarietà, irrazionalità o manifesta irragionevolezza, in relazione alle esigenze che si intendono concretamente soddisfare" (T.A.R. Campania-Napoli, Sez. VIII, 11 febbraio 2021, n. 868).

E nella specie si verifica proprio questo: le finalità di tutela e promozione agricola, per come enunciate nella relazione generale, sono concretamente contraddette dalla specifica previsione, rappresentata nel caso di specie dal particolare andamento del tracciato stradale.

In questo contesto, l'aspettativa dei proprietari a ricevere una previsione confacente con le caratteristiche della zona, trova specifica tutela, atteso che se è vero che, in genere, le scelte urbanistiche costituiscono espressione di ampia discrezionalità e non devono essere supportate da una specifica motivazione, è anche vero che quest'ampia libertà, di cui gode l'ente locale nell'attività di pianificazione, recede di fronte a particolari situazioni di affidamento del privato ad una specifica disciplina del proprio suolo.

Un terreno da decenni utilizzato per finalità agricole ove insistono colture altamente produttive (2000/2500 kg di olive varietà nocellara del belice e oliva Minuta - Presidio Slow Food - e molti dei quali alberi secolari la cui presenza è attestata dall'atto di trascrizione del 1870 che ne elenca il n. di piante esistenti nel fondo. Nel 2007 parte dell'aranceto che insiste sulla part. n. 771, è stato rinnovato con la piantumazione di nuove piante di arance qualità washington senza semi la cui produzione si assesta sui 900 kg/raccolto per due volte l'anno) ingenera certamente nel proprietario l'aspettativa che le scelte pianificatorie si indirizzino verso la promozione e la salvaguardia dei valori agricoli, tanto più che, in linea con i recenti orientamenti dell'Unione Europea, il già menzionato piano si propone proprio la valorizzazione l'attività agricola.

Quando ciò non accade non può che derivarne l'illegittimità dello strumento pianificatorio, giacché "le scelte urbanistiche richiedono una motivazione più o meno puntuale a seconda che si tratti di previsioni interessanti la pianificazione in generale ovvero un'area determinata, ovvero qualora incidano su aree specifiche, ledendo legittime aspettative" (Cons. St., Sez. IV, 19 dicembre 2018, n. 6483).

La previsione adottata pertanto, finisce per svuotare completamente il contenuto del diritto di proprietà "incidendo sul godimento del bene, tanto da renderlo inutilizzabile rispetto alla sua

destinazione naturale, ovvero diminuendone in modo significativo il suo valore di scambio" (Cons. St., Sez. V, 11 giugno 2013, n. 3234).

3. A ben vedere è concretamente ipotizzabile un tracciato alternativo che consentirebbe sia di evitare la "parcellizzazione" del terreno, sia di far conseguire un notevole risparmio alla stessa Amministrazione procedente.

Più specificamente, com'è possibile notare dall'elaborato allegato alle Osservazioni presentate dalla comproprietaria Di Pane Sabrina, nel 2017 è stata disposta l'occupazione temporanea d'urgenza di una strada privata che, dal terreno in proprietà Di Pane, in prosecuzione, era stata realizzata negli anni 90' per il ripristino delle vasche dell'impianto fognario esistente.

Il predetto percorso può costituire una valida alternativa al tracciato che l'amministrazione comunale intende oggi realizzare poiché avrebbe il vantaggio di comportare un minor dispendio di suolo per la realizzazione della strada.

Infatti, potrebbe essere sfruttato un percorso già esistente, che insiste sulle particelle 99, 779 e 776, da implementare con parte del tracciato previsto, permettendo sia un risparmio di tipo economico (da calcolare in riferimento alle somme da destinare per l'espletamento del futuro procedimento espropriativo), sia in termini di consumo di suolo, in piena coerenza con le finalità espresse nella relazione generale del PRG; il tutto meglio specificato nell'allegato denominato "tracciato proposto" delle citate osservazioni.

4. Il tracciato in questione comporterebbe l'esproprio di un'area di almeno 2.500 mq; in particolare, prendendo a modello il piano particellare di una procedura di occupazione temporanea del 2017 (decreto del Commissario di Governo per il Dissesto Idrogeologico n. 462 del 18 maggio 2018), il valore d'esproprio per le aree di proprietà Di Pane, se fossero qualificati come terreni seminativi, sarebbe di euro 15 mq e quindi complessivi € 37.000,00.

L'anzidetto valore, però, è destinato ad essere incrementato poiché la determinazione dell'indennità di esproprio deve essere eseguita accertando l'effettivo stato dei luoghi che nella specie sono caratterizzati dalla presenza di colture arboree specializzate in piena fase produttiva, ossia di olivo (part. 771 e 773) ed arance (part 772 e 774).

Tali superfici sono certificate secondo il Regolamento UE dell'agricoltura biologica (le quote degli altri comproprietari sono state concesse in affitto con contratti registrati all'A.E. alla ditta agricola Dipane Lorenzo; gli anzidetti terreni hanno ottenuto la certificazione di coltura biologica e fruiscono del contributo comunitario quinquennale per il mantenimento della produzione biologica).

Inoltre, la suddetta indennità dovrà coprire anche il deprezzamento subito dai terreni in seguito alla "suddivisione" in 4 parti, provocata dal particolare tracciato stradale. A ciò si aggiunga che la realizzazione della strada, nel tracciato attualmente previsto, comporterebbe anche un aggravamento del procedimento poiché l'abbattimento di piante di olivo soggiace alle previsioni di cui al D.Lgs. Lgt. n. 475/45.

4.1. La previsione della strada nel tracciato alternativo appena descritto è possibile anche sotto il profilo tecnico.

Ed infatti secondo le norme attuali i valori di pendenza longitudinale massima per la costruzione delle strade locali è del 10 % e possono essere aumentate di una unità qualora, a seguito di verifiche tecniche da effettuare di volta in volta, risulti che lo sviluppo della livellata sia tale da non penalizzare eccessivamente la circolazione, in termini di riduzione della velocità e della qualità.

In realtà, trattandosi di strada di penetrazione agricola, non vi sarebbe nemmeno quest'obbligo da rispettare; infatti, all'interno del comune, e proprio in quella zona, è stata realizzata una strada con una pendenza ben maggiore di quella citata e lo stesso tracciato sia precedente che in prosecuzione sconta già pendenze simili se non maggiori a quelle realizzande.

Infine, questi terreni sono caratterizzati dall'elevata componente argillosa mista ad affioramenti calcarei attraversati da un variegato reticolo di fratture sotterranee ed il contatto tra la coltre detritica e il sottostante substrato rappresenta una zona particolarmente soggetta alla saturazione, nei periodi più piovosi e conseguenti movimenti franosi del terreno, com'è facile rilevare lungo tutto il tracciato della strada provinciale Pietralunga - Armo - Durlando.

Quanto sopra premesso e ritenuto, alla luce di quanto argomentato,

SI CHIEDE

che in accoglimento delle presenti osservazioni venga modificato il tracciato dell'asse di penetrazione agricola nella parte in cui insiste sul terreno di proprietà dell'istante

Distinti saluti

F.to Edoardo Daniele Di Pane

Da "avv.edoardodipane@pec.giuffre.it" <avv.edoardodipane@pec.giuffre.it>
"dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it"
A <dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it>, "ufftecnico@pec.comunefrazzano.it"
<ufftecnico@pec.comunefrazzano.it>, "segreteria@pec.comunefrazzano.it"
<segreteria@pec.comunefrazzano.it>

Data lunedì 28 marzo 2022 - 19:15

Trasmissione note alla deliberazione del Commissario ad acta n. 1 del 25 gennaio 2022

Si trasmettono le mie osservazioni alla Deliberazione n. 1 del 25 gennaio 2022 assunta dal Commissario ad Acta con i poteri sostitutivi del Consiglio Comunale di Frazzanò. Se ne chiede, pertanto, l'inserimento agli atti della procedura amministrativa.

Allegato(i)

osservazioni alla deliberazione di riadozione PRG.pdf (86 KB)

