

Allegato alla proposta di delibera
n. 25 del 29/10/2019
Il Responsabile del Procedimento

[Handwritten signature]

RELAZIONE

Esperto Geometra
Arch. Rosario Favitta



Copia Conforme

22 OTT 2018

I Signori Maniscalco Giuseppe e Lorenzo Guarino sono proprietari di un appezzamento di terreno sito in prossimità di Villa Castelforte identificato al foglio catastale n.9, particelle 599, 345 (ex 345/a) e 507 (ex 347/a), acquisite con atto di compravendita del 14.04.1969 in not. Bica.

Il signor Lorenzo Guarino è proprietario esclusivo del terreno di cui alle particelle n. 314, 322, ex 346 (p.lle 2263, 2264) e ex 587 (p.lle 2261, 2525, 2526), acquisite con atto di compravendita del 12.4.1969 in not. Maniscalco.

Nel P.R.G. del '62 i fondi sono classificati:

Proprietà Guarino

- part. 587- gran parte sede stradale ed in parte zona R14 (con una suscettività edificatoria di 0,5 mc/mq),
- part. 346 e 322 zona R14
- part. 314 - in parte zona R14 ed in parte zona V4 (verde agricolo).

- Proprietà Maniscalco/Guarino
- part.344 - zona V4
- part.345 - zona R14
- part.347 - zona V1 (verde pubblico)

Con delibera n.1051 del 12.04.1967, secondo quanto dichiarato dagli interessati, è stato approvato un piano di lottizzazione convenzionato con atto pubblico del 18.05.1967 che comprende le proprietà Maniscalco/Guarino (particelle 599 - ex 344/b, 345 - ex 345/a e 507 - ex 347/a). Detta convenzione di lottizzazione, secondo controparte, per la parte a carico del privato è stata eseguita in quanto è stata ceduta al comune un'area di circa mq 22.000, pari al 30% dell'area interessata.

Con delibera 706 del 8.6.1990 del Commissario ad Acta del Comune di Palermo, l'area oggetto di lottizzazione è stata individuata per far parte di un nuovo piano di zona per l'edilizia residenziale pubblica.

Il Signor Guarino ha presentato in data 21.01.1991, conformemente a quanto previsto dal PRG del '62 per le aree di sua proprietà esclusiva, due progetti per altrettante ville bifamiliari. In data 24.12.1991 vengono rilasciate le concessioni edilizie, poi sospese il 21.01.1992 e quindi, nuovamente rilasciate in data 15.02.1992.

Il Signor Maniscalco, in riferimento al fondo di proprietà Guarino/Maniscalco ha impugnato la delibera commissariale 706/90 di inserimento dell'area della lottizzazione all'interno di un nuovo piano di zona con ricorso al T.A.R.S. RG 558/92.

In data 29.7.1992, con delibera di Commissario n.94, è adottata la "Variante Generale al PRG per l'adeguamento alla normativa di cui al D.M. 1444/68" che classifica le aree come segue:

Proprietà Guarino

- part.587- Sede Stradale (maggior parte) zona F1 - attrezzature di interesse generale

- part. 346, 314 e 322 – zona A1

Proprietà Maniscalco/Guarino

- part.344 e 345 – zona A1
- part.347 – zona F1 - attrezzature di interesse generale

Il Signor Guarino con ricorso al T.A.R.S. RG 4477/92, ha impugnato le delibere commissariali di adozione della Variante di adeguamento, contestando, tra le altre cose, la classificazione A1 dell'area.

Il 10.12.1994, il T.A.R.S., previa riunione dei due ricorsi, ha dichiarato improcedibile, per carenza d'interesse, il ricorso avverso la delibera n.706/90 (R.G.558/92).

Con sentenza n°.1001 del 23.12.1994, il T.A.R.S. rigetta il ricorso avverso le delibere di adozione della Variante di Adeguamento (RG 4477/92).

Il 24.01.1996 è notificato il ricorso in appello al C.G.A. promosso dai Signori Guarino e Maniscalco, in riferimento al fondo di proprietà esclusiva del signor Guarino, part. 344, 345 e 346), per la riforma della sentenza del T.A.R.S. del 10.12.1994.

Il 06.02.1996 è notificato il ricorso in appello al C.G.A. promosso dal Signor Guarino, in riferimento al fondo di proprietà Guarino/Maniscalco (part. 314, 322, 346 e 587), per la riforma della sentenza del T.A.R.S. 1001/94.

Il 25.10.1996 il C.G.A. emette la sentenza istruttoria n.396/96 richiedendo, al Comune, copia di documentazione.

Il 13.3.1997 è adottata la Variante Generale la PRG che classifica le aree come segue:

Proprietà Guarino

- part. 587 – in gran parte a sede stradale
- part.ile 346, 322 e 314 Verde Storico – A1

Proprietà Maniscalco/Guarino

- part.ile 344, 345 e 347 – Verde Storico – A1

Nel 1997 l'arch. Giuseppe Barresi presenta un'osservazione al PRG adottato con delibera di C.C. 45/97, (n°1275), 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.

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 Maniscalco Guarino, le precedenti destinazioni.

Nel 2001 l'arch. Giuseppe Barresi, per conto di Giuseppe Maniscalco, presenta un'osservazione al Prg di cui alla delibera di C.C. 470/01, (n°93), 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.

Il 18.07.2002 il Signor Guarino, in riferimento alla proprietà Maniscalco/Guarino (part.314, 322, 346 e 587) presenta ricorso straordinario al Presidente della Regione per l'annullamento del D.Dir. 124/DRU/02 di approvazione del PRG.

Il 12.11.2002 il Signor Guarino presenta avanti al TARS ricorso per motivi aggiuntivi sul ricorso 3932/02 per l'annullamento del D.Dir.558/DRU/02 di rettifica del precedente D.Dir.124/DRU/02, di approvazione del PRG.

Con delibera n.7 del 2004 il Consiglio Comunale prende atto degli elaborati del PRG così come modificati dalle prescrizioni regionali. Nelle tavole di PRG adeguate le aree di proprietà Guarino Maniscalco come segue:

Proprietà Guarino

- part.587 – in gran parte a sede stradale
- part.ile 346, 322 e 314 - zona A1
-

Proprietà Maniscalco/Guarino

- part.ile 344 e 345 – zona A1
- part. 347 – zona Cb

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"

Il 05.04.2004 il Signor Guarino ed il signor Maniscalco, presentano avanti al TARS ricorsi 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 dei decreti regionali di approvazione.

Il 14.09.2004 i signori Guarino e Maniscalco presentano atto di diffida e messa in mora per risarcimento danni derivanti dal comportamento illegittimo dell'Amministrazione Comunale.

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 Maniscalco Guarino (p.ile 345, 507, 599) di mq. 7840 circa e di proprietà Guarino (p.ile 314, 322, 346) di mq.3340 circa, con area di proprietà comunale (p.ile 2830 e 2831 ex p.lla 2265) di mq. 6487 circa da riclassificare come zona Ca;

La proposta transattiva è giudicata favorevolmente dall'Avvocatura Comunale (Collegio di consulenza del 9.8.2008);

Il Settore Urbanistica 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.

Il 23.07.2009, con nota assunta al protocollo con n. 578606 del 31.07.2009 i Signori Guarino e Maniscalco, non accettando le modifiche richieste dall'Ufficio, si dichiarano determinati a continuare il contenzioso.

Il 14.03.2011 il T.A.R.S., con sentenze n.455 e 456 respinge i ricorsi presentati dal Signor Guarino e da questi unitamente al Sing. Lorenzo Maniscalco.

In data 30.05.2011 il Sig. Guarino Lorenzo ha presentato ricorso in appello al CGA per la riforma della sentenza del TARS n°455/11;

In data 30.05.2011 il Sig. Guarino Lorenzo e il Sig. Maniscalco Giuseppe presentano ricorso in appello avanti al CGA per la riforma della sentenza del T.A.R.S. n° 456/11;

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"*;

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;

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.;

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;

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 Determinazione 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";

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";

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;

Con nota prot. n° 75871 del 27.01.2014 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";

Con nota prot. n° 907031 del 24.11.2015 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;

I Sig.ri Maniscalco e Guarino presentano ricorso al CGA in data 03. Dicembre 2015 per l'esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza n°1067/12;

Con nota prot. n° 101632 del 09.02.2016 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;


Con nota prot. n° 913113 del 26.11.2015 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;

L'Ufficio del Genio Civile di Palermo con nota n°7287 del 18.01.2016 ha trasmesso il parere di competenza;

Con nota prot. n° 20016 del 07.11.2017 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.);

Il Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana con nota prot. n° 6649/S15.4 del 06.11.2017 ha espresso parere contrario alla proposta di variante da zona A1 a zona "Cb".
Con sentenza n°500 del 21.11.2017 il CGA ha accolto il ricorso proposto dai Sig.ri Maniscalco e Guarino e disposto la esecuzione della sentenza n°1067/2012 entro 60 giorni pena il commissariamento.

L'Ufficio, in considerazione del parere negativo reso dalla Soprintendenza sulla proposta di assegnare la destinazione "Cb" all'area in questione, ritiene, in virtù del valore monumentale e paesaggistico dell'area riconosciuto dalla Soprintendenza, che la destinazione urbanistica più idonea ai sensi del D.M. 1444/68 da assegnare al lotto di terreno di proprietà dei Sig.ri Guarino Lorenzo e Maniscalco Giuseppe (fg. 9 p.lle 345, 507, 599) è quella di zona A con la specifica A1.


Il Responsabile dell'U.O. 5
Esp. Geom/Arch. Rosario Favitta
Rosario Favitta
20/12/2017