



**COMUNE DI PALERMO**  
**AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
 Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale  
**PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.**  
 (Costituita da n° 10 fogli, oltre il presente, e da n° 16 allegati)

**Oggetto: PRUSST di Palermo – Approvazione degli interventi in variante urbanistica proposti dalla Società Angala S.r.l.: - “6.09 - Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato”; - “6.09a – Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno, sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera” – riapposizione di vincolo preordinato all’esproprio delle aree interessate dall’intervento.**

PROPONENTE	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Arch. Filippo De Marines) f.demarines@comune.palermo.it  ..... Li.....	PER IL DIRIGENTE DELL’UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Il Capo Area (Arch. Nicola Di Bartolomeo) n.dibartolomeo@comune.palermo.it  .....

<b>PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA’ TECNICA</b> (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii. e art.4, comma 3 del “Regolamento dei controlli interni” approvato con Deliberazione di C.C. n°198/2013)	
<input checked="" type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell’atto e dell’azione amministrativa <input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate	
PER IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO Il Capo Area (Arch. Nicola Di Bartolomeo) n.dibartolomeo@comune.palermo.it  ..... DATA..... <u>30/06/2016</u> .....	VISTO: IL CAPO AREA (Arch. Nicola Di Bartolomeo) n.dibartolomeo@comune.palermo.it  .....

VISTO: L’ASSESSORE DELL’AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

**Arch. Giuseppe Gini**

giuseppe.gini@comune.palermo.it

DATA.....30/06/2016.....

<b>PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA’ CONTABILE</b> (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii.)	
<input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere favorevole <input type="checkbox"/> VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate <input type="checkbox"/> Parere non dovuto poiché l’atto non comporta oneri riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’Ente.	
DATA.....	IL RAGIONIERE GENERALE .....

**Controdeduzioni dell’Ufficio Proponente alle Osservazioni di cui al Parere di regolarità contabile e/o rese dal Segretario Generale**

- osservazioni controdedotte dal dirigente del servizio proponente con nota mail prot. n. .... del  
 Parere di regolarità tecnica confermato SI  : NO   
 {  Gs nota mail prot. n° .... del {  Gs.nota mail prot. n° .... del  
 Per avvenuta decorrenza dei termini di riscontro (gg. 2 lavorativi)

**ALLEGATO UNICO ALLA DELIBERA C.C. n°..... del .....**

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

.....

Il Capo Area Pianificazione del Territorio, con riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

**Oggetto: PRUSST di Palermo – Approvazione degli interventi in variante urbanistica proposti dalla Società Angala S.r.l.:**

- *“6.09 - Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato”;*
- *“6.09a – Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno, sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera” – riapposizione di vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate dall'intervento.*

**Premesso che:**

- Con decreto ministeriale 8 ottobre 1998, n.1169, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 27 novembre 1998 n.278, si è dato avvio alla “Promozione di programmi in ambito urbano denominati Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio” (PRUSST);
- il suddetto PRUSST ha l'obiettivo di avviare una sperimentazione sulle azioni amministrative e sui moduli operativi più efficaci per attivare i finanziamenti previsti dal Quadro Comunitario di Sostegno;
- ai fini della formazione dei PRUSST, il bando individua all'art. 5 come soggetti proponenti, tra gli altri, anche soggetti privati;
- l'Amministrazione Comunale con avvisi pubblicati in data 13/03/1999 e 30/05/99, ha promosso il PRUSST relativo alla città di Palermo, riguardante l'intero ambito comunale, avente per obiettivi:
  - la realizzazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico;
  - il potenziamento della struttura produttiva e turistico alberghiero;
  - il recupero del patrimonio edilizio esistente, ad uso residenziale e per le attività artigianali, industriali, ricettive e ricreative,invitando quanti interessati ad aderire al PRUSST, in coerenza con gli obiettivi dello stesso;
- ai suddetti avvisi hanno aderito dei privati i cui interventi sono stati selezionati coerentemente agli obiettivi del PRUSST;
- il PRUSST promosso dal Comune di Palermo è in parte conforme agli strumenti di pianificazione e programmazione territoriali e alcuni interventi (pubblici e privati), pur essendo compatibili con i suddetti strumenti, non sono conformi alla strumentazione vigente, di guisa che va applicato quanto previsto al comma 1 dell'art. 4 del bando allegato al D.M. 8/10/1998, nel senso che dovranno promuoversi i programmi di intesa con l'Amministrazione Regionale che ha la titolarità dei suddetti strumenti;
  - con deliberazione di C.C. n° 228 del 5/8/1999, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la localizzazione degli interventi pubblici e privati previsti nel PRUSST di Palermo;
  - con la citata deliberazione, il C.C. ha autorizzato la Ripartizione Urbanistica a porre in essere tutti gli adempimenti e gli atti consequenziali da trasmettere al Ministero dei LL.PP., secondo quanto prescritto dal predetto D.M. 195/98;
  - sempre nella ripetuta deliberazione consiliare, è stata condizionata la validità delle localizzazioni di tutti gli interventi previsti in difformità allo strumento urbanistico vigente all'approvazione del PRUSST da parte del Ministero dei LL.PP. in assenza della quale la ipotesi di variante andrebbe a decadere;
  - con decreto ministeriale 14 dicembre 2000, n.2012 è stato ammesso al finanziamento il programma promosso dal comune di Palermo;
  - in data 14/12/2000, è stato sottoscritto il protocollo di intesa ai sensi e per gli effetti di cui al citato art.8 commi 4 e ss. del bando allegato al D.M. 8 ottobre 1998;
  - in data 31 maggio 2002 è stato sottoscritto, presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, l'Accordo Quadro tra lo stesso Ministero, la Regione Siciliana, la CC.DD.PP. e il Comune di Palermo;
  - i commi 3 e 4 dell'art.6 (Modalità di finanziamento) del bando di cui al predetto D.M. 08/10/1998 prevedono che:
    - 3. *I soggetti privati devono concorrere per quota parte significativa, da stabilirsi da parte del*

*soggetto promotore secondo criteri di convenienza, al finanziamento delle opere pubbliche o d'interesse pubblico.*

- 4. *I soggetti promotori ed i soggetti proponenti individuano gli interventi pubblici da ricomprendere nei programmi anche in base alla possibilità che i medesimi interventi possano essere realizzate con risorse private sulla base di piani finanziari e di corrispettivi di gestione.*

Il proponente privato Sig. O█████ S█████, n.q. di Amministratore Unico della Nuovi Orizzonti S.r.l., con sede in Milano, via Giannone n 9, ha presentato un'istanza di partecipazione al PRUSST di Palermo in data 26/03/1999, assunta al protocollo al n. 2495 con la quale ha richiesto la "Realizzazione di un albergo di qualità in Palermo in Via Piedilegno angolo Via Valguarnera con veduta sulla Piazza Vittorio Veneto, di un parcheggio sotterraneo multiplo (**intervento 6.09**) e la "Riqualficazione di un'area antistante con la realizzazione di spazi a verde pubblico" (**intervento 6.09a**), quale opera pubblica offerta dallo stesso proponente privato, che, secondo quanto pattuito in sede di convenzione, procederà a realizzare, secondo il progetto esecutivo redatto a sue spese, in conformità alle indicazioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

Le proposte di intervento sono state ritenute ammissibili, positivamente valutate e accolte con la delibera di Consiglio Comunale n. 228 del 5 agosto 1999, al n. 10 di localizzazione degli interventi pubblici e privati inseriti nel PRUSST di Palermo.

Con riferimento all'opera pubblica offerta "6.09a – Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno – sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera", occorre precisare che la proposta iniziale presentata dalla Società "Nuovi Orizzonti s.r.l.", cui oggi è subentrata la "Angala S.r.l.", prevedeva la riqualficazione dell'area prospiciente il costruendo albergo, con la realizzazione di uno spazio pubblico a verde "V3", l'eliminazione della via Piedilegno, in conformità con la operante delibera di C.C. di adozione della Variante Generale al PRG n. 45/97, una nuova sistemazione a raso della stessa via e la realizzazione al di sotto di una porzione dell'area a verde di un parcheggio multipiano a servizio dell'albergo stesso.

Con nota prot. n. 3571 del 23/10/2000, l'Ufficio Traffico comunicava al Servizio PRUSST di non condividere l'eliminazione della via Piedilegno, evidenziando i problemi di sosta, viabilità e accessibilità della zona e proponeva invece il mantenimento della via Piedilegno e la razionalizzazione dei posti auto lungo tale via.

Con note prot. n. 3699/15 del 11/10/2000, prot. n. 212/15 del 17/01/2001 e prot. n. 2788/15 del 04/07/2001, l'Ufficio PRUSST provvedeva ad invitare la Società ad adeguare la proposta progettuale al progetto di massima redatto dal Settore Lavori Pubblici sulla stessa area, ritenendo la realizzazione del servizio pubblico elemento qualificante e imprescindibile dell'intervento stesso e a predisporre una bozza di convenzione tra la società richiedente e l'Amministrazione Comunale che prevedesse l'onere dell'esproprio, della realizzazione della sistemazione a verde e la cessione all'Amministrazione dell'area di proprietà della Ditta compresa tra la Via Piedilegno e la Via Croce Rossa, destinata a verde.

Con D. Dir. n. 124/DRU del 13/03/2002 e successivo di rettifica n. 558/DRU del 29/07/2002, il PRG è stato approvato, prevedendo il mantenimento della via Piedilegno e la destinazione a verde pubblico dell'area compresa tra la via Croce Rossa e la via Piedilegno.

Il progetto preliminare del verde pubblico interessa gli immobili censiti al Catasto Terreni del comune di Palermo al foglio 31, p.lle 47, 48, 611 (ex 49), 50, 51 e 52, di proprietà comunale, giusto decreto prefettizio n° 10353 del 7/8/74;

- foglio n. 31 p.lle 54 e 55, oggi di proprietà della ditta "ITAKA Immobiliare s.r.l.";
- foglio n. 31 p.la 44, di proprietà della ditta proponente l'intervento PRUSST denominato "6.09 - Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto";
- immobile di proprietà ENEL, censito al Catasto terreni al foglio n. 31 p.la 53 e censito al Catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 31 p.la 944 di mq. 123 e foglio 31 p.la 945 di mq. 47, che ha dato la disponibilità immediata alla cessione dell'immobile.

Con riferimento all'intervento privato ed alle caratteristiche edilizie, si fa presente che questo prevede la realizzazione di un edificio da destinare a struttura alberghiera a quattro stelle per un totale di n. 80 posti letto su 40 camere doppie, composto da 2 piani cantinati e 6 elevazioni fuori terra, insistente su un lotto di terreno esteso complessivamente mq. 663,44 individuato dalle particelle catastali n. 114 e 658 del foglio di mappa 31 e da un parcheggio pertinenziale interrato, insistente in parte nel sottosuolo dell'area destinata a V3 ed in parte nel sottosuolo di quella destinata all'allargamento della sede stradale di via Piedilegno (part.lla 44 di proprietà della Ditta). Tale parcheggio è collegato con il 2° piano cantinato della struttura alberghiera per mezzo di un tunnel sotterraneo che attraversa la via Piedilegno ed è esteso mq. 699 circa, valore che soddisfa il rapporto di 1/10 della volumetria insediata, codificato dall'art. 2 della L. 122/89 e le condizioni dell'art.33 del vigente Regolamento Edilizio.

Al secondo piano cantinato trovano allocazione i locali di deposito, tecnologici e di servizio per il personale;

- al primo piano cantinato tre sale meeting, sala colazione, servizi igienici e locali di deposito;
- al piano terra la hall di ingresso con reception, zona bar, uffici, deposito bagagli e servizi igienici;
- nei 5 piani in elevazione n. 8 stanze doppie con servizio igienico e deposito di piano.

La copertura dell'edificio è piana ed è posta a quota +18,80 resa accessibile per mezzo del corpo scala. Qui vi sono allocati oltre al torrino scala, n° 2 locali tecnologici per i motori ascensore e montacarichi.

La superficie coperta è pari a mq. 244,29; la volumetria fuori terra, con riferimento alla quota di sistemazione esterna è pari a mc. 4.592,07; quella entro terra di mc. 2.104 e l'indice di densità fondiaria è pari a 6,92 mc/mq.

Dal punto di vista urbanistico l'area interessata dalla struttura alberghiera ricade in zona territoriale omogenea "B3" con densità territoriale 5 mc/mq e le N. di A. del P.R.G. prevedono il rispetto degli allineamenti esistenti su strada; le aree interessate dalla realizzazione dal parcheggio sotterraneo pertinenziale e dal verde pubblico, ricadono in zona territoriale omogenea "V3" (spazi pubblici a verde) e su sede stradale.

Gli interventi con le caratteristiche proposte si pongono, pertanto, in variante allo strumento urbanistico vigente, poiché la struttura alberghiera (intervento 6.09) non rispetta gli allineamenti stradali, ha una densità territoriale pari a 6,92 mc/mq rispetto ai 5 mc/mq consentiti dalle N. di A. ed il parcheggio sotterraneo pertinenziale ricade in zona territoriale omogenea "V3" (spazi pubblici a verde) e sede stradale; la sistemazione a verde pubblico (intervento 6.09a), si pone in variante per l'allargamento sul verde pubblico della sede stradale, già prevista nel PRG e per la necessità di riaprire il vincolo espropriativo ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327.

Per l'approvazione dell'intervento in variante urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha promosso con D.S. n. 202 del 18/06/2004, una Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 2 L.R.S. 7/9/98 n. 23, dell'art. 89 della L.R.S. n. 6 del 3/5/2001 e L.R.S. n. 2/2002.

L'avviso di indizione di Conferenza di Servizi è avvenuto in data 16/07/2004 con pubblicazione sulla GURS n. 29 del 16/07/2004, avviso deposito atti all'Albo Pretorio del Comune, su manifesti murari, sul "Giornale di Sicilia" del 16/07/2004 e su "La Repubblica" del 16/07/2004.

In seguito alla suddetta pubblicazione, relativamente all'intervento "6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno - sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera", nei termini è pervenuta n. 1 osservazione presso l'archivio del Settore Urbanistica prot. n. 8227 del 04/08/2004, presentata dal Sig. V. L. n.q. di Amministratore del condominio di via S. Valguarnera n. 16, con la quale veniva richiesto, il mantenimento dell'attuale sede stradale di via Piedilegno e la realizzazione di un'area a parcheggio alberato in sostituzione di una porzione di area destinata dal vigente PRG a spazi pubblici a verde (All. "A").

La variazione proposta dall'osservazione con il mantenimento della via Piedilegno e con il mutamento di destinazione di porzione di area da zona V3 a zona P, è stata esaminata ed accolta dall'Ufficio, che ha rielaborato il progetto, prevedendo il mantenimento della via Piedilegno, considerato che era già previsto dal vigente PRG e inserendo il parcheggio lungo la stessa via al fine

di razionalizzare gli attuali posti auto e non eliminarli come prevedeva il progetto originariamente (All. "B"). Pertanto la Ditta attuatrice dell'intervento PRUSST dovrà farsi carico della progettazione ed esecuzione dell'opera pubblica (verde pubblico e sede stradale), così come ridisegnata in funzione dell'accoglimento dell'osservazione.

Alla Conferenza dei Servizi, riunitasi per la prima volta in data 07/09/2004 presso il Settore Urbanistica del Comune di Palermo in Piazza della Pace 7, hanno partecipato i delegati rispettivamente dei seguenti Enti:

- Dipartimento dell'Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente;
- Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo;
- Ufficio del Genio Civile di Palermo;
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo;
- Settore Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL 6 di Palermo.

Nella seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi del 14/01/2005, gli Enti intervenuti si sono espressi favorevolmente sugli interventi "6.09 - *Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato*" e "6.09a - *Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno, sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera*" e sono stati acquisiti i pareri dell'Assessorato Regionale Territorio Ambiente n. 93 del 20/12/2004, dell'ASL n. 107/AISP del 02/03/2005, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. 7090 del 13/02/2005 e, ai fini dell'ottenimento della variante allo strumento urbanistico vigente, il parere di cui all'art. 13 della L.64/74 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo con prescrizioni n. 4394 del 02/03/2005 (All. "C").

**Premesso altresì che:**

- in data 07/12/2006 è stata trasmessa per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale la proposta di deliberazione n. 44 relativa all'intervento PRUSST in variante urbanistica "6.09a - *Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera*", opera pubblica offerta dal proponente privato;
- contestualmente è stata inviata per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale la proposta di deliberazione n. 45 relativa all'intervento PRUSST in variante urbanistica "6.09 - *Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato*", da realizzarsi a cura dello stesso proponente privato;
- con nota prot. 489534 del 20/07/2007 e prot. n. 489545 del 20/04/2007 del Settore Segreteria Generale – Ufficio Deliberazioni, le due proposte di deliberazione n. 44 del 07/12/2006 e n. 45 del 07/12/2006, iscritte all'O.d.G. del Consiglio Comunale, sono state restituite, per la decadenza dell'Organo Consiliare;
- con nota prot. n. 581256 e n. 581349 del 12/09/2007, sono state pertanto ritrasmesse per l'approvazione da parte del nuovo Consiglio Comunale le proposte di deliberazione n. 28 del 12/09/2007, relativa all'intervento PRUSST "6.09a - *Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera*", e la proposta di deliberazione n. 29 del 12/09/2007, relativa all'intervento PRUSST in variante urbanistica "6.09 - *Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato*", da realizzarsi a cura dello stesso proponente privato.

La VI Commissione Consiliare Urbanistica, esaminati gli interventi, all'unanimità ha ritenuto di sottoporre al vaglio del Consiglio Comunale per la riconsegna agli uffici di competenza, le due proposte di deliberazione sopra citate, al fine di procedere alla revisione del progetto "6.09 - *Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato*", tenendo conto delle osservazioni avanzate dalla stessa, che disponevano "il rispetto degli allineamenti e i distacchi di via Simone Valguarnera e l'ampliamento del marciapiede su via Piedilegno, nel rispetto della normativa che regola il codice della strada";

- nella seduta del 03/09/2008, il Consiglio Comunale ha ritenuto valide le osservazione della VI Commissione Consiliare Urbanistica e le due proposte di deliberazione sono state restituite al Settore Urbanistica per gli adempimenti consequenziali;
- con nota prot. n. 659242 del 26/09/2008, il Settore Urbanistica – Servizio PRUSST, ha invitato il soggetto proponente privato a rivedere nel rispetto di quanto sopra evidenziato la proposta

progettuale, così da consentire la predisposizione della proposta di deliberazione per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale;

- in data 27/11/2008, con atto di fusione per incorporazione stipulato in Notaio O [REDACTED] M [REDACTED] di Palermo, Rep. n. 99162, Racc. n. 26863, la "Società Palermitana Alberghiera S.r.l." e la società "Angala S.p.a Holding & Real Estate", si sono fuse mediante la incorporazione della "Società Palermitana Alberghiera S.r.l." a socio unico nella "Angala S.p.a Holding & Real Estate", mantenendo la denominazione "Angala S.p.a Holding & Real Estate", con sede legale in Milano, via Manzoni n. 45;

- con nota prot. 620108 del 25/08/2009 notificata con Messo Comunale, il Settore Urbanistica – Servizio PRUSST, visto il lungo lasso di tempo trascorso infruttuosamente per la presentazione del progetto revisionato secondo le indicazioni espresse dal Consiglio Comunale nella seduta del 03/09/2008, ha concesso alla Ditta ulteriori 10 (dieci) giorni dalla data di notifica della nota per un riscontro, avvisando che, trascorso infruttuosamente tale termine, la nota sarebbe valsa come avviso dell'avvio del procedimento ai sensi degli artt. 8, 9 e 11 della L.R. 10/91 e s.m.i. ai fini dell'emissione del provvedimento di presa d'atto di rinuncia alla realizzazione dell'intervento in oggetto;

- con nota raccomandata A.R. del 18/09/2009 prot. n. 674854, a firma dell'Avv. F [REDACTED] A [REDACTED], n.q. di legale incaricato dal soggetto proponente privato, ha presentato memoria, richiedendo *"la rivalutazione del progetto proposto, in considerazione della ridotta superficie di intervento, della variante urbanistica proposta, dei pareri e nulla osta già ottenuti e degli impegni presi in data 30/11/2006 con la sottoscrizione dello schema di convenzione urbanistica (...)"*;

- con nota prot. 783238 del 29/10/2009 il Settore Urbanistica – Servizio PRUSST, ha ribadito che a seguito dell'espressione del parere di revisione del Consiglio Comunale, non avrebbe potuto ritrasmettere tal quale la proposta di deliberazione, se non dopo che lo stesso progetto fosse stato adeguatamente revisionato secondo le indicazioni dettate dal C.C. nella seduta del 03/09/2008;

- con Atto Giudiziario spedito per mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. del 25/11/2010 assunto a protocollo del Settore Urbanistica ed Edilizia al n. 872373 del 26/11/2010, gli Avv.ti G [REDACTED] P [REDACTED] e F [REDACTED] A [REDACTED], n.q. di legali rappresentanti del soggetto proponente privato, hanno chiesto all'Amministrazione Comunale di procedere alla definizione del procedimento dell'intervento inserito nel PRUSST di Palermo al n. 6.09 "Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto" nella sua attuale configurazione adottando una determinazione definitiva, anche se del caso negativa.

Verificato che la proposta progettuale per la quale il Consiglio Comunale aveva richiesto la revisione, era rimasta invariata rispetto a quella approvata con D.C.C. n. 228 del 05/08/1999 e che il Codice della Strada per le strade locali non dispone misure prescrittive riguardo la larghezza dei marciapiedi, se non quella minima di 90 cm. disposta dal D.M. 236/89 per consentire il libero passaggio alle persone disabili in caso di presenza di un ostacolo fisso, con nota prot. n. 109669 del 10/02/2011 e n. 109945 del 10/02/2011, sono state pertanto ritrasmesse per l'approvazione da parte del nuovo Consiglio Comunale le proposte di deliberazione n. 01, relativa all'intervento PRUSST variante urbanistica *"6.09 - Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato"*, da realizzarsi a cura del proponente privato e la proposta di deliberazione n. 02, relativa all'intervento PRUSST in variante urbanistica *"6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera"*, quale opera pubblica offerta dallo stesso proponente privato;

- con nota prot. 960/Cons del 19/10/2012 dell'Ufficio di Staff al Consiglio Comunale, le due proposte di deliberazione n. 01 e n. 02 del 10/02/2011, iscritte all'O.d.G. del Consiglio Comunale, sono state restituite, per la decadenza dell'Organo Consiliare;

Con nota prot. 836705 del 23/11/2012 il Servizio Urbanistica ha invitato il soggetto proponente privato a manifestare la volontà al mantenimento della definizione del procedimento amministrativo, così come richiesto con l'Istanza di Definizione del Procedimento e di Accesso assunta a protocollo di questo Settore al n. 872373 del 26/11/2010, a firma degli avv.ti G [REDACTED] P [REDACTED] e F [REDACTED] A [REDACTED] ed in caso affermativo, a fornire la documentazione indispensabile

per la riproposizione dell'intervento al nuovo Consiglio Comunale;

- con nota raccomandata A.R. del 13/12/2012 prot. n. 889333, il soggetto proponente privato, Società "Angala S.p.a Holding & Real Estate", ha confermato la volontà al mantenimento della definizione del procedimento amministrativo e con nota prot. n. 102893 del 06/02/2013, ha trasmesso le copie degli elaborati di progetto, necessari per la trasmissione della proposta al Consiglio Comunale e le autocertificazioni ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000 di tutti i titolari di cariche o qualifiche.

Si evidenzia che nello schema di convenzione sottoscritto dalla Ditta, allegato alle proposte di deliberazione (n. 44 e 45 del 07/12/2006, n. 28 e 29 del 12/09/2007 e n. 01 e 02 del 10/02/2011), all'art. 5, così come da D.G.M. n. 114 del 23/05/2003, era previsto lo scomputo totale o parziale della quota del contributo straordinario minimo (C.S.M.) sommato alla quota degli oneri di urbanizzazione ordinari.

A seguito dell'esame effettuato dalla Ragioneria Generale in occasione della trasmissione per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle proposte di deliberazione n. 01 e 02 10/02/2011, con nota della Ragioneria Generale, a firma del Dirigente del Servizio Interventi Finanziari e OO.PP., trasmessa al Settore Urbanistica via e-mail in data 14/03/2011, assunta al protocollo al n. 217062 del 21/03/2011, veniva evidenziato che: *"- non è ammesso, come riportato all'art. 5 della Convenzione tra l'Amministrazione e la Società Palermitana Alberghiera S.r.l., lo scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti dal privato, in quanto costituisce aggravio per le finanze pubbliche (cfr. nostra nota prot. 786686 del 02/11/2009)"* e, con successiva nota della Ragioneria Generale trasmessa via e-mail in data 25/03/2011, assunta protocollo del Settore al n. 237670 del 28/03/2011, veniva proposto per entrambe le Proposte di deliberazione di Consiglio, di espungere dal deliberato la richiesta di approvare lo schema di convenzione, per riproporlo successivamente, ovvero di modificare l'art. 5 della succitata Convenzione. Diversamente, si sarebbe provveduto alla restituzione delle due proposte.

In ossequio alle indicazioni dettate dalla Ragioneria Generale, è stato pertanto modificato l'art. 5 della Convenzione, eliminando la possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione ordinari ed è stata invitata la Società proponente, "Angala S.p.a Holding & Real Estate", a sottoscrivere, per le motivazioni sopra riportate, il nuovo schema di convenzione urbanistica, modificato all'art. 5. In data 19/05/2013, è stato sottoscritto tramite il Consigliere Delegato Dr. G. [REDACTED] A. [REDACTED], il nuovo schema di convenzione.

In data 29/05/2013 con nota prot. n. 442098, è stata acquisita ai sensi dell'art. 87 del D.lgs. 06/09/2011 n. 159 e s.m.i., con esito favorevole, la comunicazione della Prefettura di Palermo, prot. n. 0002234/2013 del 07/05/2013, relativamente alle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.lgs. 06/09/2011 n. 159;

- in data 13/08/2013, con nota prot. 677622 è stata trasmessa al Servizio VAS-VIA dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, la documentazione necessaria per l'espressione del parere di esclusione di Assoggettabilità a VAS, e in data 03/12/2014 è stato acquisito il Provvedimento di non assoggettabilità a VAS (ex art. 6, comma 3 del D.L.vo n. 152/2006 e s.m.i.), prot. n. 56365;

- in data 23/12/2014, con nota assunta a protocollo d'Ufficio al n. 1039158, la Ditta ha comunicato che con atto del Notaio D. [REDACTED] C. [REDACTED] Rep. n. 1260, Racc. n. 755, registrato a Milano in data 28 dicembre 2013, ha deliberato la trasformazione della società in società a responsabilità limitata, con la denominazione "Angala S.r.l."

Stante il lungo lasso di tempo trascorso dall'approvazione in Conferenza di Servizi si è reso necessario procedere alla verifica degli intestatari catastali delle particelle interessate dall'intervento "6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera", riscontrando una variazione per le particelle n. 54 e 55 del fg. 31.

Si è pertanto proceduto alla notifica ai nuovi intestatari catastali delle aree, ai sensi dell'art. 7

della L. 241/90, degli avvisi di avvio del procedimento di approvazione del progetto sopraccitato e nei termini è pervenuta n. 1 osservazione presentata dalla ITAKA IMMOBILIARE S.r.l. presso l'Ufficio Protocollo dell'Area della Pianificazione del Territorio prot. n. 860646 del 6 novembre 2015 (All. "D");

- tale osservazione è stata dedotta dall'Ufficio (All. "E") che non l'ha accolta per i motivi riportati nella relazione di deduzione.

**Visti:**

- il verbale della Conferenza di Servizi relativo alla seduta conclusiva del 14/01/2005;
- il progetto dell'intervento "6.09 Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto" (All. "F");
- il progetto preliminare dell'intervento "6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera" (All. "G");
- i pareri favorevolmente espressi dagli Enti competenti, lo schema di convenzione (All. "H") e la relazione tecnica redatta dall'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale (All. "I");
- le deliberazioni di G.M. n. 480 del 13/12/02 e di modifica ed integrazione n. 114 del 23/05/2003 aventi per oggetto: "Attuazione del P.R.U.S.S.T. di Palermo "Società, lavoro e ambiente per lo sviluppo delle reti urbane" - Atto d'Indirizzo - con le quali sono state approvate le modalità di calcolo dell'ammontare del contributo straordinario minimo (CSM), in aggiunta a quello ordinario, da applicare per il rilascio della concessione edilizia in variante agli strumenti urbanistici;
- il calcolo del contributo straordinario minimo (C.S.M.) relativo all'intervento "6.09 Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto" (All. L);
- la nota n. 3580/2015 assunta protocollo d'Ufficio al n. 56731 del 23/01/2015 con la quale la Prefettura di Palermo ha comunicato che per l'approvazione di variante urbanistica non necessita acquisire "comunicazione" antimafia ex art. 87 D.Lgs. 159/2011, in quanto la fattispecie "approvazione variante urbanistica" non rientra tra le ipotesi previste dall'art. 87 del D.Lgs. 159/2011;

**Verificato** che la procedura in ordine all'applicazione dell'art. 89 comma 1, L.R.S. 03/05/2001 è conforme a quella espressa con parere C.G.A. Sezione Consultiva n. 617/01 del 26/03/2002.

**Preso atto** che con nota n. 41615 del 01/07/2005 l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Regionale dell'Urbanistica - Servizio 10° - Varianti urbanistiche e relative Conferenze di Servizi -, è stato comunicato che, a seguito di parere espresso dall'Ufficio Legislativo e Legale della Presidenza della Regione n. 746 del 20/05/2005 relativo alla procedura art. 89 della L.R. n. 6/2001, "sembra estensibile il principio della definitività della delibera consiliare espressamente sancito nell'art. 37 comma 6 della L.R. 10/00, senza cioè che occorra un'eventuale successivo atto ricognitivo dell'Assessorato dell'assenso già espresso in sede di conferenza".

**Atteso che** con la sottoscrizione dello schema di convenzione, il soggetto attuatore, oggi Società "Angala S.r.l." si obbliga, nei confronti del Comune:

1. alla corresponsione di un Contributo Straordinario Minimo (C.S.M.), pari a € 27.532,76 (Euro ventisettemilacinquecentotrentadue/76), quale corrispettivo per il rilascio della concessione edilizia in variante allo strumento urbanistico vigente;
2. alla corresponsione del contributo di concessione, di cui all'art. 5 della legge 10/77 (oneri di urbanizzazione ordinari) da determinare secondo le tabelle parametriche di legge, in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia;
3. a realizzare l'intervento "6.09 Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto", senza nulla pretendere da parte dell'Amministrazione Comunale a rimborso per la parte eccedente lo scomputo, secondo quanto previsto all'art. 5 della convenzione, contestualmente all'opera pubblica offerta dallo stesso proponente privato "6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera", secondo il progetto redatto a propria cura e spese, in conformità alle indicazioni

- dettate dall'Amministrazione e scomputabile a fronte degli oneri dovuti al punto 1), con le modalità previste agli artt. 5 e 6 della convenzione;
4. a cedere la proprietà della particella 44 del fg. 31, di mq. 450, da sistemare a verde pubblico, mantenendo il diritto a realizzare il parcheggio pertinenziale sotterraneo;
  5. a corrispondere il canone annuo di concessione per l'occupazione del sottosuolo pubblico relativo all'area d'ingombro del tunnel sotterraneo su via Piedilegno, per il collegamento tra il secondo piano cantinato dell'edificio da destinare a struttura alberghiera ed il parcheggio pertinenziale interrato.

**Considerato inoltre che**, con nota prot. n. 414316 del 22/05/2015 il sottoscritto Capo Area, preso atto che la Società Angala S.r.l. non aveva adeguato il progetto alle richieste del Consiglio Comunale, ha chiesto al Sig. Segretario Generale di indirizzare l'Ufficio in merito all'opportunità di riproporre la proposta di deliberazione di approvazione in Consiglio Comunale con parere contrario del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ovvero proposta di delibera di respingimento, con la motivazione che l'intervento non era stato adeguato al parere del Consiglio Comunale **(All. M)**.

In riscontro alla succitata richiesta, con nota prot. n. 515353 del 25/06/2015, il Sig. Segretario Generale comunicava tra l'altro che *"Nessuna indicazione potrà essere fornita dallo scrivente circa il contenuto, favorevole o contrario, del parere che Ella dovrà rendere, e nemmeno sulla tipologia di atto deliberativo da proporre all'organo consiliare, ciò in ragione della natura degli accertamenti istruttori che afferiscono ad aspetti di natura urbanistico-edilizi"* **(All. N)**.

In coerenza con le precedenti proposte e con l'iter intrapreso negli anni, il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale predisponendo la proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale con parere favorevole.

Tale parere non veniva però condiviso dal sottoscritto Capo Area, che esplicitava le sue perplessità con nota riservata del 04/04/2016 indirizzata al Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale e al Sig. Assessore pro-tempore che, preso atto dei pareri non allineati, restituiva la proposta di delibera predisposta dall'Ufficio ed invitava il sottoscritto, con nota prot. n. 736894 del 26/04/2016, ad avocare a se l'intero procedimento qualora lo avesse ritenuto necessario, al fine di procedere ad una nuova stesura della proposta di deliberazione che non rendesse pareri discordanti **(All. O)**.

Come concordato con il Sig. Assessore, con nota del 26/04/2016 il Sottoscritto Capo Area comunicava al responsabile del procedimento di aver deciso di avocare a se l'intero procedimento, richiedendo la stesura di una nuova proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale affinché lo stesso esprimesse un parere definitivo sulla proposta e contestualmente si definisse il procedimento così come richiesto dalla Società Angala S.r.l. con l'Istanza assunta a protocollo d'Ufficio al n. 872373 del 26/11/2010 a firma degli avv.ti G. [REDACTED], P. [REDACTED] e F. [REDACTED] A. [REDACTED] e nota di conferma prot. n. 889333 del 13/12/2012, rappresentando che l'Ufficio proponente non può esprimere alcun nuovo parere specifico in quanto trattasi di decisione ascrivibile esclusivamente all'organo politico in quanto unico soggetto a potere ribadire o modificare il precedente parere espresso, in considerazione anche che il Consiglio Comunale è l'organo sovrano deputato ad esprimersi sulle varianti urbanistiche.

In considerazione di quanto sopra è stata pertanto predisposta la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 12/05/2016, trasmessa con nota prot. n. 787587, avente ad oggetto: PRUSST di Palermo – Richiesta parere definitivo e conclusione del procedimento amministrativo relativo agli interventi in variante urbanistica proposti dalla Società Angala S.r.l.:

- "6.09 - Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato";
- "6.09a – Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno, sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera" – riapposizione di vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate dall'intervento".

Con nota prot. n. 1003717/USG del 09/06/2016, l'Ufficio di Staff del Segretario Generale chiedeva al sottoscritto Capo Area una relazione istruttoria integrativa, volta a definire il procedimento istruttorio, che fornisse all'organo deliberante i necessari elementi per una consapevole approvazione degli atti sottoposti alla sua adozione, con l'invito a pronunciare un parere favorevole o contrario all'adozione di quanto riportato dai punti da 1) a 5) della parte dispositiva della proposta di delibera (All. P).

In riscontro alla nota dell'Ufficio di Staff del Segretario Generale, con nota prot. 1020275 del 15/06/20156, il sottoscritto esprimeva le sue motivazioni sull'aticipità della proposta di deliberazione (All. Q), motivazioni che non venivano però condivise dal Segretario Generale che con nota prot. 1054919 del 28/06/2016 ne disponeva la restituzione all'Ufficio (All. R).

Atteso che così come richiesto con l'Istanza di Definizione del Procedimento e di Accesso, assunta a protocollo di questo Ufficio al n. 872373 del 26/11/2010 a firma degli avv.ti G [redacted] P [redacted] e F [redacted] A [redacted] e nota di conferma prot. n. 889333 del 13/12/2012, necessita definire il procedimento dell'intervento "6.09 Struttura alberghiera in piazza Vittorio Veneto", e che il sottoscritto, coerentemente con quanto comunicato al Segretario Generale con la nota integrativa del 15 giugno u.s. non condivide gli interventi PRUSST in itinere, in quanto continuano ad essere attivi a seguito di proroghe che in presenza di uno schema di massima di PRG già presentato in Consiglio Comunale non dovrebbero più avere attuazione e considerato inoltre che la ditta proponente si è rifiutata di adeguare il progetto al parere espresso dal Consiglio Comunale nella seduta del seduta del 03/09/2008,

### PROPONE

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

al Consiglio Comunale la presente proposta di delibera avente ad oggetto: PRUSST di Palermo – Approvazione degli interventi in variante urbanistica proposti dalla Società Angala S.r.l. "6.09 – Struttura alberghiera in Piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato", nella sua configurazione iniziale invariata, unitamente all'intervento PRUSST "6.09a – Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno, sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera – riapposizione di vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate dall'intervento", - quale opera pubblica offerta dallo stesso proponente privato, con parere contrario, in quanto la Ditta si è rifiutata di adeguare il progetto alle prescrizioni della VI Commissione Consiliare fatte proprie dall'Organo Consiliare nella seduta del 3 settembre 2008, che in tema di varianti allo strumento urbanistico è organo sovrano.

Il presente provvedimento è stato predisposto al fine di ottemperare all'istanza di Definizione del Procedimento richiesto per conto della Ditta Angala S.r.l. dagli avv.ti G [redacted] P [redacted] e F [redacted] A [redacted], assunta a protocollo di questo Ufficio al n. 872373 del 26/11/2010.

Si da atto che dall'adozione del presente atto deliberativo non sorgono a carico del bilancio ne una maggiore spesa, ne una minore entrata, onde, ai sensi dell'art. 12 L.R.S. n. 30/2000 e successive modifiche ed integrazioni, non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile.

Per il Dirigente dell'Ufficio  
Pianificazione Urbana e Territoriale  
Il Capo Area  
Arch. Nicola Di Bartolomeo



Il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale 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.

Per il Dirigente dell'Ufficio  
Pianificazione Urbana e Territoriale  
*Il Capo Area*  
*Arch. Nicola Di Bartolomeo*

---

Il Capo Area della Pianificazione del Territorio, 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*

---

L'Assessore dell'Area della Pianificazione del Territorio, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

L'Assessore dell'Area della  
Pianificazione del Territorio  
*Arch. Giuseppe Gini*

---

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

***Il Dirigente Responsabile di Ragioneria***

---