

COPIA PER LA PUBBLICAZIONE

AI SENSI DEL DECRETO Lgs. N. 196/03.

Il presente provvedimento è privo degli allegati.
La copia integrale è visionabile c/o la Segreteria Generale.

Il Dirigente del Settore della Pianificazione Territoriale, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Sentenze CGA n° 1067/2012 e n° 500/17– Ripianificazione Urbanistica di un'area bianca- Ditta [REDACTED]. Foglio di mappa 9 p.lle 345, 507, 599

II DIRIGENTE

PREMESSO che:

1. I Signori [REDACTED] (Ditta) sono proprietari di un appezzamento di terreno individuato dalle particelle 599 (ex 344/b), 345 (ex 345/a) e 507 (ex 347/a) del foglio di mappa n.9 (All. 1) acquisite con atto di compravendita del 14.04.1969 in notaio Bica
2. Secondo la Variante Generale al PRG adottata dal C.C. con delibera n° 45 del 13.03.1997 (All. 2) le p.lle ricadono:
[REDACTED]
- 599 (ex 344/b), 345 (ex 345/a) e 507 (ex 347/a) – Verde Storico – A1
3. Nel 1997 l'arch. Giuseppe Barresi presenta un'osservazione al PRG adottato con delibera di C.C. 45/97, (n°1275) (All. 3), ove si chiede, per le aree di proprietà dei signori Maniscalco e Guarino, individuate con le coordinate cartografiche della Base aerofotogrammetria del PRG, secondo la planimetria allegata, ma richiamando le sole particelle 344, 345 e 347, la classificazione a zona B1 in luogo della classificazione a Verde Storico, richiamando una precedente lottizzazione approvata nel 1967. Richiede, inoltre, la cassazione dei commi 2 e 3 dell'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione – Detta osservazione viene giudicata "non accoglibile" dall'Ufficio, "non accolta" dal Consiglio Comunale e "accolta" dall'A.R.T.A. (All. 3/a)
4. Nel 2001, con delibera di Commissario n.470 è nuovamente adottata la Variante Generale al PRG adeguata alle prescrizioni del parere del Genio Civile, che conferma, per le aree di proprietà [REDACTED], le precedenti destinazioni.
5. Nel 2001 l'arch. Giuseppe Barresi, per conto di [REDACTED], presenta un'osservazione al Prg di cui alla delibera di C.C. 470/01, (n°93) (All. 4), ove si richiede, per le aree di proprietà dei signori Maniscalco e Guarino, individuate con le coordinate cartografiche della Base aerofotogrammetria del PRG, secondo la planimetria allegata, ma richiamando le sole particelle 344, 345 e 347 quanto già richiesto con la precedente osservazione. Detta osservazione viene giudicata "non accoglibile" dall'Ufficio, in quanto non inerente le aree interessate dalle prescrizioni del Genio Civile, oggetto di nuova adozione, "non accolta" dal Consiglio Comunale e "accolta" dall'A.R.T.A. (All. 5)
6. Il Sig. [REDACTED] in data 18.07.2002, ha presentato ricorso straordinario al Presidente della Regione per l'annullamento del D.Dir. 124/DRU/02 di approvazione del PRG (All. 6)
7. In data 12.11.2002 il [REDACTED] presenta avanti al TARS ricorso per motivi aggiuntivi sul ricorso 3932/02 (Straordinario al Presidente della Regione) per l'annullamento previa sospensione del D.Dir. 124/DRU/02 di approvazione del PRG e del D.Dir.558/DRU/02 di rettifica del precedente Decreto di approvazione del PRG; (All. 7)
8. Con delibera n.7 del 2004 il Consiglio Comunale prende atto degli elaborati del PRG modificati secondo le prescrizioni dei decreti regionali di approvazione.
9. Nelle tavole di PRG adeguate alle prescrizioni regionali le aree di proprietà Guarino Maniscalco presentano le seguenti destinazioni urbanistiche (All. 8):
 - Proprietà [REDACTED]

- 599 (ex 344/b), 345 (ex 345/a) e 507 (ex 347/a) – Verde Storico – zona A1;

Le particelle inoltre sono interessate dal Vincolo paesaggistico di cui al D.L. n° 490/99, art. 139 ex legge n° 1497/39 e ricadono all'interno di "Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat" e delle aree individuate come parchi urbani.

Pertanto in seguito alla presa d'atto della Delibera di C.C. n.7/2004, la p.lla 345 mantiene la destinazione "A1", nonostante le osservazioni che richiedevano la destinazione urbanistica "B1" siano state accolte dall'A.R.T.A., in quanto ricadente all'interno di un perimetro di zona A1 determinata dalla presenza della villa Castelforte. Tale destinazione è infatti conseguenza della disposizione del D.Dir. 558/DRU/02 di approvazione del PRG, secondo la quale le osservazioni che interessano le zone derivanti dagli adeguamenti previsti nel decreto stesso, e pertanto anche le zone A, "ancorché accolte, saranno assoggettate alle norme relative alle zone territoriali omogenee in cui andranno a ricadere".

Il Decreto pertanto ha indirizzato le modalità di adeguamento alle sue prescrizioni invitando prima a rivedere le previsioni di zonizzazione in base a principi generali nello stesso individuati e poi a calare le osservazioni che comunque ancorché accolte non avrebbero potuto contrastare con le scelte di pianificazione generale.

In seguito agli adeguamenti previsti nel Decreto regionale di approvazione l'area in questione ha mantenuto la destinazione A1 in quanto si è riconosciuto fare parte del perimetro delle aree da tutelare, individuato secondo principi di salvaguardia che, come ampiamente documentato nella relazione della variante di adeguamento in quanto essenziali per mantenere il rapporto tra il monumento (Villa Castelforte) e le aree circostanti, al fine di garantire un minimo di contesto paesaggistico di rispetto e valorizzazione di Villa Castelforte. Tale destinazione è prioritaria rispetto alle divisioni proprietarie.

Nel caso delle osservazioni in esame, la classificazione "B1" richiesta dall'osservante ed accolta dalla Regione, è incompatibile con le norme di zona "A" considerato che la destinazione urbanistica "B1" permette di edificare ove invece le norme di tutela della zona A1 lo impediscono.

Si è ritenuto pertanto di ben operare per la salvaguardia del territorio anche dal punto di vista paesaggistico attribuendo e riconfermando la zona A1 all'area in questione.

Relativamente alla p.lla 347 oggetto anch'essa delle osservazioni presentate, non ricorrendo le condizioni della precedente in quanto ricadente al di fuori del perimetro della zona "A1", l'osservazione accolta dalla Regione è stata riportata assegnando la zona "Cb" e non "B1" come chiesto nell'osservazione stessa. (All. 8/a) L'assegnazione di zona "Cb" alla p.lla 347 deriva dallo studio esteso a tutte le zone del territorio comunale che erano state classificate "B1" richiesto nel decreto di approvazione del PRG, che non divideva le modalità di assegnazione di tale zona omogenea. Tale studio ha determinato la riclassificazione di dette zone in zona C, in quanto presentavano una densità edilizia inferiore a 1,54 mc/mq.

Nel caso in esame considerato che la p.lla 347 ricade in un'area con densità edilizia inferiore a 1,54 mc/mq., in quanto non edificata, detta area è stata classificata Cb.

10. In data 05.04.2004 il [REDACTED] presenta avanti al TARS secondo ricorso per motivi aggiuntivi sul ricorso 3932/02 per l'annullamento, oltre che dei decreti approvazione del PRG, anche della delibera di C.C. n.7 del 2004, di presa d'atto delle modifiche apportate al PRG in adempimento de decreti regionali di approvazione; (All. 9)
11. In data 05.04.2004 il [REDACTED] presentano avanti al TARS ricorso per motivi aggiuntivi (n° 3933/02) per l'annullamento previa misura cautelare, oltre che dei decreti approvazione del PRG, anche della delibera di C.C. n.7 del 2004, di presa d'atto delle modifiche apportate al PRG in adempimento de decreti regionali di approvazione; (All. 9/a)
12. In data 14.09.2004 i signori [REDACTED] diffidano (All. 10) l'Amministrazione Comunale di provvedere al risarcimento dei danni subiti a seguito dei provvedimenti che hanno reiterato nel tempo il vincolo di in edificabilità (zona A1) sulla loro proprietà;
13. In data 29.10.2007 l'avv. Wolleb inoltra al Settore Urbanistica proposta di Bonario componimento della lite, che, in sintesi, consiste in uno scambio delle aree di proprietà [REDACTED] (p.lle 345, 507, 599) di mq. 7840 circa e di proprietà [REDACTED] (p.lle 314, 322, 346) di mq.3340 circa, con area di proprietà comunale (p.lle 2830 e 2831 ex p.lla 2265) di mq. 6487 circa da riclassificare come zona Ca; (All. 11)

14. La proposta transattiva è giudicata favorevolmente dall'Avvocatura Comunale (Collegio di consulenza del 9.8.2008);
15. Il Settore Urbanistica con nota n° 832448 del 28.12.2007 giudica favorevolmente la proposta a condizione che si effettui una riclassificazione Cb (0,75 mc/mq) e non Ca (1,5 mc/mq) dell'area comunale da permutare; **(All. 12)**
16. In data 23.07.2009, con nota assunta al protocollo con n. 578606 del 31.07.2009 i Signori ██████████ ██████████, non accettando le modifiche richieste dall'Ufficio, si dichiarano determinati a continuare il contenzioso;
17. In data 14.03.2011 il T.A.R.S., con sentenze n.455 e 456 respinge rispettivamente i ricorsi presentati dal Signor ██████████ (n°3932/02) e da questi unitamente al Sig ██████████ (n° 3933/02); **(All. 13)**
18. In data 30.05.2011 il Sig. ██████████ ha presentato ricorso (n° 789) in appello al CGA per la riforma della sentenza del TARS n°455/11(**All. 13/a**);
19. In data 30.05.2011 il Sig. ██████████ e il Sig. ██████████ (n°790) presentano ricorso in appello avanti al CGA per la riforma della sentenza del T.A.R.S. n° 456/11; **(All. 14)**
20. Il CGA con sentenza n° 1067/2012 *"accoglie nei sensi e nei limiti di cui in motivazione il ricorso in appello n° 790/2011, per l'effetto, in riforma della sentenza da esso gravata, accoglie, per quanto in ragione, il ricorso originario e annulla gli atti con esso impugnati"*; **(All. 15)**
21. L'area in questione, pertanto, in seguito alla sentenza del CGA risulta priva di pianificazione urbanistica;

ATTESO che :

1. In attuazione della sentenza del C.G.A. n° 1067/12, con disposizione del Dirigente del Servizio Urbanistica del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità, n°30 del 16.10.2013, si è proceduto a designare il gruppo di lavoro per procedere alla variante urbanistica al PRG; **(All. 16)**
2. Secondo le Norme di attuazione del PRG vigente la classificazione più idonea e rispondente all'osservazione avanzata è di zona Cb – Zona di nuova edificazione con densità mc/mq 0,75, in conformità con quanto prescritto dai decreti regionali di approvazione del Prg che dispongono la riclassificazione in zona C delle zone B1 con densità edilizia inferiore a 1,5 mc/mq.;
3. Si è pertanto avviato l'iter previsto dalla Legislazione urbanistica vigente relativo alla adozione di una variante urbanistica che comporta l'ottenimento dei seguenti pareri prodromici: parere del Genio Civile ex art.13 L.64/74, Parere della Soprintendenza essendo l'area vincolata con il vincolo paesaggistico. Si è avviata contestualmente la procedura VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n°152/06;
4. Al fine dell'ottenimento del parere del Genio civile e della predisposizione della necessaria Relazione geologica si è reso necessario eseguire dei sondaggi in sito e pertanto con Determina Dirigenziale n°195 del 28.11.2013 è stata nominata la Dott.ssa Paola Di Trapani, Responsabile del Procedimento per l'affidamento del Servizio di esecuzione di indagini geognostiche in sito e in laboratorio e prove sismiche per interventi di "Varianti al Prg"; **(All. 17)**
5. Con Determinazione Dirigenziale n° 209 del 19.12.2013 è stato approvato il progetto delle "Indagini geognostiche in sito e in laboratorio e prove sismiche per interventi di "Varianti al Prg"; **(All. 18)**
6. Con atto Extragiudiziale assunto agli atti del Settore Pianificazione Territoriale e Mobilità al n° 8001 del 08.01.2014 i sig.ri Maniscalco e Guarino hanno diffidato il Comune di Palermo ad eseguire la sentenza del C.G.A. n°1067/12; **(All. 19)**
7. Con nota prot. n° 75871 del 27.01.2014 **(All.20)** il Settore Pianificazione Urbanistica Generale e Particolareggiata comunica agli interessati che provvederà, in attuazione della sentenza del C.G.A. n° 1067/12, alla procedura di variante urbanistica di cui alla L.r. n°71/78, che prevede per l'area interessata (p.lle 345, 507 e 599 fg. 9), in conformità con quanto prescritto dai decreti regionali di approvazione del Prg che dispongono la riclassificazione in zona C delle zone B1 con densità edilizia inferiore a 1,5 mc/mq., la classificazione di zona "Cb";
8. Con nota prot. n° 907031 del 24.11.2015**(All.21)** l'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale ha richiesto all'Ufficio del Genio Civile di Palermo il parere ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74;

9. I Sig.ri [REDACTED] presentano ricorso al CGA in data 03. Dicembre 2015 per l'esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza n°1067/12; (All.22)
10. Con nota prot. n° 101632 del 09.02.2016 (All.23) l'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale ha richiesto il parere VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n°152/06 al Dirigente del Servizio I VAS VIA del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica;
11. Con nota prot. n° 913113 del 26.11.2015 (All.24) l'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale ha richiesto al Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana il parere ai sensi dell'art. 139 del D.L. n° 490/99;
12. L'Ufficio del Genio Civile di Palermo con nota n°7287 del 18.01.2016 (All.25) ha trasmesso il parere di competenza;
13. Con nota prot. n° 20016 del 07.11.2017 (All.26) il Dipartimento Dell'Urbanistica –Unità Staff 2 dell'ARTA ha trasmesso il D.A. n° 425/GAB del 31.10.2017 con il quale ha decretato che la variante urbanistica da zona "A1" a zona "Cb" proposta dal Comune di Palermo non è da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
14. Il Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana con nota prot. n° 6649/S15.4 del 06.11.2017 All. 27) ha espresso parere contrario alla proposta di variante da zona A1 a zona "Cb" per le seguenti motivazioni:
- *L'area in oggetto possiede eccezionale valenza non solo paesaggistica, in quanto ricade all'interno della perimetrazione del fondo di "rilevante pregio storico ed ambientale" di pertinenza della "Villa Castelforte", nonché nelle vicinanze di uno tra i più rilevanti "qanat" della zona;*
 - *La Villa Castelforte appartiene al sistema di ville della "Piana dei Colli", una delle direzioni privilegiate prescelte dalla nobiltà palermitana settecentesca per erigervi le proprie residenze 2di villeggiatura"; questa e le altre, a prescindere dallo specifico valore architettonico, rivestono particolare importanza per il loro caratteristico impianto scenografico con il quale si inserivano nell'ambiente naturale che le circondava;*
 - *Sulla Villa esiste una "Dichiarazione di interesse" (ai sensi della L. 1089/39) del 13.10.92, prot. 15174, a dimostrazione dell'attenzione che gli organi preposti alla tutela hanno nei confronti degli esempi sopravvissuti;*
 - *I vincoli citati intendono salvaguardare "oggi" il valore di queste testimonianze del passato: il fondo individuato come "A1" cui appartiene il lotto, è stato perimetrato dal legislatore quale area di rispetto essenziale del Bene monumentale, non più "ridimensionabile" pena la "illegalità" di una delle caratteristiche principali sopradescritte: il rapporto fra l'edificio e il contesto naturale circostante;*
 - *Non appare condivisibili che altri lotti limitrofi, a causa di una più stretta relazione visiva, storica o culturale con il bene monumentale, avrebbero dovuto subire l'imposizione del vincolo de quo più di quello in oggetto; in realtà, è proprio il lotto in esame che, frapponendosi fra la Villa e la via Sandro Pertini, asse di percorrenza privilegiato, consente ancora oggi alla collettività di godere dello scorcio della villa da molteplici angolazioni e prospettive mentre la variante –di cui discende la possibilità di edificare ben 10 case isolate–decreterebbe la perdita dell'attuale veduta;*
 - *La variante urbanistica proposta entra in contrasto con lo studio di massima del redigendo PRG che prevede il mantenimento di questo verde storico di pertinenza della villa e, in modo più ampio, mira al recupero dell'esistente e non alla costruzione del nuovo*
 - *La illegittimità formale portata a motivo della sentenza, esula dalle considerazioni e valutazioni che questo Ufficio è chiamato ad esprimere come emerge dal tenore letterario della stessa sentenza: "...vanno annullati gli atti con esso (ricorso 790/11) impugnati; con salvezza beninteso, degli ulteriori provvedimenti e delle valutazioni, anche di merito, che spetterà all'amministrazione adottare e porre in essere nella reiterazione, eventuale, del procedimento di variazione di destinazione urbanistica.... E' noto, infatti, che il giudice non può sindacare questo tipo di scelte amministrative – se non che sotto i profili della loro manifesta irragionevolezza o incongruità";*

- Nessuna osservazione nel merito di quanto comunicato con la nota n° 3895/S16.7 del 27.06.2016 (**All. 27/a**) (Avvio di procedimento relativo all'adozione di provvedimento negativo) è pervenuto a questo Ufficio da parte della ditta richiedente

CONSIDERATO che

1. E' opportuno prendere atto del parere del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana riguardo il valore monumentale e paesaggistico dell'area;
2. L'area in argomento, identificata dalle p.lle 345, 507 e 599 del fg. 9, alla luce di quanto disposto dal CGA con sentenza 1067/12 con la quale "accoglie nei sensi e nei limiti di cui in motivazione il ricorso in appello n° 790/2011, per l'effetto, in riforma della sentenza da esso gravata, accoglie, per quanto in ragione, il ricorso originario e annulla gli atti con esso impugnati", è da ritenersi un'area stralciata e classificata come "area bianca" e pertanto da ripianificare;
3. Con sentenza n°500 del 21.11.2017 (**All. 28**) il CGA in accoglimento del ricorso n. 1232 del 2015 proposto dai Sig.ri Maniscalco e Guarino "a mezzo della espunzione del terreno in titolarità dei ricorrenti dalle aree vincolate a verde storico nelle cartografie allegate al PRG" ha disposto la esecuzione della sentenza n°1067/2012 entro 60 giorni e previsto in caso di ulteriore inadempimento del Comune di Palermo entro il termine assegnato, la nomina del Commissario ad acta nella persona del Prefetto di Palermo;
4. Il Settore della Pianificazione Territoriale ha predisposto la proposta di delibera di C.C. n° 35 del 15.01.2018 con la quale, in considerazione della sentenza n. 500/2017 e del parere negativo reso dalla Soprintendenza, ha previsto per l'area da ripianificare, in coerenza con il PRG vigente, la destinazione urbanistica A1(*Manufatti storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale*), che delimita il fondo di "rilevante pregio storico ed ambientale" di pertinenza della "Villa Castelforte", tenendo conto pertanto del valore monumentale e paesaggistico dell'area riconosciuto dalla Soprintendenza;
5. Il Settore della Pianificazione Territoriale ha provveduto alla trasmissione ai competenti uffici comunali (Segreteria Comunale, Ragioneria Generale) entro il termine assegnato dal CGA;
6. La Commissione urbanistica ha trattato la proposta di delibera in argomento nella seduta del 15 Marzo 2018 e non ha espresso il parere di competenza;
7. La proposta di Delibera n° 35 del 15.01.2018 non è stata quindi ancora trattata dal Consiglio Comunale e pertanto con Ordinanza n. 498/2018 (**All. 29**), il CGA ha reiterato la nomina del Commissario ad acta del Prefetto di Palermo;
8. Con decreto n° 0135264 del 10.10.2018 (**All. 30**) il Prefetto di Palermo ha delegato n.q. di Commissario ad acta il Dott. Mallema Salvatore, per adempiere a quanto disposto dal CGA con Ordinanza n. 498/2018;
9. Il Commissario ad acta delegato si è insediato nell'incontro svoltosi in data 19.10.2018, di cui si è redatto verbale (**All. 31**), presso i locali dell'Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica e ha disposto che l'Ufficio formuli una proposta di deliberazione da sottoporre allo stesso;
10. Il parere del Genio Civile e il parere VAS sono relativi ad altra destinazione urbanistica (Cb), ma che la scelta di pianificazione effettuata di zona A1(*Manufatti storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale*) essendo riduttiva degli impatti sull'ambiente non è in contraddizione con i suddetti pareri che pertanto possono considerarsi validi anche in questo caso.

VISTI:

- La L.241/90;
- La Lr.71/78;
- Il D.M. 1444/68;
- L.r. 64/74;
- L.r. 15/91;
- D.lgs. n°152/06;
- Le istanze le istanze dei Sig.ri Maniscalco e Guarino richiamate in premessa;

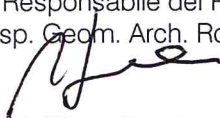
- La Sentenza 1067/2012;
- La Sentenza CGA 500/2017;
- Il parere contrario del Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana
- Il parere del Genio civile
- Il parere VAS art.12 del D.Lgs. 152/06. e ss.mm.ii.

PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa e che s'intendono riportati:

1. Di adottare la Variante urbanistica dell'area bianca individuata dalle particelle 345, 507 e 599 del foglio di mappa 9, oggetto della Sentenza **CGA n.500/2017**, classificando l'area in questione come Zona A1 (*Manufatti storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale*) del PRG vigente composta dai seguenti elaborati allegati, che di seguito si elencano:
 - Relazione; **(All. 32)**
 - Stralcio PRG vigente **(All. 33)**;
 - Stralcio PRG vigente – Variante- **(All. 34)**;
 - Relazione geologica **(All. 35)**;
2. Di dare mandato alla Segreteria Generale di procedere alla Pubblicazione ai sensi dell'art.3 della L.R. 71/78 e sue modifiche ed integrazioni
3. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Il Responsabile del Procedimento
(Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta)



Il Dirigente
Arch. Nicola Di Bartolomeo



Il Dirigente dell'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Dirigente
Arch. Nicola Di Bartolomeo



Il Capo Area, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.

Il Capo Area
Arch. Nicola Di Bartolomeo



Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente Responsabile di Ragioneria
Dott. Bohuslav Basile