



COMUNE DI PALERMO

UFFICIO AUTONOMO AL CONSIGLIO COMUNALE
VI COMMISSIONE CONSILIARE
Piazza Giulio Cesare 52

VERBALE N. 261 del 03/10/2023

Approvato il 05//10/2023

ORDINE DEL GIORNO: N. 164 del 28/09/2023

ORARIO DI CONVOCAZIONE: Prima convocazione ore 09:00

CONSIGLIERI	PRESENTI	Presente Assente	ORA ENTRATA	ORA USCITA	ORA ENTRATA	ORA USCITA	ORA ENTRATA	ORA USCITA
Canto	Leonardo	P	10.20	11.10				
Chinnici	Dario	P	10.05	11.10				
Lupo	Giuseppe	A	-	-				
Leto	Teresa	A	-	-				
Zacco	Ottavio	P	10.05	11.10				

VERBALE

La Segretaria alle ore 09.00 procede a chiamare l'appello dei Consiglieri e non risultando nessun presente rinvia la seduta in seconda convocazione.

Il Presidente Zacco alle ore 10.05 apre la seduta in seconda convocazione con la presenza del Consigliere Chinnici

Argomenti da trattare:

1. *Pagamento Canone Unico Mercatale 2023 e procedure amministrative dell'Ufficio Suap*
2. *Programmazione incontri*
3. *Varie ed eventuali*
4. *Approvazione del verbale della seduta odierna*

Per affrontare l'argomento posto al punto 1 la Commissione ha invitato il Dott Giovanni Felice Presidente di Confimprese a seguito di sua richiesta di audizione

Il Presidente Zacco dà il benvenuto al Dott Felice e gli dà la parola.

Il Dott Felice ringrazia per l'invito e in riferimento all'argomento in oggetto precisa che dai primi giorni di Settembre agli operatori dei mercati settimanali è stata inviata copia del Canone unico Mercatale da pagare per l'anno 2023.

Nella stragrande maggioranza dei casi gli importi corrispondono con quanto dovuto e quindi il sistema Pagopa si rivela molto efficace.

Precisa però che sono state riscontrate delle problematiche. Le principali riscontrate sono le seguenti:

1. Mancata consegna dei bollettini;
2. Errato calcolo.

Nel primo caso si è data indicazione di verificare lo sportello fiscale del Comune.

Nel secondo caso può accadere che ci siano spazi all'interno dei mercati che sono stati ceduti o cessati e che le anagrafiche non siano state aggiornate. In questo caso accade che si richieda il pagamento di somme non dovute al cedente o a chi ha cessato, mentre chi è subentrato non ha i bollettini per potere pagare.

In questo caso l'ufficio tributi dà indicazioni di recarsi al SUAP, fare sistemare la situazione e poi tornare all'ufficio tributi per potere ottenere i bollettini per procedere correttamente al pagamento.

Aggiunge che se i contribuenti non pagano entro il 2 ottobre perderanno il diritto allo sconto del 50% previsto dal regolamento;

I cittadini, ambulanti inclusi, hanno il diritto di liquidare autonomamente le loro tasse ed imposte. Chiede alla Commissione di intervenire per fare arrivare in tempo i bollettini

Il Presidente Zacco chiede alla Segretaria di organizzare un incontro tra Suap e Tributi per armonizzare i rapporti amministrativi tra i due uffici

Il Presidente Felice approfittando della presenza della Commissione, cambiando argomento, rappresenta alcune gravi irregolarità relative alle autorizzazioni di somministrazione nelle attività del centro Commerciale Forum e relative ad alcune opere di demolizione e ristrutturazione che hanno portato all'ampliamento delle superficie di vendita del centro commerciale come da nota allegata.

Consegna a tal proposito una nota autografa dove vengono esposte dettagliatamente le problematiche suddette.

Si apre un ampio dibattito.

In seguito al dibattito la Commissione all'unanimità ritiene opportuno preliminarmente trasmettere la nota, a firma del Dott Felice, alla Procura della Repubblica qualora essa ravvisasse delle notizie di reato. Per quanto attiene a ciò che è di propria competenza, si ripromette di chiedere chiarimenti agli uffici competenti alla prima occasione utile.

Si allega al presente verbale la nota firmata digitalmente dal Dott Felice

Il Presidente Zacco chiede alla Segretaria di procedere con la lettura e l'approvazione del verbale alla prossima seduta utile.

La seduta si è chiusa alle ore 11.10

La Segretaria supplente

Vincenza Amato

Il Presidente

Ottavio Zacco

Al Sig. Presidente Prima Commissione Consiliare
On. Giuseppe Milazzo

Al Sig. Presidente Seconda Commissione Consiliare
Dr. Antonio Rini

Al Sig. Presidente Sesta Commissione Consiliare
Dr. Ottavio Zacco

Oggetto: verifica modalità Procedure amministrative adottate per le aziende che gestiscono i Centri commerciali e per le aziende che in esso operano.

Una premessa.

Abbiamo chiesto di incontrare le commissioni permanenti del Consiglio Comunale sull'argomento in oggetto poiché riteniamo che gli uffici comunali, forse per una semplice sudditanza psicologica, adottino una magnanimità eccessiva nei confronti delle aziende che gestiscono i Centri Commerciali a Palermo, a fronte di una eccessiva fiscalità quando si tratta di provvedimenti analoghi presentati da altri soggetti.

Parliamo principalmente di Forum in quanto sul predetto centro commerciale insistono alcune aziende nostre associate che hanno avviato dei contenziosi con la società proprietaria in quanto, quest'ultima, non rispetta gli obblighi assunti con il Comune ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni commerciali ed edilizie.

In particolare, tratteremo due argomenti: le modalità di rilascio delle autorizzazioni di somministrazione, con particolare riferimento alle autorizzazioni sanitarie nei locali di somministrazione; le opere di demolizione e ristrutturazione che hanno portato all'ampliamento di oltre 1400 metri di superficie di vendita del Centro Commerciale.

Le autorizzazioni di somministrazione.

Come è noto per avviare una attività di somministrazione va richiesta anche "l'autorizzazione Sanitaria", Nella richiesta vanno descritti i percorsi produttivi, le attrezzature usate e la loro distribuzione nei locali.

Succede che l'autorizzazione, inclusa quella sanitaria, viene rilasciata mentre il locale è vuoto in quanto non ancora commercializzato e sarà poi il subentrante, che poi sistemerà il locale con le modalità e le attrezzature che riterrà più opportune.

Il dato strano è che per l'autorizzazione Sanitaria, il subentrante fa riferimento all'autorizzazione che il Comune ha rilasciato alla MultiVeste Itali4 che in realtà, come detto, l'ha ottenuta senza avere ancora sistemato i locali ed in particolare i laboratori/cucina dove si svolgerà la produzione.

Chi svolge l'attività fuori dai Centri Commerciali riceve ben altro trattamento e controlli.

Le opere di demolizione e ristrutturazione che hanno portato all'ampliamento di oltre 1400 metri di superficie di vendita del Centro Commerciale.

Il confronto che vogliamo aprire con i componenti della commissione non è sulla legittimità dell'atto, peraltro moto dubbia, ma sulle procedure adottate finalizzate ad un unico obiettivo: **esautorare il Consiglio Comunale delle sue competenze.**

Il progetto, richiesto dal proponente e con le varianti resesi necessarie, è stato approvato dal Consiglio Comunale, in variante ai sensi dell'articolo 5 del DPR 447/98, con la delibera del Consiglio Comunale n. 327 del 28 novembre 2006.

La delibera al punto 1 prevede l'approvazione del progetto; al punto 5 prevede l'obbligo di stipulare una convenzione nella quale "i sottoscrittori e l'amministrazione Comunale ai fini della realizzazione degli interventi di progetto"

Nell'allegato che contiene la convenzione che deve essere stipulata, dopo 25 punti di premessa che fanno parte integrante della commissione in particolare all'articolo 2 si disciplina la titolarità delle aree, ed all'articolo 3 l'oggetto ed il contenuto della stessa.

In particolare, all'art. 3 comma 1 lettera A vengono descritte in maniera dettagliata le opere edilizie che il privato può realizzare. Facendo esplicito richiamo alla richiesta, alle concessioni edilizie ed all'autorizzazione commerciale che deve essere rilasciata.

La convenzione è effettivamente stata sottoscritta il 20 marzo 2007 presso il notaio Oreste Morello.

In questa sede vale la pena di ricordare che con riguardo al contenuto della Convenzione e, dunque, alla loro applicabilità e alla loro natura vincolante deve precisarsi che la convenzione urbanistica si configura quale atto negoziale, all'interno del quale la volontà delle parti contraenti si manifesta e si cristallizza secondo le regole facenti capo agli articoli 1326 e seguenti del codice civile; ne consegue, pertanto, che la lottizzante è vincolata alle prescrizioni della convenzione ai sensi dell'art. 1372 del codice civile.

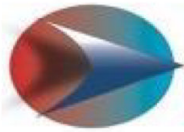
Da quanto sin qui esposto emerge chiaramente che qualsiasi modifica che varia il progetto iniziale e quindi anche la modifica delle opere edilizie realizzate, deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale.

Il Centro commerciale è inaugurato a novembre del 2009.

Il 9/02/2012 con la delibera Consiliare n. 28 il Consiglio Comunale deliberava la modifica di alcuni punti della convenzione, senza andare a modificare l'art.3 comma 1 della convenzione che pertanto è tutt'oggi in vigore.

Marzo 2014 Annuncio del Sindaco Orlando di un accordo con la Multi per definire i lavori della realizzazione degli svincoli dopo che era stato rescisso il contratto con l'azienda che aveva vinto l'appalto.

VIA CATANIA 51 90141 PALERMO – TEL. 3205395322
MAIL segreteria@confimpresepa.org



Da quel momento inizia l'iter che porterà alla nuova convenzione approvata con la Delibera Consiliare 173/2022 del 27 aprile 2022, in questa convenzione non è prevista la realizzazione dei lavori di ristrutturazione o per meglio dire al Consiglio Comunale è stato impedito di pronunciarsi su tali lavori, così come gli è stato impedito di pronunciarsi sulla possibilità della realizzazione di una nuova struttura di vendita per 5.000 mq.

Ricostruiamo quanto avvenuto attraverso i contenuti delle varie delibere, in particolare delle premesse contenute nelle varie delibere di Giunta Municipale che hanno preceduto l'approvazione in Consiglio Comunale della già menzionata convenzione.

La prima delibera di Giunta che esaminiamo è la n. 127 del 29/09/2018.

Due elementi da attenzionare: la data, ed il deliberato:

- La data: sono passati più di 4 anni dall'annuncio del Sindaco che la Multiveste Italy4 avrebbe fatto gli svincoli dell'autostrada, e **precede di poco più di un mese la domanda della MVI4 di procedere ai lavori di demolizione e ristrutturazione** del Centro Commerciale;
- il deliberato: Gli uffici propongono di deliberare, la delibera esce come "presa atto di indirizzo per il successivo invio in Consiglio Comunale".

Tra le considerazioni che hanno portato alla successiva approvazione della delibera vengono trattate le proposte di ulteriori opere che la MVI4 voleva realizzare e cioè i lavori di ristrutturazione ed una nuova struttura di 5000 mq inseriti nella relazione presentata rispettivamente alla lettera C, la ristrutturazione ed alla lettera D la nuova struttura.

Ricordiamo che stiamo operando in regime di convenzione e che quindi la parola ultima spetta al Consiglio Comunale e chi propone la delibera, sono gli stessi uffici che procedono al rilascio delle autorizzazioni. Questo per dire che, tranne la ratifica della conferenza di servizi aperta ai soggetti interessati prevista dalla L.R. 28/99 e dalla legge 241/90, sono presenti tutti gli attori che possono decidere sulle proposte da presentare al Consiglio Comunale.

Con riferimento ai lavori di ristrutturazione non viene mosso alcun appunto, mentre per la struttura dei 5000 mq, si è "RITENUTO, pertanto, che detta nuova struttura non possiede attualmente i requisiti dell'urgenza e che, a tal fine, si rende necessario effettuare uno specifico approfondimento in relazione ai costi-benefici che tale opera potrà avere nei riguardi della collettività, la proposta di che trattasi non può far parte della presente proposta di deliberazione e la stessa viene pertanto posticipata a data da destinarsi, poiché dovrà essere oggetto di una preventiva valutazione di concerto da parte degli Uffici Comunali competenti alla pianificazione territoriale e alle opere pubbliche." Riteniamo che già in questa fase gli uffici stiano esercitando le funzioni del Consiglio Comunale o quanto meno stiano decidendo, in maniera arbitraria cosa sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale.

Va inoltre evidenziato che è stata approvata una intesa di massima che all'articolo. 2 prevede:

“Entro 120 giorni dalla stipula del presente atto, Multi Veste Italy 4 S.r.l. provvederà a presentare al Comune di Palermo una istanza di approvazione di progetto, in variante agli strumenti urbanistici, per la realizzazione della Nuova Struttura e delle altre opere di urbanizzazione, con diritto a scomputo degli oneri di urbanizzazione, li tutto come meglio descritto in via di massima e salve eventuali modifiche da apportare in fase esecutiva - alla lettera "D" della Relazione Illustrativa.

2.2. Il Comune di Palermo si impegna ad eseguire gli adempimenti istruttori ed a completare il procedimento nei termini di legge.

2.3. Condizione essenziale per l'approvazione del citato progetto sarà la stipula di una convenzione urbanistica che conterrà, oltre agli impegni di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, anche l'obbligo di versare un extra-onere di Euro 1.500.000,00 per la realizzazione delle Rampe Lato Monte da parte del Comune, fermo restando che l'agibilità degli edifici privati sarà vincolata soltanto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria connesse all'intervento stesso.”.

A parere di chi scrive appare incomprensibile la procedura immaginata in quanto la modifica della convenzione era il percorso più naturale. Invece di procedere ad una seconda convenzione. Anche perché la MVI4 entro 90 giorni dall'approvazione della delibera doveva presentare il progetto operativo per cui c'erano tutti i tempi per uniformare i procedimenti. Probabilmente l'intenzione era, considerato che l'area interessata alla realizzazione della struttura di 5000 mq, sarebbe stata considerata, erroneamente commerciale, la richiesta non sarebbe passata dal Consiglio Comunale. Sarebbe interessante sapere se questa richiesta è stata avanzata da parte MVI4.

Come detto nessuna obiezione è stata sollevata per i lavori di ristrutturazione previsti nella lettera C del progetto di completamento degli svincoli allegato alla delibera che alla lettera C, tra gli altri recita: “ la MVI4 propone la realizzazione di interventi di ristrutturazione senza aumento di volumetria del Centro Commerciale, la cui realizzazione non richiede l'aumento dell'attuale dotazione di parcheggi pertinenziali, e di standard pubblici.”

Concludendo la delibera 127/2018 del 29 agosto 2018 consente alla MVI4 di potere procedere alla realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

La successiva delibera di Giunta che riguarda l'argomento in parola è datata 12/11/2019 ed interessante vedere cosa accade tra le due delibere di Giunta ed immediatamente dopo.

Come detto la MVI4 in data 11/10/2018, quindi mentre ha avuto il riconoscimento a realizzare le opere di ristrutturazione all'interno della convenzione, presenta istanza per fare questi lavori.

Il SUAP, in quanto proponente, ha un ruolo molto attivo nella stesura delle delibere che porteranno all'approvazione della nuova convenzione, chiede un parere all'area della pianificazione urbana, poiché ritiene che “L'esame istruttorio della proposta progettuale ha

richiesto alcuni approfondimenti primo fra tutti il quesito inviato all'Area della Pianificazione Urbanistica in merito alla *"procedura urbanistica edilizia per l'approvazione dei progetti con modifica della sagoma e degli spazi esterni di pertinenza, di interventi approvati in Conferenza di Servizi in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/1998"*,

A questo punto due interrogativi.

- Il 4 maggio del 2017 l'area tecnica per la riqualificazione urbana e delle infrastrutture ha dato parere positivo alla proposta di intesa di massima, che comprendeva anche i lavori di ristrutturazione da parte della MVI4, di fatto confermando che quei lavori erano da inserire nella convenzione; quindi, era lecito attendersi la conferma di quel parere;
- Mentre rispetto, agli approfondimenti per le opere esitate ai sensi DPR 447/98, la normativa prevede che vada applicato dell'art.9 del DPR 7/9/2010, che prevede che in queste circostanza va riconvocata la conferenza di servizio e non certamente un tavolo tecnico o la richiesta di un parere ad una altra ripartizione.

La ripartizione Urbanistica risponde, e non entriamo nemmeno nell'esame di una risposta alquanto lacunosa e fuori dalle norme, il 23 settembre del 2019.

Nel frattempo, la MVI4, in data 3 aprile 2019 aveva consegnato i progetti di fattibilità, che per essere regolari, dovevano contenere anche i lavori di ristrutturazione del Centro Commerciale, ed in data 18/06/2019 si è tenuta una riunione tra l'Area Tecnica della Rigenerazione Urbana e delle OO.PP. ed il SUAP, finalizzata alla individuazione dell'iter istruttorio da attivare per la definizione dell'intervento in argomento.

In nessuno dei due casi, sebbene l'urbanistica stesse lavorando alla risposta da dare al SUAP ha sollevato il problema della ristrutturazione del Centro Commerciale.

Il 12 novembre 2019 viene emanata la Delibera di Giunta 185/2019 nella **quale è ancora previsto che la ristrutturazione del Centro Commerciale vada in convenzione.**

Alla prima riunione del tavolo tecnico dopo la delibera, sarebbe interessante sapere la data, il Tavolo tecnico decide di escludere, senza alcuna spiegazione, i lavori di ristrutturazione, per la precisione di approvare tutto quello che era previsto (fatta eccezione per la ristrutturazione del Centro Commerciale ed opere annesse), Quindi anche le opere di viabilità, che invece, erano previste nella convenzione come opere di viabilità, dipendenti direttamente dalla ristrutturazione del Centro Commerciale, nelle opere previste dalla convenzione e dalla Delibera di Giunta al tempo in vigore.

Quindi il Tavolo Tecnico modifica i contenuti delle Delibere di Giunta 185/2019 e 127/2018.

Nel frattempo, " a seguito della comunicazione di inizio lavori presentata dalla Ditta interessata con nota prot. 53053 del 20/01/2020, è stato rilasciato l'Attestato di Permesso di Costruire N. 17660 del 17/02/2020 prot. 139212."

VIA CATANIA 51 90141 PALERMO – TEL. 3205395322
MAIL segreteria@confimpresepa.org

L'attestazione del permesso di Costruire viene rilasciato in vigenza delle convenzioni stipulate nel 2007 e nel 2012 che prevedono quali sono le opere che la MVI4 aveva diritto di costruire, con un parere dell'urbanistica che sostituisce la Conferenza di servizio prevista dalla legge, e con in Vigore una delibera di Giunta Comunale che prevede che questi lavori fanno parte di un progetto concordato tra privato e Pubblica Amministrazione in variante ad un precedente accordo siglato attraverso la stipula di una convenzione prevista dal Consiglio Comunale come regola esecutiva per consentire la realizzazione del progetto presentato.

Il regolamento tipo edilizio unico ai sensi dell'Art. 8, avente per oggetto – Certificato di destinazione urbanistica al comma 1 prevede:

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai richiedenti, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa domanda e previa corresponsione dei dovuti diritti di segreteria, il certificato urbanistico che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati, la sussistenza di eventuali vincoli sovra ordinati, nonché le modalità di intervento previste, **la sussistenza di eventuali convenzioni urbanistiche** e/o di atti di asservimento agli indici urbanistici, se a conoscenza del Comune, e informazioni relative all'eventuale cessione di diritti edificatori, se a conoscenza del Comune.

Ci chiediamo come, in presenza di una convenzione in vigore, l'amministrazione comunale abbia dato il via libera.

Un dato non trascurabile è che la "parte Politica", si presume la Giunta, che in ogni caso non è l'organismo deputato a decidere e deliberare, è stata informata della decisione di escludere le opere di ristrutturazione del centro Commerciale, peccato che questo sia avvenuto in data 21 aprile 2020, dopo oltre due mesi che è stato rilasciato il permesso di costruire.

L'ultima delibera di Giunta è la 280/2021 del 14 ottobre 2021, approvata 4 mesi dopo l'inaugurazione della nuova area Food realizzata sull'area di ristrutturazione, a nostro avviso con una procedura molto dubbia, anzi chiarissima, dove si comunica che la riunione del tavolo Tecnico (non si capisce con quale motivazione, forse perché già autorizzata e costruita) ha deciso di escludere dalla convenzione i lavori di ristrutturazione (già realizzati) del Centro Commerciale.

Infine, il Consiglio Comunale in data 27 aprile 2022 ha approvato la delibera del Consiglio Comunale n. 173 approvando la modifica della convenzione, che ad oggi forse non è stata sottoscritta, in ogni caso non è prevista né è prevedibile la modifica dell'art. 3 comma 1.

Una conclusione

La vicenda appena descritta rappresenta l'esempio lampante dello strapotere burocratico che interpreta a suo piacimento le norme autorizzando con fantasiose interpretazioni i progetti che gradisce, probabilmente perché belli, ed invece, spesso, blocca altri progetti magari in virtù del poco

fascino o scarso appeal di chi presenta la domanda, oppure semplicemente per evitare che sia il Consiglio Comunale a dare il proprio parere vincolante.

Nella vicenda prima descritta sono stati palesemente violati gli artt. 23 e 24 dello statuto Comunale.

Il nostro auspicio è che il Consiglio Comunale, in osservanza delle leggi in vigore e dei suoi compiti istituzionali attivi gli strumenti necessari per esercitare i propri compiti di controllo e, principalmente, di verifica del rispetto delle sue deliberazioni, e degli atti consequenziali come le convenzioni stipulate, che nella vicenda in oggetto sono state palesemente violate.

Che individui iniziative che consentano ai cittadini di esercitare i diritti di partecipazione ai procedimenti amministrativi sanciti dagli artt. 23 e 24 dello statuto.

Certo dell'attenzione con cui valuterete circostanze, fatti, considerazioni e richieste contenute nella presente Vi invio Cordiali Saluti.

FELICE
GIOVANNI
03.10.2023
10:58:04
GMT+00:00

