



**COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**  
**( PROVINCIA DI ENNA )**  
**UFFICIO TECNICO**

**DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 09 DEL 27/01/2014**

OGGETTO: Presa atto relazione di consulenza per redazione Piano di Zona Edilizia Economica Popolare.

COMPONENTI LA GIUNTA COMUNALE		PRESENTE	ASSENTE
<i>LEANZA SEBASTIANO</i>	<i>SINDACO</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>PROFETA GIUSEPPE</i>	<i>ASSESSORE</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>VICARI FRANCESCO</i>	<i>ASSESSORE</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>DRAIA' ELEONORA</i>	<i>ASSESSORE</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3

1

**Regolarità Tecnica** attestata ed acquisita dal Responsabile del Settore Tecnico All. n. ( 2 ) che è parte integrante dell'atto deliberativo

L'anno duemilaquattordici, il giorno 27, del mese di gennaio, ore 13,30, nella sede Municipale del Comune di Valguarnera

**LA GIUNTA COMUNALE**

Con la partecipazione del Segretario Generale del Dott. Alfredo Verso

**VISTO** l' O.R.E.L.;

**VISTA** la L.R. n° 44/91;

**Visto** l'art.12 della L.R. 30/00;

**Visto** lo Statuto Comunale approvato con delibera C.C. n. 119 del 17/11/2003;

**Vista** la delibera di G.C. n. 120 del 18/06/10;

**Vista la proposta del Responsabile del Settore Tecnico, allegato n. (1) che fa parte integrante del presente atto deliberativo**

**Preso atto che sulla proposta risulta attestata la Regolarità Tecnica allegato n. (2)**

**Ritenuto che la sottoscrizione delle attestazioni rilasciate ai sensi dell'art.12 della L.R. 30/00 equivalgono ad attestazioni di regolarità formale e sostanziale del provvedimento;**

**DELIBERA**

1. Di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, la proposta del Responsabile del Settore Tecnico, allegato n. (1) che fa parte integrante del presente atto deliberativo
2. Trasmettere copia della presente all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.
3. Dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

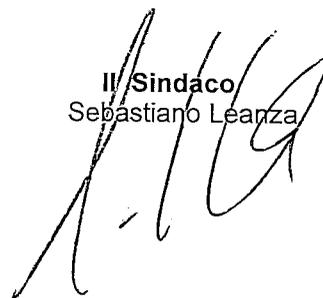
**Il Segretario Generale**  
Alfredo Verso



**L'Assessore Anziano**  
Vicarri Francesco



**Il Sindaco**  
Sebastiano Lanza





**COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**  
**( PROVINCIA DI ENNA )**  
**UFFICIO TECNICO**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ALLEGATO N. ( 2 )**

OGGETTO: Presa atto relazione di consulenza per redazione Piano di Zona Edilizia Economica Popolare

**RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.12 della legge regionale n. 30/00, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**

Sede Municipale 22/01/2014

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Cirincione Antonino

Il Responsabile del Settore  
Arch. Nicolò Mazza



**COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**  
**( PROVINCIA DI ENNA )**  
**UFFICIO TECNICO**

OGGETTO: Presa atto relazione di consulenza per redazione Piano di Zona Edilizia Economica Popolare.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**

**PREMESSO** che con Decreto Sindacale n. 1/2014 il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Settore Tecnico;

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale ( con annessi prescrizioni esecutive regolamento edilizio e norme di attuazione ) del Comune di Valguarnera Caropepe adottato con delibera del Commissario ad Acta n° 98 del 28/09/2000 e successivamente approvato con D.A. n. 423 del 07/04/2003 emanato dal Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana;

**VISTA** la nota prot. 24249 del 21/11/2013 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica di Palermo con la quale si evidenziava l'obbligo di procedere alla redazione de piani di zona di cui alla legge n. 167/62 entro trenta giorni dalla notifica avvenuta il 27/11/2013;

**CONSIDERATO** che l'amministrazione comunale ha l'obbligo di procedere alla redazione dei Piani di Zona legge 167/62 ed alla revisione del piano di regolatore generale stante la necessità di adeguarsi alla normativa vigente in materia di strumenti urbanistici;

**CHE** con deliberazione di G.C. n.85 del 02/08/2013 è stato conferito incarico per la revisione del Piano Regolatore Generale e dei relativi allegati all'Ufficio Tecnico Comunale;

**CHE** con determina del Responsabile del Settore Tecnico n. 381 del 09/12/2013 veniva incaricato l'ing. Erbicella Maurizio nato a Catania il 12/08/1958 C.F. RBC MRZ 58M12 C3510 con studio in Catania Via Monsignor Ventimiglia, 138 , per la redazione della relazione di consulenza per il Piano di Zona Edilizia Economica Popolare;

**ATTESO** che con nota PEC del 16/01/2014 l'ing. Erbicella M. trasmetteva la relazione di consulenza per redazione del PEEP prot. 850 del 17/01/2014;

**RITENUTO** dover prendere atto e fare propria la suddetta relazione a firma dell'ing. Erbicella M.;

**VISTI** gli atti d'Ufficio;

**VISTO** l'O.A.EE.LL. vigente in Sicilia;

PROPONE

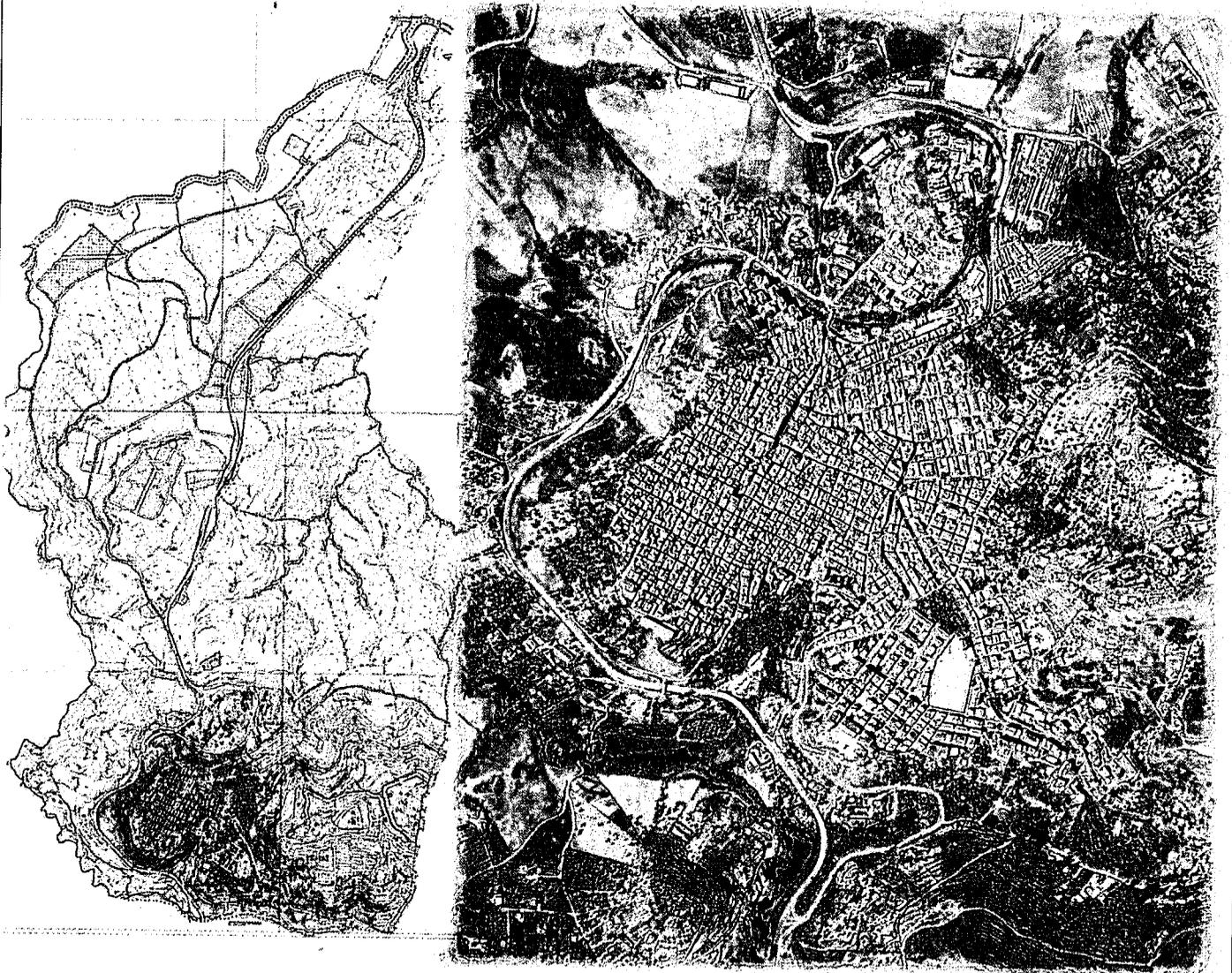
Per i motivi esposti in narrativa :

- 1) **PRENDERE ATTO** della relazione di consulenza per redazione Piano di Zona Edilizia Economica Popolare redatta dall'ing. Erbicella Maurizio con studio in Catania.
- 2) **Trasmettere** copia della presente all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.
- 3) **Dichiarare** la presente immediatamente esecutiva.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Geom. Antonino Cirrincione

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**  
Arch. Nicolò Mazza

# COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE (EN).



Gennaio 2014

Relazione di consulenza per redazione  
Piani di Zona Edilizia Economica Popolare.

**studio d'ingegneria erbicella**

via Monsignor Ventimiglia, 138 - 95131 Catania.  
c.da Cannolo, 2 - 94013 Nissoria (En)  
tel. (39+95) 535243 - fax (39+95) 530473  
email: [studio@erbicella.it](mailto:studio@erbicella.it)  
pec: [maurizio.erbicella@ingpec.eu](mailto:maurizio.erbicella@ingpec.eu)

## **Indice.**

<b>PREMESSE.....</b>	<b>2</b>
<b>GLI ATTI URBANISTICI PRODROMICI.....</b>	<b>2</b>
<b>LO STATUS NORMATIVO DEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....</b>	<b>10</b>
<b>LO STATUS ATTUALE DEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.....</b>	<b>13</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>19</b>

# Comune di Valguarnera Caropepe (En).

## Relazione di consulenza per redazione Piani di zona Edilizia Economica Popolare.

### PREMESSE.

Con determina n.381 del 09/12/2013 del Settore Tecnico del Comune di Valguarnera Caropepe (En) è stato conferito incarico allo scrivente della consulenza alla elaborazione dei Piani di Zona Edilizia Economica Popolare e supporto alla redazione del P.R.G., a seguito della nota prot. 24249 del 21/11/2013 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente - Dipartimento Regionale Urbanistica con la quale si evidenziava l'obbligo di procedere alla redazione dei suddetti piani di zona di cui alla legge n.167/62 entro trenta giorni dalla notifica avvenuta il 27/11/2013.

In assolvimento al mandato ricevuto si rimette, pertanto, la seguente relazione di consulenza, enucleando il succedersi degli accadimenti nonché analizzando tutte le questioni di carattere tecnico-urbanistico ed argomentando in ordine alle modalità e tempistiche con cui procedersi in relazione ai piani de quo.

### GLI ATTI URBANISTICI PRODROMICI.

In data 07 aprile 2003, con Decreto n.423 del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n.71/78, veniva approvato e reso esecutivo, con annesso Regolamento Edilizio e Prescrizioni Esecutive, il Piano Regolatore Generale del Comune di Valguarnera Caropepe adottato con delibera del Commissario ad Acta n°98 del 28/09/2000.

Ai sensi dell'art. 16 della L.R. n.71 del 27/12/1978 "*Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica.*", che disciplina gli obblighi dei comuni di dotarsi di piani di edilizia economica e popolare, risultando il Comune di Valguarnera Caropepe tra quelli tenuti a tale adempimento, in occasione del dimensionamento del PRG vigente, come sopra approvato, si procedeva al calcolo del relativo fabbisogno (stimato in circa 1.100 abitanti), indi alla perimetrazione di tre distinte aree (limitrofe alla città consolidata) da assoggettare a Prescrizioni Esecutive (P.E.) concernenti n.3 Piani per Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P) allocati nelle tre contrade di Marcenò, Montagna e Fiumara.

Come è dato testualmente leggersi dalla "*Relazione 6\_ Criteri di impostazione degli interventi*", allegata al progetto di PRG attualmente vigente (i cui vincoli preordinati all'esproprio sono ormai divenuti inefficaci) e relativa alla summenzionate Prescrizioni Esecutive:

Le P.E. interessano l'insediamento di 2.850 abitanti dei quali **1100 - 1150 in zona PEEP.**

Tenuto conto che il piano delle zone per l'edilizia economica e popolare e le P.E. hanno validità decennale - pertanto l'esigenza è da dimezzare - facendo il conto sul numero degli abitanti da insediare e non sulle superfici da impegnare, la verifica, in ossequio al disposto dell'art.3, 1 comma, della L. 18 aprile 1962, n. 167, è la seguente:

$$40\% \times 0,50 \times 5.700 = 1140.$$

**La dimensione data ai PEEP di 1.100-1.150 abitanti soddisfa quel "fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato" di cui all'art. 3 della L. 1 aprile 1962, n. 167.**

**La zona PEEP è distribuita nelle tre contrade dove è prevista l'espansione in modo pienamente integrato con le rimanenti zone che costituiscono le P.E.**

Di fatto, ai fini dell'equilibrio di piano rimane del tutto indifferente che siano destinate ai PEEP talune aree o altre atteso che le caratteristiche degli insediamenti sono le stesse sia che si tratti di edilizia pubblica che di edilizia privata. La perfetta intercambiabilità tra le zone PEEP e le altre zone di P.E., permetterà al Consiglio Comunale, in fase di adozione, di variare come riterrà più opportuno le scelte, purché la dimensione data alle aree destinate all'edilizia economica e popolare non sia inferiore ai detti 1100 - 1150 abitanti né superiore a 1950 - 2000 abitanti, a norma della citata L. 167/62.

La dislocazione delle zone da particolareggiare è stata determinata dalla esigenza di dare corpo al naturale indirizzo di espansione dell'abitato e di non gravare troppo sulla finanza pubblica.

A tale fine sono state utilizzate, ove possibile, strade esistenti o trazzere già largamente usate quali carrabili o strade in via di realizzazione o per le quali è in corso pratica di finanziamento, con esclusione delle strade del quartiere di Marcenò conseguenza dell'esigenza di realizzare il nuovo percorso della scorrimento veloce Valguarnera Piazza Armerina.

Volutamente non si è tenuto conto per eliminare una delle cause di disordine edilizio di alcuni sporadici elementi di architettura non stabile, quali ricoveri temporanei per animali foraggio o altro che risultano in cartografia.

La scelta delle aree è stata fatta caso per caso in base ad alcune considerazioni obiettive e cioè :

- 1) assecondare, nonostante la disomogeneità e la frammentarietà, le direttive di espansione "naturale";
- 2) ricucire parti di territorio sconnesse da obsolete previsioni; e questo il caso di contrada Marcenò già considerata dal P.d.F. del 1970 come area di espansione e tuttavia scucita dal restante territorio dallo attraversamento della strada veloce Valguarnera-Piazza Armerina che percorre la disusata strada ferrata.
- 3) recuperare tutte quelle aree all'interno delle quali sono sorte costruzioni sparse che non qualificano aree di particolare interesse ambientale; come nel caso di contrada Montagna, sub-pianoro tangente alla via Montagna di contrada Zialisa, detta in loco Zialisa, dove all'area interessata dal recupero e a quella caratterizzata dalla presenza di case di villeggiatura si interpone una zona di verde attrezzato, indispensabile anello di connessione tra le due parti;
- 4) osservare ovviamente tutte le disposizioni di legge vigenti in materia di pianificazione territoriale.

Più specificatamente si prevedeva, in seno al vigente strumento urbanistico, quanto riportato schematicamente nelle seguenti tabelle e relativi stralci di Piano:

**Contrada Marcenò (PEACS 1)**

<b>Superficie fondiaria</b>	11.377 mq
<b>Indice fondiario</b>	2,50 mc/mq
<b>Volume ammissibile</b>	28.443 mc
<b>Volume progetto</b>	27.920 mc
<b>Abitanti insediabili PEEP 1</b>	<b>284 ab</b>
<b>Standard necessario di aree a verde (4,50x284)</b>	1.278 mq
<b>Aree a verde di progetto)</b>	1.281 mq
<b>Standard necessario di aree a parcheggio (2,50x284)</b>	710 mq
<b>Aree a parcheggio di progetto</b>	726 mq

Tabella 1\_Conteggi urbanistici PEACS 1 (Elaborazioni su fonte dati: Relazione 6\_Criteri di impostazione degli interventi)

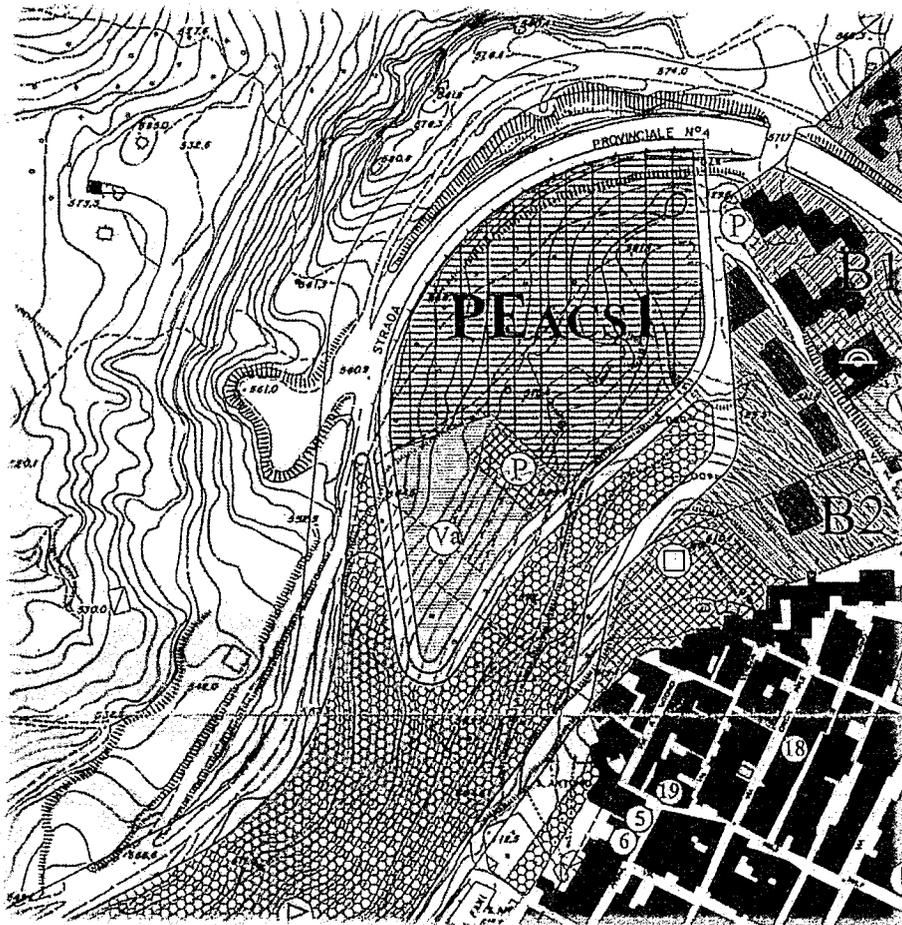


Figura 1\_Stralcio PRG vigente area PEACS 1

**Contrada Montagna (PEACS 2)**

Superficie fondiaria	15.514 mq
Indice fondiario	2,50 mc/mq
Volume ammissibile	38.785 mc
Volume progetto	37.560 mc
Abitanti insediabili PEEP 2	432 ab
Standard necessario di aree a verde (4,50x432)	1.944 mq
Aree a verde di progetto	1.969 mq
Standard necessario di aree a parcheggio (2,50x432)	1.080 mq
Aree a parcheggio di progetto	1.126 mq

Tabella 2\_ Conteggi urbanistici PEACS 2 (Elaborazioni su fonte dati: Relazione 6\_ Criteri di impostazione degli interventi)

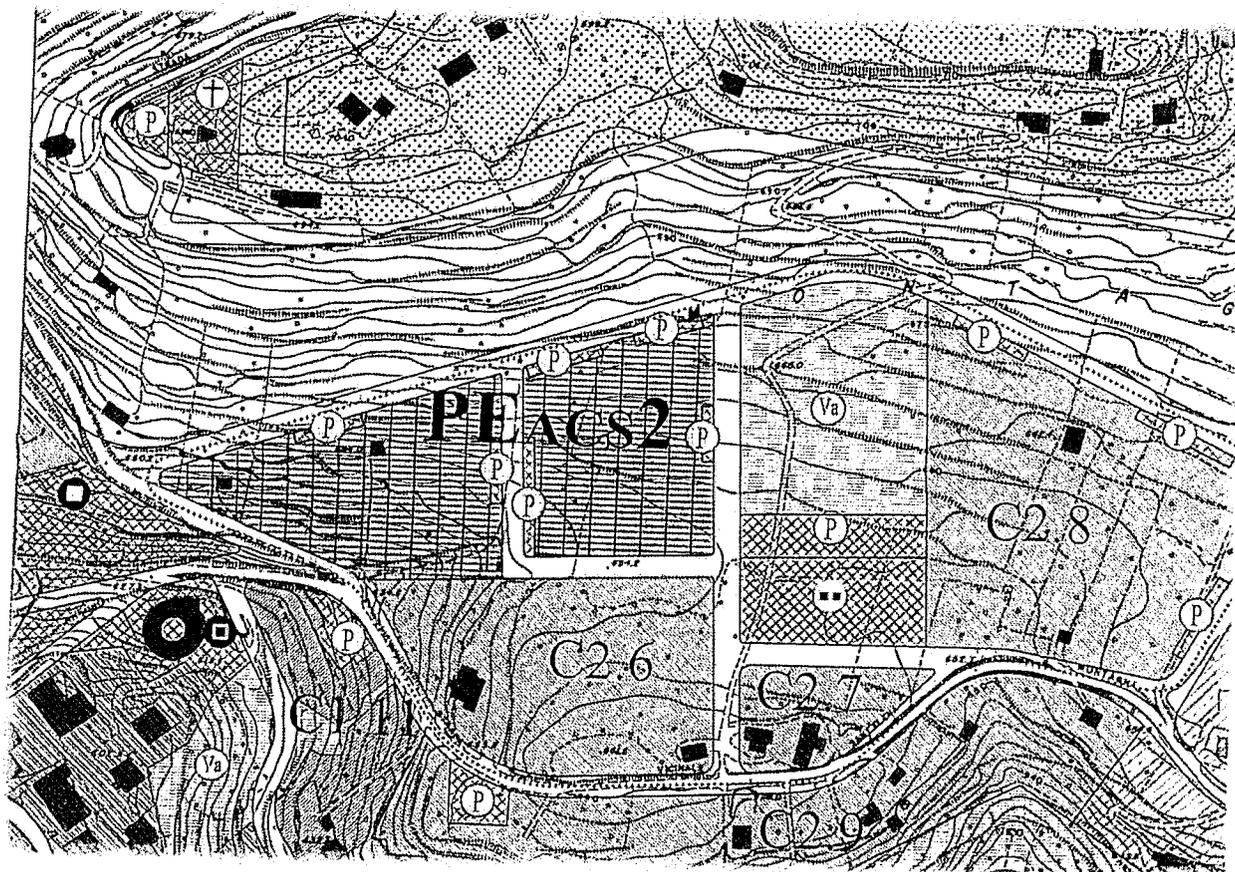


Figura 2\_ Stralcio PRG vigente area PEACS 2

Contrada Fiumara (PEACS 3)	
Superficie fondiaria	14.005 <sup>1</sup> mq
Indice fondiario	2,50 mc/mq
Volume ammissibile	35.013 mc
Volume progetto	34.740 mc
Abitanti insediabili PEEP 3	399 ab
Standard necessario di aree a verde (4,50x399)	1.796 mq
Aree a verde di progetto)	1.873 mq
Standard necessario di aree a parcheggio (2,50x399)	998 mq
Aree a parcheggio di progetto	1.338 mq

Tabella 3\_ Conteggi urbanistici PEACS 3 (Elaborazioni su fonte dati: Relazione 6\_ Criteri di impostazione degli interventi)

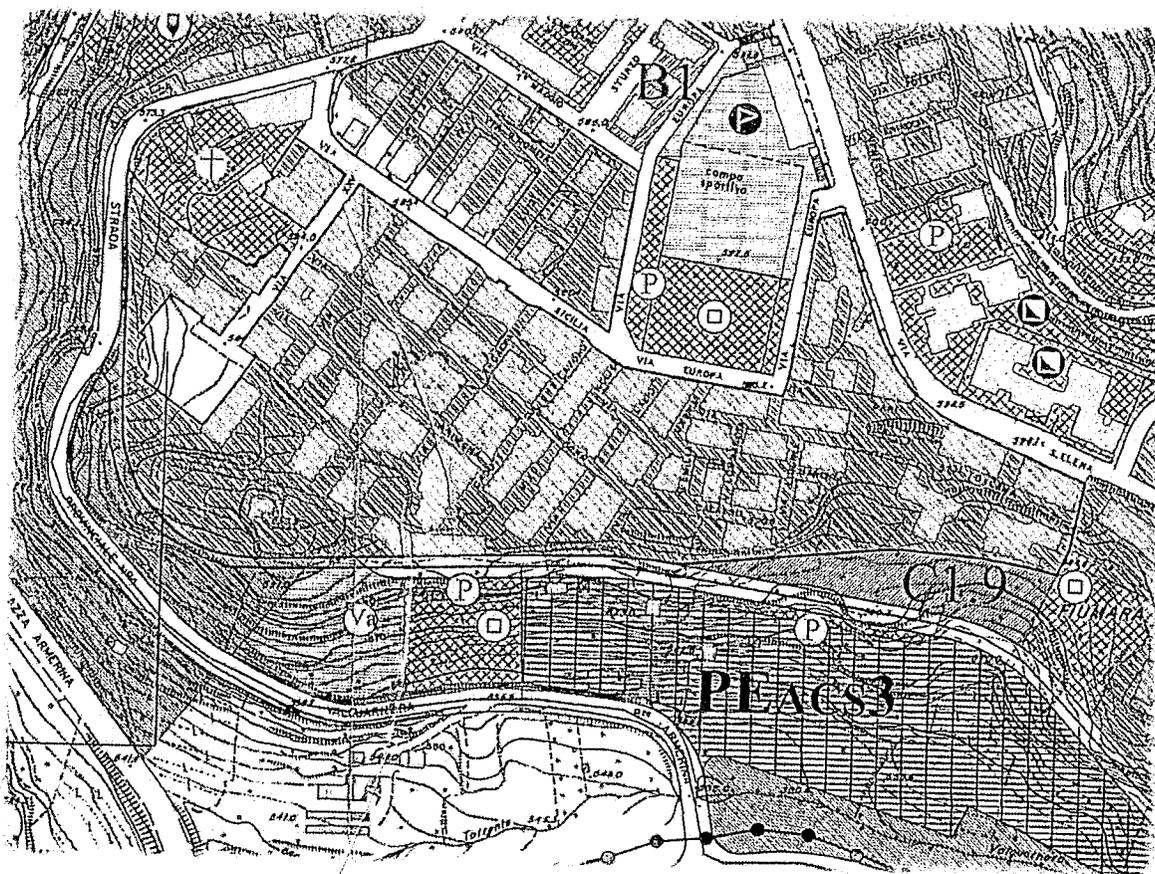


Figura 3\_ Stralcio PRG vigente area PEACS 3

<sup>1</sup> Seppur nella Relazione 6\_ Criteri di impostazione degli interventi è riportato il valore complessivo di 13.989 mq.

Alla luce di quanto sopra rassegnato, al fabbisogno complessivo di edilizia agevolata, convenzionata e sovvenzionata (da soddisfare a norma di legge con un'estensione delle zone da includere nei piani non inferiore al 40 per cento di quella necessaria a colmare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo di riferimento) si assolveva, in seno al vigente PRG approvato con D.Dir. n. 423/03, attraverso la previsione delle 3 seguenti Prescrizioni esecutive (cfr. Figg. 4 e 5):

- PEacs 1 di contrada Marcenò, ove si prevedeva la possibilità di insediare n.284 abitanti per P.E.E.P. 1
- PEacs2 di contrada Montagna, ove si prevedeva la possibilità di insediare n.432 abitanti per P.E.E.P. 2
- PEacs3 di contrada Fiumara, ove si prevedeva la possibilità di insediare n.399 abitanti per P.E.E.P. 3.

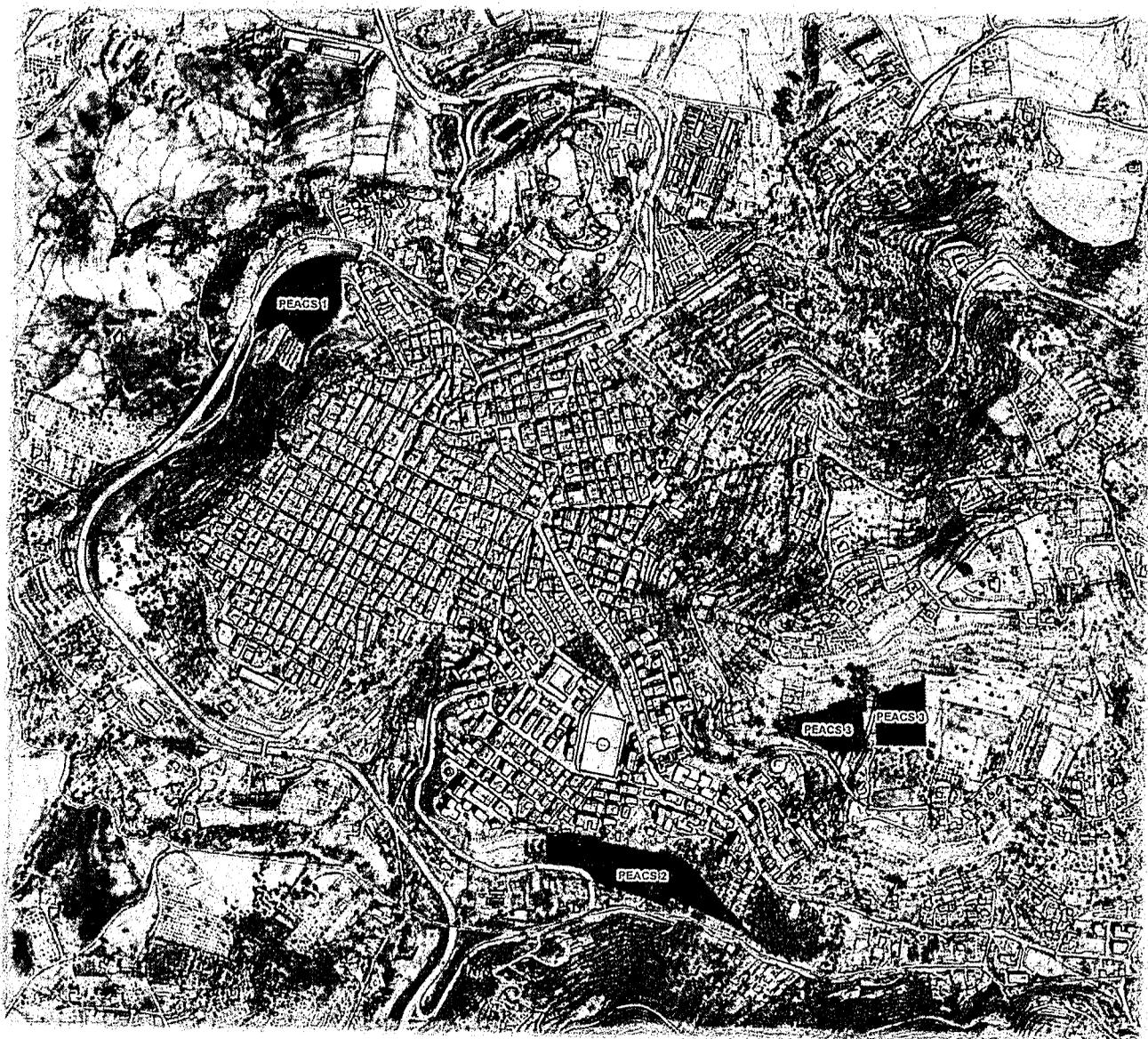


Figura 4\_ Aerofoto con localizzazione delle aree oggetto di Prescrizioni esecutive per PEEP.

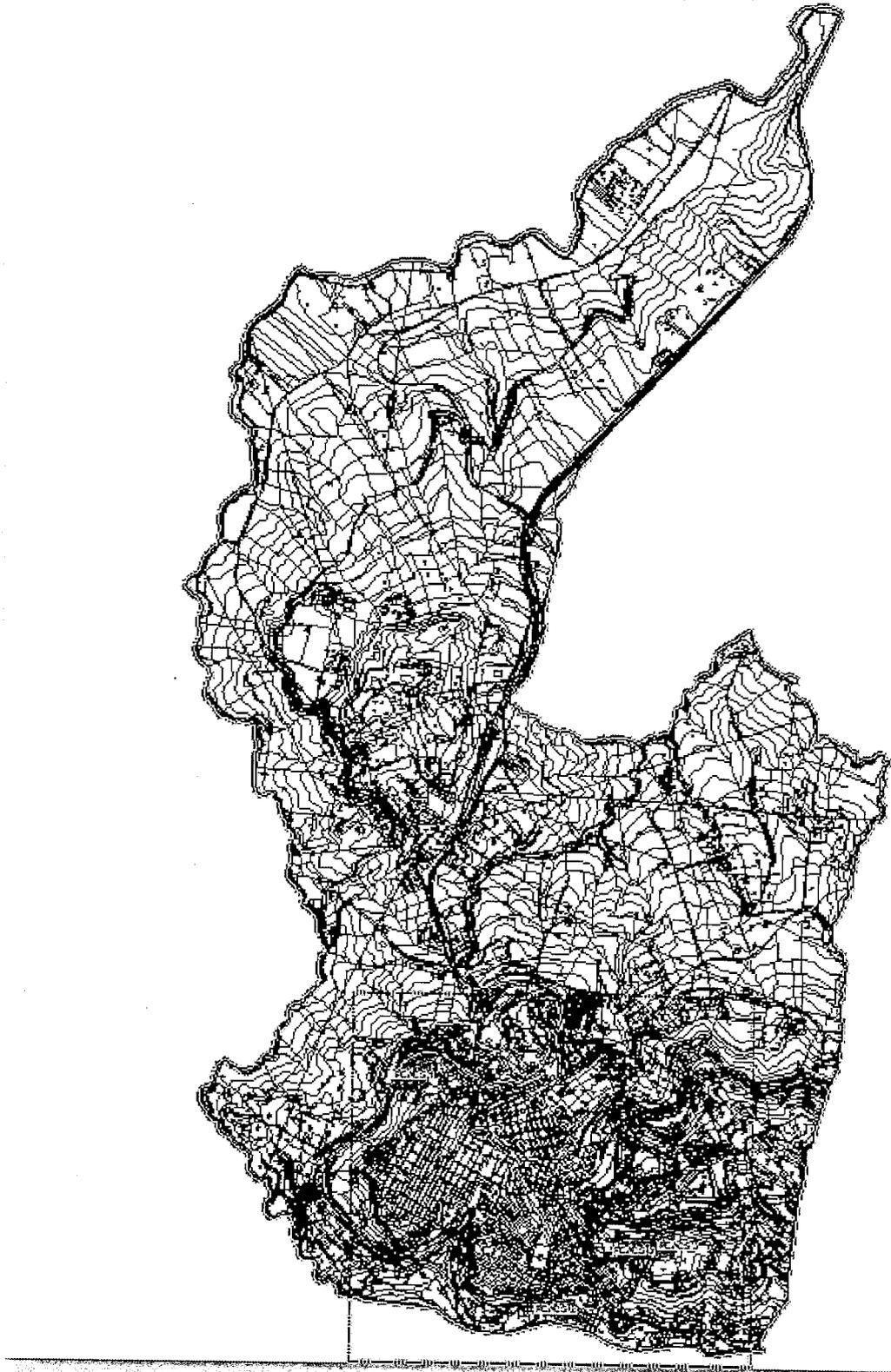


Figura 5\_ Inquadramento su base aerofotogrammetrica delle aree oggetto di Prescrizioni esecutive per PEEP.

Ciò premesso, alla data del 7 aprile 2008, nel territorio del Comune di Valguarnera Caropepe sono decorsi i tempi quinquennali di vigenza dei vincoli preordinati all'espropriazione e dei vincoli che comportano inedificabilità contenuti nello strumento urbanistico generale, approvato con Decreto del Dir. Gen. n.423/D.R.U. del 07.04.03, in applicazione del D.P.R. n.327/2001 e s.m.i. "Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità", come recepito dall'art.36 della L.R. 7/2002, successivamente integrato con l'art.24 della L.R.7/2003 e del parere reso dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana – sezione consultiva - n.461/2005 del 01.09.05. e confermato dalla nota dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente – Servizio 3 - Affari Urbanistici Sicilia Centrale e Nord Orientale – Prov. di EN - prot.10179 del 14.05.13.

Il variato contesto normativo di riferimento nonché l'evolversi della disciplina urbanistica, inducevano, quindi, l'Amministrazione Comunale di Valguarnera Caropepe ad intraprendere un processo di revisione dello strumento urbanistico vigente, avviando il necessario adeguamento della pianificazione attuale in linea con le esigenze di continuo adattamento alla mutevolezza della realtà contingente.

Con deliberazione di G.C. n.85 del 02/08/2013 veniva, infatti, conferito incarico per la revisione del Piano Regolatore Generale e dei relativi allegati all'Ufficio Tecnico Comunale, indi, a seguito di avviso pubblico, all'affidamento a professionisti esterni dell'incarico della Valutazione Ambientale Strategica, del P.U.C. e della Valutazione d'Incidenza nell'ambito del procedimento di revisione del P.R.G.

Con nota prot. 19805 del 02 ottobre 2013 l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, che aveva già diffidato il Comune di Valguarnera Caropepe all'obbligo della predisposizione dei Piani di zona ex legge n.167/62, evidenziava, nondimeno, che *"la previsione nel vigente PRG comunale, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono ormai divenuti inefficaci, discendenti dalle tre prescrizioni esecutive di zone PEEP, destinate all'edilizia economica e popolare, assolveva all'obbligo della redazione dei piani di zona ex L.167/62, come previsto dall'art.16 della L.R.n.71/78, occorre comprendere oggi lo stato d'attuazione delle stesse e delle relative urbanizzazioni, dovendosi comunque rappresentare che codesto Comune resta comunque tra quelli obbligati a tale adempimento, che deve comunque essere assolto nel rispetto della norma tuttora vigente."*

Con nota prot. 12689 del 18.10.2013, il Comune di Valguarnera Caropepe riscontrava la predetta nota assessoriale comunicando *"di star procedendo all'affidamento a libero professionista per l'incarico per la redazione della VAS, ai fini della revisione del P.R.G., e che per la fattispecie di detto Piano di zona, lo stesso sarà riproposto nel redigendo P.R.G."*.

Con nota prot. 24249 del 21 novembre 2013 l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, pur prendendo atto di quanto rilevato dal Comune di Valguarnera Caropepe, rilevava ancora *"l'obbligo della predisposizione dei Piani di Zona, in quanto strumento autonomo che discende da un preciso obbligo di legge, come più volte già evidenziato da questo Assessorato e, come tale, da ritenersi autonomo rispetto al PRG. risultando il Comune tra quelli obbligati a tale adempimento. Pertanto, non si può che confermare il contenuto delle precedenti note e si invita nuovamente codesto Comune a predisporre tutti gli atti dovuti e relativi alla individuazione ed approvazione del Piano di Zona ex Legge n.167/62."*

Indi, con nota prot. 15043 del 16.12.2013, il Comune di Valguarnera Caropepe comunicava all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, di avere:

- approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 03/12/2013 le Direttive generali ai sensi dell'art.3 c.7 L.R.15/91, per essere trasmesse all'Ufficio del Piano che avrebbe provveduto alla redazione dello schema di massima, entro 60 giorni come previsto dalla normativa vigente, da sottoporre all'esame del C.C.;

- conferito incarico, con determina dirigenziale n.381 del 09/12/2013, a professionista esterno per la redazione del Piano per l'edilizia economico popolare ex L. 167/62 L.R. 71/78 L.R. 86/81

con conseguente richiesta di proroga del termine di cui alla nota assessoriale prot. 24249 del 21 novembre 2013.

## **LO STATUS NORMATIVO DEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE EX L.167/62, L.R. 71/78, L.R. 86/81.**

Al fine dell'univoca intelligibilità in ordine al succitato obbligo della predisposizione dei Piani di Zona ex Legge n.167/62-nel rispetto delle prescrizioni e dei contenuti dell'adottato strumento urbanistico, e con riguardo agli aspetti generali connessi alla problematica posta, si ritiene utile richiamare alcuni principi sufficientemente stabili statuiti nel tempo dalla giurisprudenza in materia e fissati successivamente nell'art. 1 della l.n. 18 aprile 1962 n.167, nell'art.16 della l.r. 27 dicembre 1978 n.71, nella l.r. 6 maggio 1981 n.86, nonché in una serie di decreti e circolari correlati.

Approvata dopo una breve discussione parlamentare, (nel pieno del dibattito culturale e ideologico sulla riforma urbanistica) la Legge 18 aprile 1962, n.167<sup>2</sup>, ai sensi della quale il Comune di Valguarnera Caropepe è obbligato, si proponeva la realizzazione di organici quartieri economici e popolari in zone residenziali già urbanizzate, su aree sottratte al libero mercato e la cui acquisizione non comportasse oneri eccessivi. Tale legge introducendo, materialmente, in Italia i cosiddetti "Piani di Edilizia Economica Popolare" (PEEP), venne emanata con lo scopo fondamentale di fornire all'ente pubblico gli strumenti concreti per programmare gli interventi nel settore della casa, e per incidere tramite questi sull'assetto del territorio urbano contrastando la speculazione fondiaria e indirizzando lo sviluppo edilizio all'edilizia economica e popolare.

Con la Legge n.167 per la prima volta il regime delle incentivazioni, inerenti dell'edilizia economica e popolare, veniva inoltre collegato con la disciplina urbanistica, prevedendosi che tale edilizia fosse inquadrata nell'ambito di piani inseriti in uno strumento urbanistico generale.

Disponeva infatti, l'art.3, della Legge che:

*Le aree da comprendere nei piani d'edilizia economica e popolare (c.d. PEEP) devono essere scelte di norma in zone che il P.R.G. destina ad edilizia residenziale;*

*Ove si manifesta l'esigenza di reperire aree al di fuori delle zone residenziale è possibile apportare varianti al PRG. In questo caso l'approvazione del PEEP costituisce anche variante al PRG;*

Si volle in tal modo evitare la realizzazione di quartieri popolari dormitorio, "ghettizzati" dal resto della città.

La norma rendeva, inoltre, per la prima volta, utilizzabile l'espropriazione per pubblica utilità non solo per requisire i terreni destinati a interventi pubblici, ma anche per quelli destinati a residenza, e veniva stabilita un'indennità di esproprio inferiore al valore di mercato, fissata al valore che le aree avevano sul mercato due anni prima dell'adozione del piano PEEP. Ciò avrebbe dovuto consentire ai comuni (e agli enti, istituti e cooperative costruttori case popolari, cui potevano essere assegnati i

<sup>2</sup> A decorrere dal 30 ottobre 1967 la legge n. 167 è stata radicalmente novellata dalla legge 22 ottobre 1971 n. 865 ("Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata")

terreni edificabili) di acquisire ad un costo relativamente contenuto aree più centrali e di dotarle di tutti i servizi sociali necessari, che dovevano essere previsti nello stesso piano di zona.

Si prevedeva, infine, di innescare un processo di finanziamento a rotazione: i comuni, ottenendo i terreni a basso prezzo e rivendendoli (una volta urbanizzati) agli assegnatari pubblici e privati, avrebbero potuto ricavare fondi da reinvestire in acquisto di altre aree ed in costruzione di servizi.

La estrema compressione del valore di libertà tutelato nella situazione oggettiva del proprietario faceva, inoltre, sì che i piani di zona per l'edilizia economica e popolare dovessero essere puntualmente motivati con riferimento alle esigenze abitative del decennio successivo alla loro adozione (art. 3 della legge) e la giurisprudenza ha sempre teso a valutare la motivazione del fabbisogno con estremo rigore, attraverso il ricorso a criteri di validazione tendenzialmente oggettivi: il tasso di incremento demografico, la capacità dell'edilizia privata di soddisfare la domanda di nuove case, l'indice di affollamento del patrimonio edilizio sfruttato, il degrado dell'abitato e la necessità di offrire un'alternativa a chi è costretto a viverci ugualmente, in modo da poter intraprendere azioni di risanamento.

Non tutti i Comuni erano obbligati a dotarsi di un piano di zona per l'edilizia economica e popolare. Soltanto quelli che superavano i cinquantamila abitanti o quelli che ritenevano di aver bisogno di soddisfare peculiari esigenze abitative.

Novellava infatti, l'art.1, della Legge che:

***I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.***

*Tutti gli altri Comuni possono procedere, con deliberazione del Consiglio comunale, alla formazione del piano.*

*Il Ministro per i lavori pubblici, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, può, con suo decreto, disporre la formazione del piano nei Comuni che non si siano avvalsi della facoltà di cui al comma precedente, nonostante invito motivato da parte del Ministro stesso, quando se ne ravvisi la necessità e, in particolare, quando ricorra una delle seguenti condizioni:*

- a) che siano limitrofi ai Comuni di cui al primo comma;*
- b) che abbiano una popolazione di almeno 20.000 abitanti;*
- c) che siano riconosciuti stazioni di cura, soggiorno o turismo;*
- d) che abbiano un indice di affollamento, secondo i dati ufficiali dell'Istituto centrale di statistica, superiore a 1,5;*
- e) nei quali sia in atto un incremento demografico straordinario;*
- f) nei quali vi sia una percentuale di abitazioni malsane superiore all'8 per cento.*

*Più Comuni limitrofi che si trovano nelle condizioni di cui al presente articolo possono costituirsi in consorzio per la formazione di un unico piano consorziale ai sensi della presente legge.*

La Regione poteva, quindi, invitare un comune a dotarsi di un Piano di zona per l'Edilizia Economica e popolare (P.E.E.P) se questo comune confina con un comune che ha tale obbligo o se ha almeno ventimila abitanti o se è una stazione di cura, soggiorno e turismo o se manifesta altre particolarità che giustificano il ricorso a questo strumento sul piano della opportunità amministrativa.

Orbene, circa sedici anni dopo l'approvazione della Legge 167/62, nella Regione Sicilia, con l'entrata in vigore della legge regionale 27 dicembre 1978 n.71 "Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica", si poneva l'obbligo ai Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti, nonché a quelli che sarebbero stati indicati con apposito decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, di adottare i piani di zona entro termini prefissati; l'art. 16 della l.r. 71/78 "Obblighi dei comuni di dotarsi di piani di edilizia economica e popolare" così recitava, infatti, ai commi 1°, 2° e 3°:

*I comuni con popolazione superiore a 15 mila abitanti sono tenuti, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, all'adozione di piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.*

*All'adozione di detti piani sono tenuti, altresì, i comuni indicati con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, allorché ricorrano le condizioni previste dal terzo comma dell' art. 1 della legge 18 aprile 1962, n. 167.*

*L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo considerato.*

Ed infatti, con **decreto dell'Assessorato Regionale per il Territorio e l'Ambiente 29 marzo 1980 n.89** (G.U.R.S. n. 25 del 31.05.80), considerato che il secondo comma dell'art. 16 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71 stabiliva l'obbligo della formazione di piani per l'edilizia economica e popolare anche per quei comuni che si trovassero nelle condizioni previste dal terzo comma dell'art.1 della legge 18 aprile 1962, n.167<sup>3</sup> e ritenuto che, in base ai criteri indicati dal predetto comma dell'art.1 della legge 18 aprile 1962 n.167, potessero essere inclusi in un primo elenco i seguenti comuni:

- ✓ Provincia di Trapani: Campobello di Mazara; Paceco; Partanna, Salemi;
- ✓ Provincia di Palermo: Cefalù; Villabate;
- ✓ Provincia di Messina: Capo d'Orlando; Lipari; Patti; Sant'Agata di Militello; Taormina; Tortorici;
- ✓ Provincia di Agrigento: Aragona; Menfi; Naro; Raffadali;
- ✓ Provincia di Caltanissetta: Mussomeli;
- ✓ **Provincia di Enna: Pietraperzia; Valguarnera Caropepe;**
- ✓ Provincia di Catania: Aci Castello; Aci Catena; Belpasso; Grammichele; Randazzo; San Giovanni La Punta; Tremestieri Etneo;
- ✓ Provincia di Ragusa: Ispica; Pozzallo;
- ✓ Provincia di Siracusa: Carlentini; Melilli; Palazzolo Acreide,

<sup>3</sup> Ovvero i Comuni:

- a) che siano limitrofi ai Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia;
- b) che abbiano una popolazione di almeno 20.000 abitanti;
- c) che siano riconosciuti stazioni di cura, soggiorno o turismo;
- d) che abbiano un indice di affollamento, secondo i dati ufficiali dell'Istituto centrale di statistica, superiore a 1,5;
- e) nei quali sia in atto un incremento demografico straordinario;
- f) nei quali vi sia una percentuale di abitazioni malsane superiore all'8 per cento.

si approvava, ai sensi dell'art.16 della legge regionale 27 dicembre 1978. n.71, il primo elenco dei comuni tenuti, entro un anno dalla data del medesimo decreto, all'adozione di piani per l'edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modifiche ed integrazioni, redatti nel rispetto del terzo comma dell'art. 16 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.

Con la successiva legge regionale 6 maggio 1981, n. 86, recante norme tendenti ad incrementare ed accelerare l'edilizia pubblica e privata nuova e di recupero (fra le norme in argomento talune riguardavano il settore urbanistico e più precisamente i piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modifiche ed integrazioni e i programmi costruttivi di cui all'art.16 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71), si rendevano ancor più perentori i termini di cui sopra prevedendosi all'art.12 che:

*Nei casi di inadempienza da parte dei comuni relativamente all'adozione dei piani di zona, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente provvede a mezzo del commissario ad acta ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, entro un mese dall'accertamento della inadempienza.*

*Il commissario ad acta cura tutti gli adempimenti di legge sino all'approvazione del piano, che deve avvenire entro sei mesi dalla nomina.*

*L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è tenuto altresì a provvedere in via sostitutiva alla formazione ed approvazione dei programmi costruttivi a mezzo di commissario ad acta, su richiesta degli enti o dei soggetti interessati alla realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica, negli stessi termini di cui ai commi precedenti.*

Nel caso di comuni obbligati per legge o invitati dalla regione, il rilievo degli interessi perseguiti giustificava, dunque, che la regione potesse sostituirsi alla amministrazione locale che tardasse, rifiutasse o fosse incapace di elaborare questo strumento.

Con la successiva Circolare A.R.T.A. 26 giugno 1981 - n. 3/81, prot. n. 11492, "Interventi per incrementare e accelerare l'edilizia pubblica e privata nuova e di recupero" la Regione Sicilia impartiva, infine, ulteriori direttive ai Comuni per una corretta applicazione della legge 6 maggio 1981 n. 86 limitatamente alla materia urbanistica.

## **LO STATUS ATTUALE DEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE EX L.167/62, L.R. 71/78, L.R. 86/81.**

Alla luce delle considerazioni, dei rilievi e delle ricostruzioni effettuate sulla *vexata quaestio*, emergono chiaramente alcuni aspetti inconfutabili che di seguito si cercherà di precisare, al fine di addivenire alla definitiva ed univoca risoluzione della vicenda relativa al futuro iter procedurale dei Piani di Edilizia Economica e Popolare del comune di Valguarnera Caropepe.

Come si è già avuto modo di puntualizzare, **il Piano Regolatore Generale del Comune di Valguarnera Caropepe**, approvato con Decreto n. 423/03 del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, **vige attualmente in regime di inefficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione** e dei vincoli che comportano inedificabilità contenuti nello strumento urbanistico generale per decorrenza dei tempi quinquennali di vigenza degli stessi.

A fronte di ciò e della rinvenuta necessità di adeguarsi all'evolversi della disciplina urbanistica nonché alle mutate esigenze della realtà contingente, l'Amministrazione Comunale di Valguarnera Caropepe ha già intrapreso il processo di revisione dello strumento urbanistico vigente:

- dapprima individuando e incaricando idonee professionalità per l'attività di revisione de quo, ivi compresi gli studi propedeutici e la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione d'Incidenza Ambientale ai sensi del D.Lgs. n.152/06 e ss.mm.ii.;
- indi approvando con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 03/12/2013 le Direttive generali ai sensi dell'art.3 c.7 L.R.15/91 e trasmettendole all'Ufficio del Piano preposto all'attività di rielaborazione del P.R.G.;
- infine avviando la successiva fase di redazione dello schema di massima che rappresenta una sorta di *pre-piano*, predisposto sulla base degli studi preliminari e tale da contenere elaborazioni sufficientemente avanzate e definite da porre il Consiglio Comunale in condizione di valutare le scelte effettuate e la loro coerenza con le direttive.

Lo status attuale è, dunque, quello di un Piano:

- ove sono scaduti da più di un decennio i vincoli preordinati all'espropriazione;
- contenente delle valutazioni che devono essere non soltanto rimodulate, ma rivisitate nella filosofia ispiratrice alla luce dei fenomeni socio-economici-demografici in atto e delle attenzioni e sensibilità da assumere in campo ambientale, paesaggistico, sociale, culturale ed economico;
- per il quale si è rilevato una improcrastinabile necessità di realizzare un adeguamento, oltretutto alla normativa vigente in materia di strumenti urbanistici, anche alle previsioni di altre norme più settoriali, non solo per recepirle, ma per realizzare uno sforzo di creatività che trasformi i vincoli in opportunità di nuova ricchezza e soprattutto di ridisegno della città e che consenta una gestione del territorio il più possibile adeguata alle esigenze del momento e razionale rispetto ad una visione di più ampio raggio;
- per la cui revisione è stato costituito apposito Ufficio del Piano, e conferiti i conseguenziali incarichi, che sta provvedendo alla redazione dello Schema di massima ex art.3 L.R. n.15/91, già in fase di avanzata elaborazione.

Ciò premesso, l'anacronismo delle previsioni contenute in seno a tale revisionando strumento urbanistico si rileva con maggior evidenza proprio in relazione al dimensionamento e alla stima di fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, allorché la dimensione data, al tempo, ai PEEP per soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato risulta stimata in circa 1.150 abitanti e ciò a fronte, oggi, di una popolazione residente, secondo i dati demografici dell'ultimo censimento 2011, di circa 8.000 abitanti, con una riduzione, tra il 1991 e il 2011, di oltre 1.000 unità (pari a ben oltre il 12%).

La semplice disamina dell'andamento demografico recente di Valguarnera Caropepe dal 2001 al 2012 (cfr. Graf.2), unitamente all'andamento demografico storico dei censimenti della popolazione di Valguarnera Caropepe dal 1861 al 2011(cfr. Graf.1) mostra inequivocabilmente quanto già acclarato fin nel D.Dir. n.423/03 di approvazione del vigente P.R.G in ordine alle Zone dell'espansione recente e di margine e di seguito testualmente riportato:

*"omissis..... che il comune è in evidente decremento demografico, che la popolazione fluttuante non costituisce un fenomeno di incidenza rilevante in termini di fabbisogni abitativi e di servizi e che i flussi turistici risultano oggettivamente e soggettivamente connessi alle attività produttive sviluppatesi negli ultimi anni."*

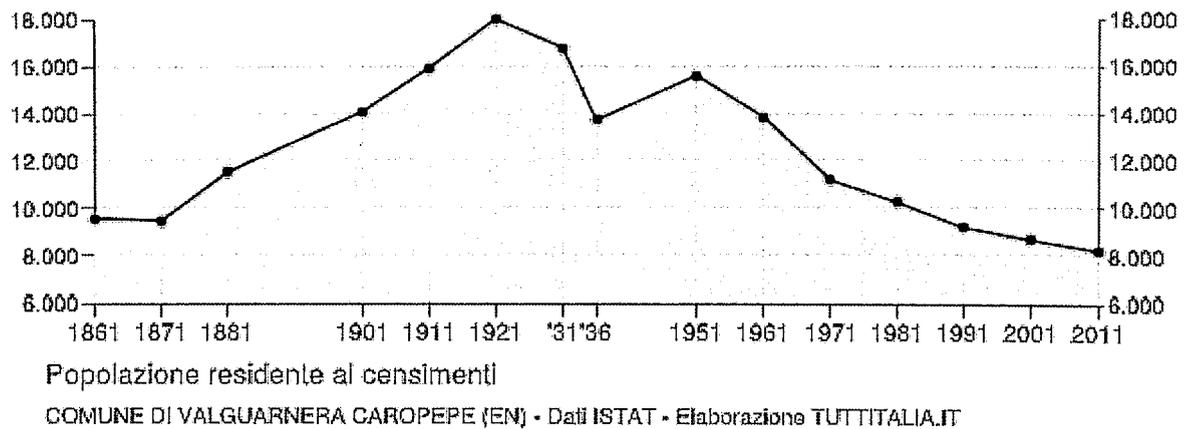


Grafico 1\_ Andamento demografico storico dei censimenti dal 1861 al 2011.

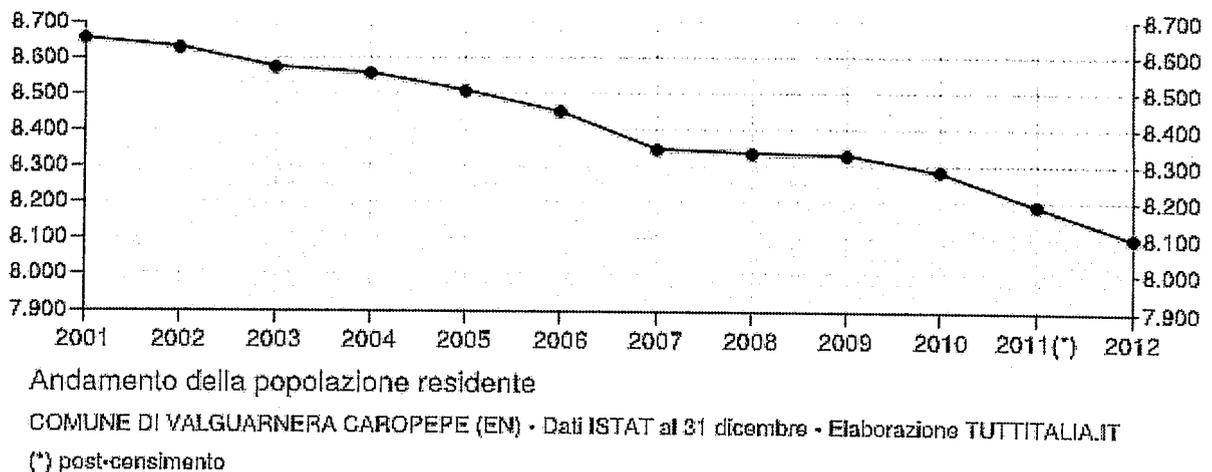


Grafico 2\_ Andamento demografico recente di Valguarnera Caropepe dal 2001 al 2012.

I dati demografici riferiti agli anni tra il 1951 e 2001, mostrano uno sviluppo demografico a crescita pressoché nulla, anzi in evidente decremento. Ciò, oggi, non può essere considerato un fatto anomalo, atteso che, di fatto, Valguarnera Caropepe non si discosta dalla situazione generale italiana, infatti, un terzo dell'Italia rischia di sparire dalle carte geografiche. Un comune su tre è, infatti, in pericolo d'estinzione, 2.830 su più di 8.000, per la fuga della popolazione, l'invecchiamento precoce, la mancanza dei servizi pubblici essenziali o commerciali, la crisi economica. Tali Comuni sono diffusi su tutto il territorio e a volte si tratta di comuni noti per turismo o vacanze.

La mappa dell'Italia che invecchia, si spopola ed è poco competitiva, è stata tracciata dalla ricerca "L'Italia del disagio abitativo" elaborata da Cresme per conto di Legambiente e Confcommercio. Nella sola provincia di Enna in tale condizione si trovano oggi: Agira, Aidone, Assoro, Barrafranca, Calascibetta, Catenanuova, Centuripe, Cerami, Leonforte, Nicosia, Nissoria, Pietraperzia, Regalbuto, Sperlinga, Troina, **Valguarnera Caropepe**, Villarosa.

Nell'Italia, che rischia di essere cancellata, vive soltanto l'8,7% della popolazione con un reddito medio inferiore del 26% alla media nazionale; è laureato l'1,5% (3,6% la media nazionale); gli occupati nelle imprese private sono meno di un terzo della media nazionale, gli addetti del commercio il 3,9% e il maggior numero di comuni a disagio abitativo è in Molise 81,6%. Le aree del disagio sono state censite tenendo conto di 53 indicatori (dati strutturali e di popolazione, istruzione, assistenza sociale e sanitaria, commercio, turismo, ricchezza, ecc). L'analisi ha individuato nove gruppi di comuni e

tre di questi presentano preoccupanti caratteri di disagio insediativo: i comuni dell'impoverimento, quelli anziani, quelli statici.

Valguarnera Caropepe appartiene al gruppo I (i comuni dell'impoverimento o i contesti deboli) che è quello che caratterizza, poi, le aree interne e alcuni tratti delle coste di Sardegna, Sicilia, Calabria e Basilicata e l'interno di Puglia, Campania e Molise. Un gap meridionale in aree di medio-elevato livello sul mare, con bassa densità demografica ma priva di forti shock demografici. Del gruppo fanno parte 1157 comuni, caratterizzati dall'ultima posizione rispetto agli indicatori relativi alla produzione, assistenza, commercio, turismo e ricchezza. Sono Comuni con basso reddito procapite (13.5 milioni rispetto ai 19.5 medi), un tasso di diplomati minimo (12% contro il 16% nazionale) e una tendenza migratoria elevatissima. C'è un bassissimo tasso di lavoratori, un basso livello di ricchezza immobiliare (36,6 milioni/ab. contro una media di 133), con alto numero (22,6%) di contribuenti sotto i 7 milioni di reddito (contro la media del 16,1%) e basso tasso (2,4%) fra quelli oltre i 40 milioni (5,5%). Fortissima l'incidenza del settore pubblico, quasi doppia (37,4%) della media nazionale (19,7 %) e una percentuale di utilizzazione delle strutture turistiche molto bassa (solo 13 giorni/anno rispetto agli 84 medi). Le autorizzazioni alimentari sono 8.3/1000 ab. contro la media di 7.5, con scarso rapporto tra i pubblici esercizi e il territorio (0,24 per kmq = un solo esercizio ogni 4 kmq, contro una media nazionale superiore a 0,8%). La fotografia è quella di una struttura sociale in forte crisi di competitività, con mezzi economici ridotti, un rapporto tra contribuente e residente mal dimensionato, peraltro resa ancora più difficoltosa dal peso del settore pubblico.

Tale condizione di evidente decrescita demografica assume ancor più pregnanza se ricollegata ad un'ulteriore significativa circostanza: durante l'intero periodo di vigenza dell'attuale strumento urbanistico e delle sue P.E., fino a tutt'oggi, **non è mai pervenuta alcuna istanza/richiesta, tendente ad ottenere quote di alloggi di tipo E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica), da parte di cooperative, imprese o operatori economici operanti nel territorio valguarnerese.**

Ciò avalla aggiuntivamente la necessità di reinquadrare il fabbisogno di edilizia economica e popolare, calcolato in occasione del dimensionamento del PRG vigente approvato con D.Dir. n.423/03, indirizzandolo "a misura delle attuali esigenze", adeguandolo al decremento demografico in atto nel territorio di Valguarnera Caropepe fin dal 1951 ed oggi quanto mai significativo, infine contestualizzandolo nell'ambito del nuovo redigendo strumento urbanistico.

Fermo restando, pertanto, l'obbligo per il Comune di Valguarnera Caropepe della redazione dei piani di zona ex L. 167/62, come previsto dall'art.16 della L.R. n.71/78, si rappresenta l'opportunità, alla luce dello stato di fatto e di diritto attuale:

- della quantificazione reale delle esigenze abitative di cosiddette "zone 167" (termine comune col quale si intende, in Italia, un'area destinata all'edilizia residenziale popolare dal piano regolatore di un comune, definita ai sensi della legge n. 167 del 18 aprile 1962);
- di un loro eventuale ridimensionamento (da 3 a 1 ad esempio) alla luce della riduzione demografica in atto negli ultimi decenni,
- della verifica delle condizioni geo-idro-morfologiche relativa alle loro attuale localizzazione alla luce di quanto previsto dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) le cui risultanze si sta procedendo a riportare nelle cartografie, relative al regime vincolistico, del redigendo Schema di massima del nuovo PRG.

E' parimenti evidente che la sede deputata e conforme per tali operazioni di verifica, reindirizzo e "ritaramento", nel presente status urbanistico procedimentale, non può che essere quella dell'attuale fase di rielaborazione dello strumento vigente e di adeguamento dello stesso alle nuove mutate esigenze, tra cui, è palese, quelle relative all'edilizia economica e popolare.

Si è già detto, nondimeno, che la motivazione del fabbisogno di edilizia economica e popolare è da attuarsi con estremo rigore, attraverso il ricorso a criteri di validazione tendenzialmente oggettivi: il tasso di incremento demografico, la capacità dell'edilizia privata di soddisfare la domanda di nuove case, l'indice di affollamento del patrimonio edilizio sfruttato, il degrado dell'abitato e la necessità di offrire un'alternativa a chi è costretto a viverci ugualmente, in modo da poter intraprendere azioni di risanamento.

Nelle stesse Direttive generali ai sensi dell'art. 3 c.7 L.R. 15/91 approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 03/12/2013, oltretutto nella relazione preliminare dello Schema di massima dell'Ufficio (che riporta dati indubbi sul dimensionamento del piano e sulla domanda di residenza profondamente ridotta negli ultimi anni), è dato riscontrare, tra gli obiettivi dichiarati, la volontà di favorire la riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, come deducibile da quanto riportato testualmente a seguire:

*Pertanto il processo di riqualificazione insediativa, pur salvaguardando le concessioni edilizie già rilasciate e le lottizzazioni già convenzionate, dovrà interessare principalmente il patrimonio edilizio esistente in termini di recupero, di riqualificazione energetica e di qualità architettonica, nonché di rifunzionalizzazione per gli adeguamenti a nuovi standard.*

*La revisione del PRG, nell'ambito delle zone interessate, dovrà prevedere per tutto il patrimonio edilizio realizzato con regolare titolo abilitativo, anche in sanatoria, norme volte a favorire il recupero dell'esistente. Tali norme, al fine di favorire maggiormente la riqualificazione strutturale ed energetica, potranno prevedere anche forme di premialità (del tipo Piano Casa) con incrementi volumetrici volti a migliorare gli standard d'uso degli immobili.*

In base a tale approccio metodologico, il termine fabbisogno è da assumersi nel significato non di "fabbisogno teorico", automaticamente derivabile dall'applicazione pedissequa di standard, ma nel senso di "deficit" effettivo di nuove abitazioni di edilizia pubblica agevolata, la cui entità non può essere univocamente determinata, ma può variare in relazione sia ad ipotesi alternative di evoluzione e composizione della domanda, sia in relazione alle differenti opzioni di politica abitativa e territoriale attivabili all'interno dell'attuale quadro normativo-istituzionale.

Infatti, la politica abitativa può oggi avvalersi di una gamma complessa di canali di intervento (recupero agevolato/convenzionato incentivante l'affitto, contributi agevolati per l'acquisto della prima casa, integrazione fitti, mobilità programmata nel patrimonio pubblico, ecc.), i quali possono contribuire a promuovere un più equilibrato rapporto tra domanda e offerta, evitando che una parte delle abitazioni disponibili resti inutilizzata o sottoutilizzata o venga comunque sottratta al mercato abitativo.

A monte dell'individuazione del fabbisogno, o meglio della formulazione di un ventaglio di ipotesi-obiettivo, sarà quindi necessario ricostruire, in seno all'avviata attività di revisione del vigente strumento di governo del territorio, un quadro informativo articolato e complesso sulla domanda e sull'offerta abitativa.

Tenendo conto dei limiti della base informativa attualmente disponibile e della necessità di successive verifiche e aggiornamenti, potrà e dovrà elaborarsi, nelle analisi prodromiche all'adozione del nuovo P.R.G., un procedimento di calcolo del fabbisogno che risponda ai seguenti requisiti:

- esplicitare, per quanto possibile, tutti i principali elementi che concorrono alla individuazione del fabbisogno dal lato domanda (pregressa e futura) e dal lato offerta (interventi già programmati, alloggi che si rendono disponibili attraverso processi di mobilità nello stock, ecc.), tenendo distinte la componente sociale (edilizia sovvenzionata e agevolata/convenzionata) e la componente privata;
- evidenziare il contributo di ciascuno dei predetti elementi alla valutazione finale del fabbisogno, in base ad ipotesi alternative di politiche abitative e territoriali;
- rendere possibile la verifica e la modifica di ciascuna componente di calcolo in seguito all'aggiornamento della base informativa e/o al cambiamento delle ipotesi assunte.

L'entità del fabbisogno sarà infatti da valutarsi in dipendenza di due principali variabili:

- la dinamica dei nuclei demografici, la cui tendenza negli ultimi decenni ha fatto registrare nel Comune trend fortemente negativi;
- il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente, per il quale l'Amministrazione Comunale ha espresso chiare linee di indirizzo tendenti alla riqualificazione ed al riutilizzo funzionale.

In fase di progettazione della più volte citata revisione del P.R.G., le indicazioni sottese all'ipotesi-obiettivo di fabbisogno illustrate nei precedenti paragrafi saranno tradotte in adeguate scelte di dimensionamento, verificando l'effettiva disponibilità e trasformabilità delle aree e traendo un bilancio tra obiettivi di mantenimento e recupero della funzione residenziale, di riuso del patrimonio abitativo esistente e di miglioramento complessivo della qualità ambientale, urbana ed edilizia.

Quanto sopra nella aggiuntiva e non secondaria considerazione che in tema, specificatamente, di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della nuova normativa intervenuta - ed in particolar modo della direttiva 2001/42/CE "concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente", della parte seconda del D.Lgs. 152/06, così come modificata ed integrata dal D.Lgs. 4/2008 e dal D.Lgs. 128/2010, della Deliberazione di Giunta Regionale del 10 giugno 2009 n.200, nonché della Legge Regionale n. 06/2009, che ha stabilito i criteri per la redazione della valutazione ambientale strategica, ed, in ultimo, della circolare D.R.U. prot. n.52120 del 05/08/2011 e della Legge Regionale n. 26/2012 - il nuovo strumento urbanistico generale del Comune di Valguarnera Caropepe rientra tra i piani e programmi per i quali scaturisce l'obbligo di introdurre immediatamente il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art.59 della L.R. 14.05.09 n.6 per come sostituito dalla L.R. 29 dicembre 2009 n.13.

In adempienza del D.L.vo n.152/2006, recante "Norme in materia ambientale", così come modificato dal D.L.vo 4/2008, recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.L.vo n.152 del 3 aprile 2006, recante Norme in materia ambientale" e dal D.L.vo 128/2010 recante "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69", il Comune di Valguarnera Caropepe è chiamato, pertanto, a corredare la revisione Generale del P.R.G., della specifica Valutazione Ambientale Strategica (di seguito "procedura di VAS"), secondo le disposizioni di cui agli artt. 13 e seguenti del summenzionato D.L.vo, nonché della Valutazione d'Incidenza per la presenza nel territorio comunale di Siti Natura

2000 (ex art. 5 del decreto n.357/1997, e allegato G al medesimo decreto, siccome integrato, nella Regione Siciliana, dal D.A. del 30 marzo 2007).

Attraverso l'introduzione di tali valutazioni ambientali, obbligatorie nei diversi livelli di pianificazione e programmazione, verrà assicurata la coerenza con il quadro normativo, programmatico e pianificatorio vigente di tutte le scelte di Piano, ivi comprese quelle concernenti più specificatamente le previsioni di edilizia residenziale pubblica, e valutati gli effetti a seguito di interventi antropici, generandosi così una più organica ed ordinata disciplina del governo dell'ambiente, per la promozione di uno sviluppo sostenibile.

Per la Revisione Generale del P.R.G. di Valguarnera Caropepe, il relativo Processo di VAS (per cui è stata già avviata la selezione dei professionisti cui affidare l'incarico e al momento in fase di sottoscrizione di disciplinare), proseguirà, a Schema di Massima approvato, con la consultazione del progetto di Piano (a quello stato) e la redazione, pubblicazione e consultazione del relativo Rapporto Preliminare da parte dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA), procedendosi, successivamente, con la definizione e la consultazione del Rapporto Ambientale relativo al Progetto di Piano definitivo, accompagnato dalla relativa Sintesi Non Tecnica e, dopo l'approvazione definitiva del P.R.G., con il Piano di Monitoraggio Ambientale (PMA).

## CONCLUSIONI.

In definitiva, dalle valutazioni sopraesposte e di seguito sinteticamente enucleate, rappresentanti lo *status* urbanistico del territorio comunale di Valguarnera Caropepe (EN), in relazione all'obbligo di dotarsi di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi del D.A. n 89 del 29 marzo 1980:

- ✓ PRG vigente in regime di scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, necessitante di un complessiva revisione e superato nelle previsioni attinenti il dimensionamento complessivo e la stima del reale fabbisogno abitativo;
- ✓ Assenza, durante l'intero periodo di vigenza dell'attuale strumento urbanistico e a tutt'oggi, di alcuna istanza/riciesta tendente ad ottenere quote di alloggi di tipo E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica da parte di cooperative, imprese o operatori economici operanti nel territorio valguarnerese;
- ✓ Trend demografico a lungo e breve periodo in forte decremento;
- ✓ Necessità di un generale riequilibrio e puntuale verifica delle attuali e future esigenze di aree da destinare ad edilizia agevolata, convenzionata e sovvenzionata;
- ✓ Opportunità dell'accertamento delle condizioni geo-idro-morfologiche complessive del territorio e delle aree precedentemente individuate per la redazione dei Piani di zona ex legge 167/62 alla luce delle risultanze del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del regime vincolistico sovraordinato, nonché della formazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Enna;
- ✓ Utilità di valutazione del "deficit" effettivo di nuove abitazioni di edilizia pubblica agevolata, sulla base dell'evoluzione e composizione della domanda, ed in relazione alle differenti opzioni di politica abitativa e territoriale attivabili all'interno dell'attuale quadro normativo-istituzionale ed in ottemperanza agli indirizzi formulati in sede di approvazione delle Direttive Generali ai sensi dell'art.3 c.7 L.R.15/91 con Delibera di Consiglio Comunale n.68 del 03/12/2013;
- ✓ Schema di massima del nuovo redigendo strumento urbanistico già in avanzata fase di definizione;

- ✓ Introduzione delle nuove procedure di valutazioni ambientali, obbligatorie nei diversi livelli di pianificazione e programmazione, atte a contribuire alle condizioni per uno sviluppo sostenibile del territorio;
- ✓ l'attuale situazione economica finanziaria del Comune, quale Ente Locale periferico, correlata con l'esiguità della finanza derivata, sia di impianto regionale che nazionale che continentale, implicante modestissimi trasferimenti, assolutamente non adeguati a soddisfare il buon esito di tale azione amministrativa;

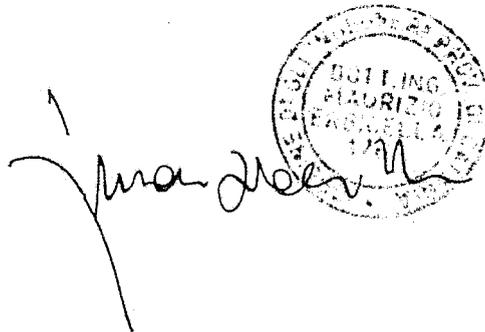
emerge che un'odierna predisposizione dei Piani di Zona di cui alla ex L.167/62 per come proposti nel vigente P.R.G. (sebbene strumenti autonomi rispetto a quest'ultimo e discendenti da un preciso obbligo di legge) si configurerebbe - oggi - come mera duplicazione ed aggravio del procedimento amministrativo, nelle more del perfezionamento, ultimazione, indi adozione del revisionando PRG, ove la fattispecie di detti Piani di Zona potrà realmente ritenersi "a misura delle attuali e concrete esigenze".

Alla luce di quanto anzi esposto, mercé la presente, si delinea un quadro motivazionale atto a giustificare, a parere di chi scrive, l'assolvimento dell'obbligo delle previsioni di cui al D.A. n 89 del 29 marzo 1980 all'interno del redigendo strumento urbanistico, in avanzata fase di definizione, al fine di conseguire, in un unico procedimento amministrativo, economicità, efficacia ed efficienza.

Tanto dovevasi in virtù dell'incarico conferito.

Catania, 15 gennaio 2014.

Dott. Ing. Maurizio Erbicella



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Maurizio Erbicella'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'DOTT. ING. MAURIZIO ERBICELLA' in the center, surrounded by a border that likely contains the name of the institution or office, though it is partially illegible.



**COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**  
**( PROVINCIA DI ENNA )**  
**UFFICIO TECNICO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**ATTESTA**

che la presente deliberazione della G.C. n. 9 del 27.1.14 in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991 n. 44, è stata affissa all'albo pretorio del Comune di Valguarnera in data 27.1.14 per rimanervi quindici giorni consecutivi ( art.11, comma 1°, come modificato dall'art.127, comma 21, della l.r. n. 17/04)

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Sede Municipale, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione, in applicazione della L. R. 3 dicembre 1991, n. 44 , pubblicata all'albo pretorio del Comune di Valguarnera Caropepe per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ è divenuta esecutiva il giorno 27-01-2014

- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione ( L.R. n.44/94 art.12, comma 1 ) ;  
 a seguito di dichiarazione di immediata esecutività

Sede Municipale, 27/01/2014

IL SEGRETARIO GENERALE