Città di Pachino

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 25/02/2026 N. 9

Oggetto: Variante urbanistica parziale al P.R.G. e al Piano di recupero del Centro Storico della frazione di Marzamemi dell'area ide3ntificata in catasto al foglio 1, particella 122 - Sentenza n 00355/2022 REG.RIC.2022 – N. 00050/2024 REG.PROV.COLL.

L'anno **duemilaventisei** il giorno **venticinque** del mese di **febbraio** alle ore **18:08** e seguenti, in Pachino, nella Casa Comunale, a seguito di avviso di convocazione notificato nei modi e termini di legge, si è riunito, in **seduta pubblica**, il Consiglio Comunale, in **sessione Ordinaria**, di **Seconda convocazione**.
Eseguito l'appello nominale risultano presenti i Signori:

Cognome e Nome	Incarico	Presenza
Giuliano Giuseppe	Consigliere Anziano	Assente
Mizzi Sergio	Consigliere	Assente
Fronterrè Davide	Consigliere	Assente
Lupo Giuseppe	Consigliere	Presente
Rosa Sebastiano	Consigliere	Presente
Spataro Pietro Giovanni	Consigliere	Presente
Gennuso Gaetano	Consigliere	Assente
Giuliano Martina	Presidente	Assente
Marchese Lucia	Consigliera	Presente
Di Raimondo Giuseppina	Consigliera	Presente
Spataro Carmela	Consigliera	Presente
Blundo Salvatore	Consigliere	Presente
Runza Alessandro	Consigliere	Presente
Sena Lorenzo	Consigliere	Presente
Monaco Maria Concetta	Consigliera	Presente
Fronterrè Rosaria	Consigliera	Presente

Presenti n. 11 Assenti n. 5

Assume la Presidenza il Consigliere Spataro Pietro Giovanni, nella sua qualità di **Vice Presidente**.
Partecipa alla seduta il **Vice Segretario comunale**, Dott. Vincenzo Blundo.
La seduta è valida essendo presente il numero legale degli intervenuti.

Sono presenti in aula il Sindaco e gli assessori Rosa, Blundo, Mallia, Bongiovanni e Gennuso.

Il Presidente procede alla trattazione dell'argomento posto al punto 8 dell'ordine del giorno: VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL P.R.G. E AL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI MARZAMEMI DELL'AREA IDE3NTIFICATA IN CATASTO AL FOGLIO 1, PARTICELLA 122 - SENTENZA N 00355/2022 REG.RIC.2022 – N. 00050/2024 REG.PROV.COLL.

Il consigliere Rosaria Fronterrè chiede che l'Assessore competente descriva il punto passo per passo, evidenziando che gli atti ricevuti contenevano alcune lacune. Chiede inoltre che la votazione avvenga in modo palese e nominale, cioè con indicazione del voto di ciascun consigliere.

L'Assessore Blundo interviene per ricostruire l'iter della vicenda relativo al lotto in questione, spiegando che, dopo l'acquisto del terreno, era stato presentato un progetto per una struttura turistico-ricettiva a tre elevazioni, che però, come era prevedibile, era stato bocciato nel 2016 dall'ufficio tecnico comunale. A seguito del diniego, i proponenti avevano presentato ricorso al CGA.
Il CGA non diede ragione ai ricorrenti, ma si limitò a rilevare che, essendo scaduto il Piano regolatore generale, l'area risultava priva di destinazione urbanistica (zona "bianca") e diffidò quindi il Comune a provvedere, attribuendo una nuova destinazione al lotto.
Successivamente si svolse una Conferenza dei servizi, con esito negativo rispetto all'originaria istanza, ma positivo rispetto alla proposta del Comune, già formulata dal commissario Giovanni Cocco, di ridefinire la destinazione urbanistica dell'area.
Il Consiglio è ora chiamato a pronunciarsi definitivamente sulla questione, attribuendo una destinazione coerente con il contesto: il lotto è adiacente alla diga, vicino alla battigia e in continuità con una fascia di verde attrezzato demaniale già data in concessione ai privati. L'obiettivo è chiudere definitivamente una vicenda su cui si è discusso a lungo, anche sui social.

Il consigliere Lupo chiede chiarimenti sulla mappa illustrata, osservando che la prima particella è indicata come area verde e domandando se si tratti di area demaniale.
Viene precisato dall'assessore Blundo che l'area segnata in verde è effettivamente demaniale ed è destinata a verde attrezzato, così come previsto originariamente dal Piano regolatore. Con la scadenza del Piano regolatore, l'area è divenuta "zona bianca" e spetta esclusivamente al Comune procedere alla sua rideterminazione urbanistica.

Il Sindaco interviene per confermare quanto già illustrato dall'Assessore e chiarire ulteriormente la vicenda. Spiega che il lotto in questione era già originariamente destinato a verde attrezzato e che l'imprenditore lo acquistò pur essendo consapevole, a suo dire, dei limiti urbanistici dell'area. Con la scadenza del Piano regolatore, l'area è divenuta "zona bianca", ma ciò non significa che sia edificabile: il CGA, infatti, ha semplicemente imposto al Comune di attribuire una nuova destinazione urbanistica, senza lasciare l'area priva di classificazione. Il Sindaco precisa che l'Amministrazione non sta introducendo alcuna novità, ma si limita a ripristinare la destinazione originaria di verde pubblico attrezzato, già coerente con l'area limitrofa e con il contesto (adiacente alla diga). Sottolinea inoltre che non vi è alcun danno per il proprietario, poiché il terreno era già classificato come verde attrezzato al momento dell'acquisto; semmai, sarebbe stato rischioso il contrario, cioè trasformarlo in area edificabile. Conclude ribadendo che il Consiglio è chiamato soltanto a confermare formalmente questa destinazione, chiudendo definitivamente la vicenda.

A questo punto il Presidente mette ai voti la richiesta del Consigliere Rosaria Fronterrè di procedere con votazione nominale: la proposta viene respinta, con esito contrario.

Il consigliere Sena per il Gruppo consiliare del Movimento per la Rinascita di Pachino dichiara parere favorevole; il parere scritto viene consegnato al Vice Presidente per essere acquisito agli atti come allegato "A".

Il consigliere Di Raimondo in qualità di capogruppo e portavoce di Forza Italia, dichiara parere favorevole alla proposta di delibera del Consiglio comunale relativa alla variante urbanistica parziale al PRG e alla contestuale ritipizzazione dell'area identificata al foglio 1, particella n. 122,

nel Comune di Pachino, frazione di Marzamemi, con destinazione finale coincidente con quella originaria di verde pubblico attrezzato. Il gruppo sostiene la piena conformità tecnica della variante e la sua coerenza con le finalità del Piano di recupero del centro storico, anche in virtù della continuità con l'area limitrofa già disciplinata nello stesso modo.

Il Presidente accertatosi che nessun consigliere vuole intervenire, pone in votazione l'approvazione della richiamata proposta.

I Consiglieri Rosaria Fronterrè e Lupo si astengono dal voto.

Premesso che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto hanno espresso parere ai sensi dell'art. 12 della L.R.23/12/2000 n. 30:

Parere del Responsabile del servizio in merito alla **Regolarità Tecnica**: Favorevole IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO **F.to Dinatale Antonino** Data: 08/01/2026
Parere del Responsabile del servizio in merito alla **Regolarità Contabile**: Favorevole IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO **F.to Blundo Vincenzo** Data: 09/01/2026

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 1 DEL 08/01/2026

Oggetto: Variante urbanistica parziale al P.R.G. e al Piano di recupero del Centro Storico della frazione di Marzamemi dell'area ide3ntificata in catasto al foglio 1, particella 122 - Sentenza n 00355/2022 REG.RIC.2022 – N. 00050/2024 REG.PROV.COLL.

Il Vicario Responsabile del Settore IV°
Lavori Pubblici
Geom. Dinatale Antonino

Richiamata la Sentenza del C.G.A. (Consiglio di Giustizia Amministrativa - Sicilia) n. 355/2022REG.RIC. pubblicata il 23/01/2024, relativa alla "*riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione distaccata di Catania (Sezione Terza) n.03078/2021....*";

Atteso che con la predetta sentenza il C.G.A Sicilia ha accolto parzialmente il ricorso proposto dalla sig.ra Maria Salerno contro il comune di Pachino, relativamente "*all'assegnazione della destinazione urbanistica dell'area individuata al foglio 1 particella 122, finalizzata alla realizzazione di una struttura ricettiva destinata ad affittacamere*";

Accertato che l'area come sopra individuata ricade all'interno della zona "A1" di cui al Capo II art. 21 delle norme tecniche d'attuazione dello strumento urbanistico generale, approvato con D. A. n. 178/88 e nel caso specifico all'interno del centro storico della frazione di Marzamemi, e che rispetto alle previsioni del piano di recupero del centro storico di Marzamemi, approvato con D. A. 692/1988, l'area predetta ricade all'interno di un isolato destinato a "*verde pubblico attrezzato*", individuato con il numero 14 (vedi tav. P1, Assetto Urbano);

Preso atto:

- della deliberazione del Commissario Straordinario n. 45, del 16.05.2024 ad oggetto *Sentenza del C.G.A. n. 355/2022REG.RIC. - Assegnazione della destinazione urbanistica dell'area individuata al N.C.T. al foglio 1, particella 122 - ATTO D'INDIRIZZO - all'Area Tecnica al fine di avviare la procedura di variante urbanistica in linea con la pianificazione comunale e con quella del piano paesaggistico;*
- Che con determinazione del Responsabile del Settore IV n. 680 del 03.06.2024 è stato nominato Responsabile del Procedimento il geom. Antonino Dinatale, al fine di dare avvio alla procedura di variante urbanistica, conformemente al disposto normativo vigente in materia e all'atto d'indirizzo suddetto;
- che con successiva determina del Responsabile del Settore IV n. 911 del 31/07/2024 è stato nominato, l'arch. A. Rosano per l'espletamento delle attività di supporto tecnico al Responsabile del Procedimento nella procedura di variante urbanistica in linea con l'atto d'indirizzo del Commissario Straordinario, la pianificazione comunale e con quella del piano paesaggistico per l'assegnazione della destinazione urbanistica dell'area individuata al N.C.T. al foglio 1, particella 122;

Dato Atto

- che il Responsabile del procedimento ha provveduto all'avvio delle procedure previste dall'art. 26, della legge reg. 19/2020;
- che il Dipartimento di Urbanistica regionale ha provveduto alla pubblicazione sul sito dell'Assessorato regionale così come risulta dal sito regionale ed in particolare dalla nota suddetta, acquisita al prot. del Dipartimento il 11/07/2025 al n. 11093;
- che detta pubblicazione è stata effettuata anche sul sito del comune di Pachino sul link: https://win.comune.pachino.sr.it/files/Variante Marzamemi.zip, giusta nota prot. 17574/2025;

Vista la variante urbanistica costituita dai seguenti gli elaborati progettuali:

- Relazione Tecnica Generale;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione di Compatibilità Idraulica;
- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2 - Piano di Recupero;
- Tav. 3 - Planimetria Catastale;
- Tav. 4 - P.R.G. con sovrapposizione catastale;
- Tav. 5 Assegnazione Urbanistica;
- Relazione Geologica.
- relazione tecnica integrativa;
- tavole dei vincoli territoriali 5/bis 1 e 5/bis 2.

Visti i verbali delle conferenze di pianificazione, rispettivamente, del 30 settembre 2025 e del 04 dicembre 2025;

Considerato che:
- I rappresentanti degli Enti partecipanti alle conferenze di pianificazione, come sopra indicato, hanno espresso parere favorevole alla ritipizzazione urbanistica dell'area individuata al foglio 1, particella 122, e per gli assenti è stato invocato il comma 6 dell'art. 19, della legge reg. 7/2019 che dispone quanto segue: "*si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alla riunione ovvero abbia espresso un dissenso non motivato*".
- relativamente al parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa, regolarmente invitata, sia nella prima conferenza di pianificazione del 30 settembre 2025 che in quella del 4 dicembre 2025, si è determinato la formazione dell'assenso per "*silentium*" ai sensi dell'art. 17/bis della legge 241/90 e ss. mm. ii. così come recepito dall'art. 30, della legge reg. 7/2019 e ss. mm. ii. (Consiglio di Stato, sentenza del 17 novembre 2025, n. 8981);

Atteso, altresì, che:
- contestualmente, per economia del procedimento, con verbale del 04/12/2025 è stato preso atto dei pareri favorevoli acquisiti e resi e, pertanto, è stato dichiarato raggiunto l'accordo di pianificazione di cui all'art. 11 della legge reg. 19/2020 e ss. mm. ii.;
- la proposta di variante urbanistica risulta coerente con le scelte pianificatorie in quanto compatibile in relazione al vigente P.R.G. ed al piano di recupero del centro storico, nonché con i piani sovraordinati nel suo complesso;

Visto il Decreto Assessoriale 271/Gab del 23/12/2021 come integrato dal D. A. 308/Gab del 23/12/2022, laddove si dispone che la presente fattispecie di ritipizzazione urbanistica non è soggetta a verifica di assoggettabilità a Vas di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii.;

VISTI:
- gli artt. 10, 11 e 26 della Legge reg. n. 19/2020 e ss. mm. ii.;
- il D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. ii.
- i pareri di regolarità tecnica e contabile rilasciati ai sensi dell'art. 49 T.U.E.L. e ss. mm. ii.;
- L'art. 39 del D. Lgs. 33/2013;

PROPONE DI D E L I B E R ARE

1) Per i motivi esposti in narrativa e che s'intendono riportati ed in esecuzione della sentenza del C.G.A. (Consiglio di Giustizia Amministrativa - Sicilia) n. 355/2022REG.RIC. pubblicata il 23/01/2024, relativa alla "*riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione distaccata di Catania (Sezione Terza) n.03078/2021....*", di prendere atto, ai sensi dell'art. 26 comma 14 bis della L. R. n. 19/2020 e ss. mm. ii., dell'accordo di pianificazione sottoscritto con verbale del 04/12/2025 con il quale, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 11 e 26 della predetta L. R. n. 19/2020 e ss. mm. ii., è stata assentita la variante urbanistica

parziale dell'area identificata in catasto al foglio 1, particella 122, che prevede la seguente destinazione urbanistica:
"*Verde attrezzato*" - destinazione in continuità con l'area limitrofa conferita dal piano di recupero, così come riportato a pag. 56 della relazione generale del citato Piano di recupero approvato con D. A. n. 692/1988 del 18/05/1988;

2) Dare atto che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Delibera i seguenti atti ed elaborati tecnici:
- Relazione Tecnica Generale;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione di Compatibilità Idraulica;
- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2 - Piano di Recupero;
- Tav. 3 - Planimetria Catastale;
- Tav. 4 - P.R.G. con sovrapposizione catastale;
- Tav. 5 Assegnazione Urbanistica;
- Relazione Geologica.
- relazione tecnica integrativa;
- tavole dei vincoli territoriali 5/bis 1 e 5/bis 2.;
- Verbali del 30 settembre 2025 e del 04 dicembre 2025;
- Accordo di pianificazione del 04/12/2025.

3) Dare Mandato al Responsabile del Procedimento di provvedere, ai sensi del comma 15 dell'art. 26 della legge reg. 19/2025, alla "*pubblicazione di un avviso nell'albo pretorio, nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana e nel sito web del comune e dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente*", nonché di provvedere a tutti gli adempimenti necessari e consequenziali previsti dai commi 16, 17, 18 e 19 dell'art. 26 della L. R. n. 19/2020 e ss. mm. ii;
4) Dare atto che la presente Deliberazione, unitamente agli atti allegati, verrà pubblicata all'Albo Pretorio;
5) Comunicare alla ditta proprietaria del terreno identificato in catasto al foglio 1, particella 122, l'avvenuta presa d'atto della variante urbanistica parziale in argomento ai sensi e per gli effetti della L. n. 241/1990 e ss. mm. ii. e della L. reg. n. 7/2019 e ss. mm. ii.;
6) Dare atto, altresì che dalla data di adozione della variante urbanistica in oggetto, decorrono l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge.

Elenco allegati:
- Copia sentenza del C.G.A. (Consiglio di Giustizia Amministrativa - Sicilia) n. 355/2022REG.RIC. pubblicata il 23/01/2024;
- Relazione Tecnica Generale;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione di Compatibilità Idraulica;
- Tav. 1 - Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2 - Piano di Recupero;
- Tav. 3 - Planimetria Catastale;
- Tav. 4 - P.R.G. con sovrapposizione catastale;
- Tav. 5 Assegnazione Urbanistica;
- Relazione Geologica.
- relazione tecnica integrativa;
- tavole dei vincoli territoriali 5/bis 1 e 5/bis 2.;
- Verbali del 30 settembre 2025 e del 04 dicembre 2025;
- Accordo di pianificazione del 04/12/2025.

Il Vicario del IV Settore
Geom. A. Dinatale

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la superiore proposta di Deliberazione;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Attesa la propria competenza;

Con 9 voti favorevoli, espressi per alzata e seduta, 2 astenuti (Rosaria Fronterrè e Lupo).

DELIBERA

Di approvare la superiore proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge;

Il Vice Presidente
Pietro Giovanni Spataro
Firma autografa

Il Consigliere Anziano
Dott Giuseppe Lupo
Firma autografa

Il Vice Segretario Comunale
Dott. Blundo Vincenzo
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 s.m.i e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell' art. 11 della L.R. 3 dicembre 1991 n. 44 e successive modifiche ed integrazioni .

L'INCARICATO DI E.Q. DEL SETTORE I
Dott.ssa Lucifora Francesca

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il
[X] in quanto decorsi 10 giorni dalla pubblicazione come sopra certificato
[ ] in quanto dichiarata immediatamente esecutiva dall'organo deliberante

Il Vice Segretario Comunale

Dott. Blundo Vincenzo