

Al Signor Sindaco della città di Palermo

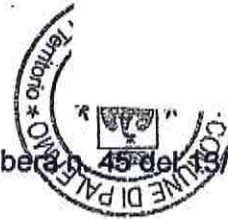
Segreteria generale - Piazza Pretoria

Il sottoscritto arch. Giuseppe Barresi, con studio in Palermo via Giorgio Castriota 6, tel. e fax 33.20.00, per conto e nell'interesse del Sig. GIUSEPPE MANISCALCO nato a Palermo il 05/01/27 e ivi domiciliato in via C.A. dalla Chiesa 40

riservato all'Ufficio

prot.: 1275  
data: 23/06/97  
num:

vista la variante generale al P.R.G. adottata dal C.C. con delibera n. 45 del 23/03/97,



**OSSERVA quanto segue.**

Il sig. GIUSEPPE MANISCALCO è comproprietario di un immobile, facente parte di una più ampia proprietà, sito in località Castelforte, sulla strada che dal velodromo *P. Borsellino* conduce alla via Venere, dal annotato al N.C.T. nel fg. n° 9, particelle 344, 345 e 347

Nella cartografia scala 1:5.000 allegata alla delibera consiliare citata, il fondo in narrativa è riportato nella

**tavola 5004, coordinate N-O / 16-17**

come ricadente in Area a **Verde Storico** da mantenere a giardino.

Nel merito di tale specifica indicazione è lecito supporre che la stessa trovi origine dalla vicinanza con quanto resta della villa Castelforte da tempo del tutto ristrutturata sotto il profilo edilizio e trasformata in un residence a mini appartamenti con piscina, campo da tennis ecc., il tutto come ben noto all'Amministrazione che autorizzò tale ristrutturazione con regolare concessione edilizia. A tale vicinanza è stato evidentemente attribuito il significato della continuità formale. Più semplicemente, il piano lascia intuire che l'area con destinazione *Verde Storico*, sia in qualche misura identificabile come *giardino* di pertinenza della villa o, come già scritto dall'Ufficio che legge, come ampio intorno agricolo. Il dato di fatto è che, invece, tale *intorno agricolo* è, per i terreni in narrativa, da tempo urbanizzato, peraltro secondo le previsioni del vigente PRG e dei suoi strumenti attuativi, secondo il modello suburbano delle ville mono o plurifamiliari isolate.



**Copia Conforme**

06 LUG 2020

Esperto Geometra  
Arch. Roberto Favitta

Su parte di tali aree intorno alla villa, ha infatti trovato attuazione la lottizzazione approvata dal C.C. il 12/04/67 con deliberazione n. 1051 e con relativa convenzione sottoscritta in data 18/05/1967, atti entrambi ben noti, per essere stati più volte segnalati e forniti, ancorché in possesso alla ripartizione Edilizia Privata, all'Amministrazione che legge.

In riferimento ai citati lotti edificabili e alla Variante Generale di PRG adottata, si osserva ancora quanto segue.

Con l'atto di convenzione 18/05/1967, sopra citato, la precedente proprietaria, cedette, nell'ambito del detto piano di lottizzazione, approvato dalla C.U. il 10/02/66 e di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.1051 del 12/04/67, gratuitamente al Comune di Palermo delle aree di sua proprietà site in località Castelforte e destinate a diventare, tra l'altro, sede di viabilità pubblica in conformità alla indicazioni del P.R.G.

Per parte sua il Comune si impegnò a realizzare, e ha successivamente del tutto realizzato, tali vie dotandole anche dei servizi di fognatura, illuminazione pubblica, acquedotto e altro.

**LA CONVENZIONE, PER LA PARTE A CARICO DEL PRIVATO, FU INTERAMENTE ESEGUITA E ADEMPIUTA ALL'ATTO STESSO DELLA SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE DATO CHE LA PROPRIETÀ DELLE AREE CEDUTE FU TRASFERITA CONTESTUALMENTE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.**

La lottizzazione in questione interessava una superficie edificabile complessiva di mq 52.220 circa composta da tre distinti lotti e, nell'ambito di tale piano di lottizzazione, furono cedute al Comune aree per circa mq 21.810 (pari al 30% circa dell'area complessivamente interessata).

Con atti di compravendita del 17/04/69 e 12/04/69 il Sig. Maniscalco acquistò, con altri e tra l'altro, i terreni indicati in epigrafe, ricadenti nella parte ovest della citata lottizzazione e, in seno a tali atti, assunse, ovviamente, gli obblighi e i diritti derivanti dalla citata convenzione.

**SIA LA CONVENZIONE CHE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIMA CITATO SONO AD OGGI DI FATTO ATTUATI** come è riscontrabile non soltanto dalle cartografie, esse pure da tempo in possesso dell'Ufficio del Piano, ma anche da un semplice sopralluogo.

In conclusione si può affermare che il piano di lottizzazione e la



convenzione relativa a suo tempo sottoscritta, abbiano trovato ormai piena esecuzione. Ne è riprova la cartografia, relativa alla zona, dell'adeguamento al D.M. 1444/68 (il meglio noto *Piano Fazio*) e della stessa Variante Generale del PRG, in cui, al di sotto dei retini applicati, è ampiamente riscontrabile tale attuazione.

Tutto ciò premesso e considerato, l'introduzione con la Variante Generale di PRG di nuove previsioni urbanistiche - del tutto in contrasto con le precedenti e in violazione di un contratto sottoscritto nel reciproco vantaggio - nel perimetro di una lottizzazione del tutto attuata per la parte a carico dell'Amministrazione e in gran parte per quanto afferente i privati, viene a incidere negativamente su posizioni giuridiche subiettive attive, quale la legittima aspettativa del sig. Giuseppe Maniscalco al completamento delle edificazioni previste dalla lottizzazione stessa.

Va ancora osservato che l'area che l'Amministrazione vincola (ancorché tale competenza sia della Soprintendenza ai BB.CC. e AA., o meglio del relativo Assessorato Regionale) come *Verde Storico*, disattendendo del tutto il piano di lottizzazione, lo sarebbe ad esclusivo vantaggio di un immobile, la villa *Castelforte* che, si ripete, è stato nel recente passato, peraltro con regolare concessione edilizia comunale, sottoposto ad una radicale ristrutturazione edilizia che ne ha comportato il frazionamento in piccole unità abitative e la trasformazione in un residence di lusso con piscina e campi da tennis e che tale complesso, di privata proprietà, sarebbe l'unico a godere dell'oggettivo vantaggio ed incremento di valore che il supposto vincolo sull'immobile in narrativa verrebbe a configurare.

Si tratta pertanto di mettere a confronto non già l'interesse pubblico con quello privato, quanto due privati interessi uno soltanto dei quali di legittima aspettativa, circostanza che, per consolidata giurisprudenza in materia, obbliga l'Amministrazione al mantenimento nella Variante Generale al PRG della lottizzazione convenzionata, per consentirne il naturale completamento.

Si evidenzia ancora come il Piano classifichi comunque una ampia fascia prospettante la via nuova di PRG che raggiunge la via Venere, con la previsione Edilizia di zona C, limitando la zona di verde storico alla zona antistante il detto residence.

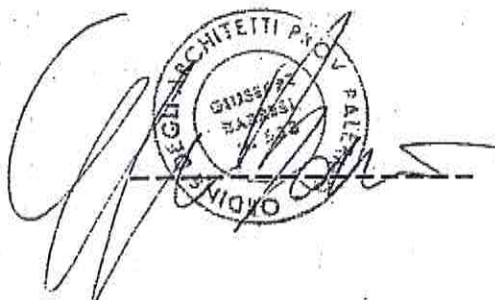
Si richiede pertanto di volere procedere alla modifica della tavola 5011 della Variante Generale del PRG, alle coordinate N-O/16-17,

assegnando alla fascia prospettante la via nuova di PRG latitante il quartiere ZEN la corretta destinazione di Zona Omogenea B sottozona B1.

In merito a tale classificazione, si deve infine osservare la illegittimità di fondo del contenuto dell'art. 8 delle Norme di Attuazione della Variante Generale sia per quanto al comma 2 che di fatto vieta la divisione a fini edilizi di lotti liberi aventi dimensioni tali da consentire la creazione dei lotti minimi di mq 600 richiesti dalla norma stessa, sia per quanto contenuto al comma 3 che consente edificazioni uguali a lotti di diverse dimensioni: Il combinato effetto dei due commi infatti determina, a parità di condizioni, una disparità di trattamento tra cittadini dandosi il caso che, nell'ambito della stessa Zona Omogenea, il possessore di un lotto libero di mq. 600 possa edificare esattamente la stessa costruzione del possessore di un lotto di mq 10.000. La disparità di trattamento a parità di zona urbana è palese e, pare a chi scrive, anche discutibile sotto il profilo costituzionale.

Si richiede pertanto di procedere alla cassazione di tali disposizioni dalle Norme Tecniche allegate alla variante generale al PRG.

Con riserva di ogni altra azione a tutela dei diritti del rappresentato proprietario.

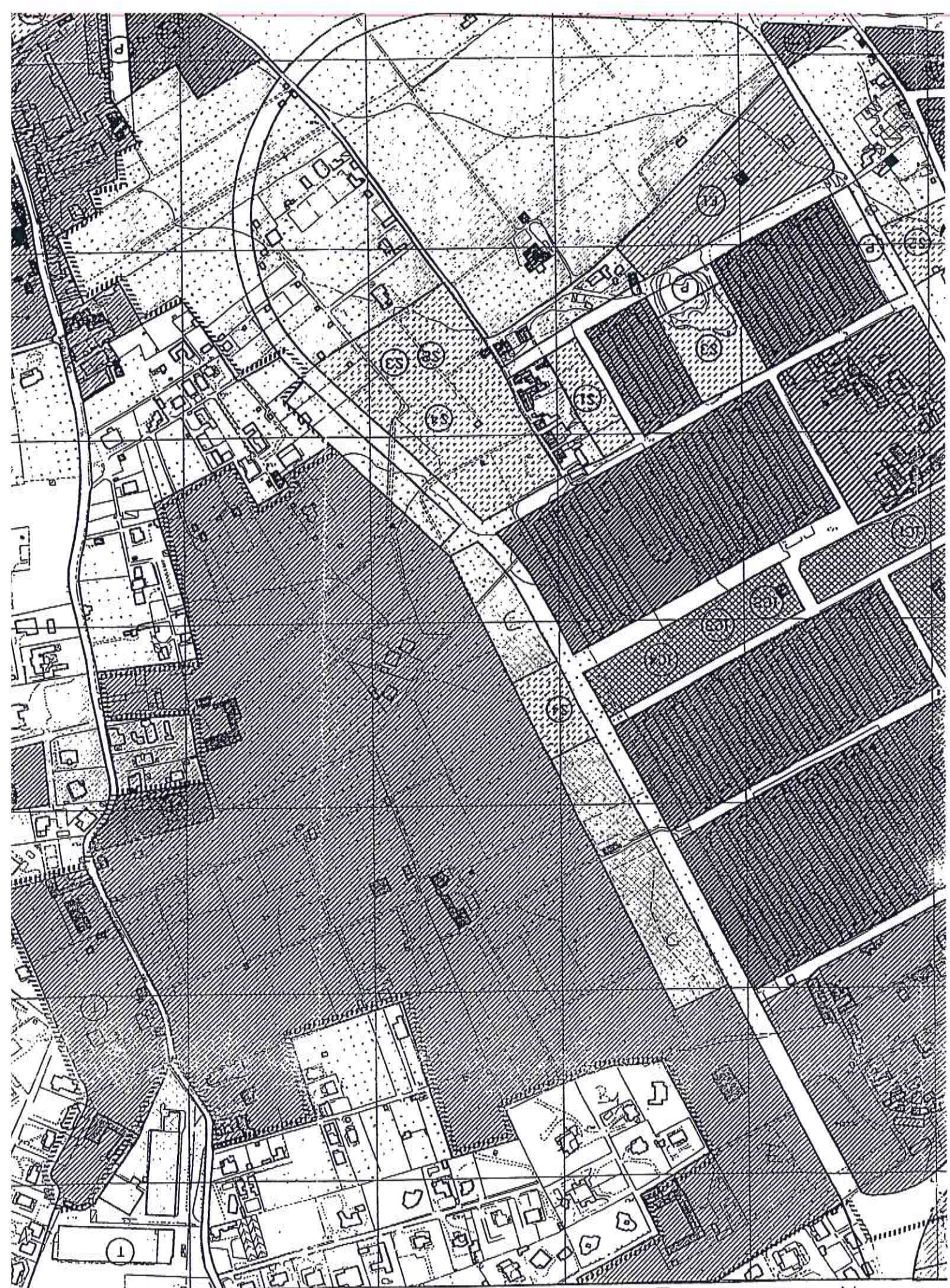
A circular stamp of the Ordine degli Architetti P.P.S. di Palermo is visible, with a handwritten signature written over it. The stamp contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.S. DI PALERMO" around the perimeter and "SUSSESSO SASSINI" in the center.

ALLEGATI:

- n. 1 planimetria

Palermo, 23/06/97







3

**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**ADOTTATA CON DELIBERA DI C.C. n° 45 DEL 13/03/97**

**Deduzione alla Osservazione prot. 1275 del 23/06/97**

presentata da **BARRESI GIUSEPPE**  
tavola:5004 ,riga:16-17 ,colonna:N-O

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

L'area oggetto dell'osservazione, rispetto alla quale l'interessato chiede la possibilità di edificare in conformità ad un piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale, ricade all'interno di un contesto di particolare pregio storico, monumentale e paesaggistico, residuale del cosiddetto sistema delle ville storiche, realizzato nella campagna palermitana, a partire dal periodo della dominazione araba e fino agli inizi di questo secolo.

Tale contesto risultava formato da manufatti edilizi di notevole consistenza (ville, casene, masserie, bagli, torri e fortificazioni trasformate), e da pertinenze costituite da elaborati giardini e fondi agricoli, correlati fra loro da un *disegno urbanistico*, frutto ora di un meditato progetto scenografico, ora di una cultura tramandata da secoli.

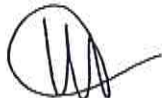
Nell'ordine del giorno votato dal Consiglio Comunale insieme alla delibera n°179/94 di ratifica delle Direttive Generali, viene espressa la volontà di *precisare, chiarire e completare alcuni orientamenti*, obiettivo del riordino urbanistico e della qualità dell'insediamento, tra cui al primo punto: *la valorizzazione del patrimonio storico ed ambientale "ove la storia del passato remoto resta il principale filo conduttore nella periferia come nel Centro Storico"*. E ancora viene aggiunto come raccomandazione, al punto 3): *"la salvaguardia del patrimonio ambientale...dovrà assumere la valenza di un sistema integrato con diverse funzioni che comprende le aree agricole, il verde storico e le residue aree libere"*; criteri che venivano ancora precisati e ribaditi nella delibera n°315/94 di adozione dello schema di massima. La proposta della variante generale, pertanto ha classificato tali complessi, tra l'altro spesso già vincolati -o in corso di vincolo- da parte della competente Sovrintendenza ai sensi della L.1089/39, come zone "A1", i manufatti edilizi, e come "verde storico" le parti non costruite, per le quali non solo è vietata ogni azione che possa produrre una alterazione permanente dell'originaria conformazione naturale del terreno, a salvaguardia della conservazione dei rapporti spaziali e scenografici superstiti, ma viceversa viene previsto il ripristino della vegetazione e delle essenze arboree. Per altro tali ambiti monumentali e/o paesaggistici, risultano già individuati come tali dalla variante di adeguamento al D.M. 1444/68, approvata con D.A.R.T.A. N°598/96, e quindi classificati come zone "A", nella quali non è possibile realizzare nuovi interventi:

La proposta di piano, pertanto, attenendosi alle direttive Generali del Consiglio Comunale, non fa che riconfermare quanto già previsto e approvato dal competente organo regionale, in ragione di prevalenti considerazioni di carattere monumentale e ambientale ascrivibili al terreno in questione in quanto facente parte integrante di un contesto storico.

Va ancora precisato che l'esistenza di un piano di lottizzazione non impedisce all'Amministrazione di esercitare il potere di variare la pianificazione, ma impone solo un obbligo di motivazione. Pertanto il momento in cui preminenti ragioni urbanistiche conducono a mutare le previsioni urbanistiche, non si potrà dare ulteriore esecuzione alle previsioni inserite nei piani di lottizzazione per la parte in cui risultino in contrasto con le nuove prescrizioni. L'Amministrazione, tuttavia, potrebbe orientarsi nel manifestare una propria disponibilità a ricostituire l'equilibrio contrattuale mediante un'adeguata revisione degli impegni assunti in sede di approvazione della lottizzazione da concordare con la parte privata interessata.

L'osservazione si ritiene non accoglibile.

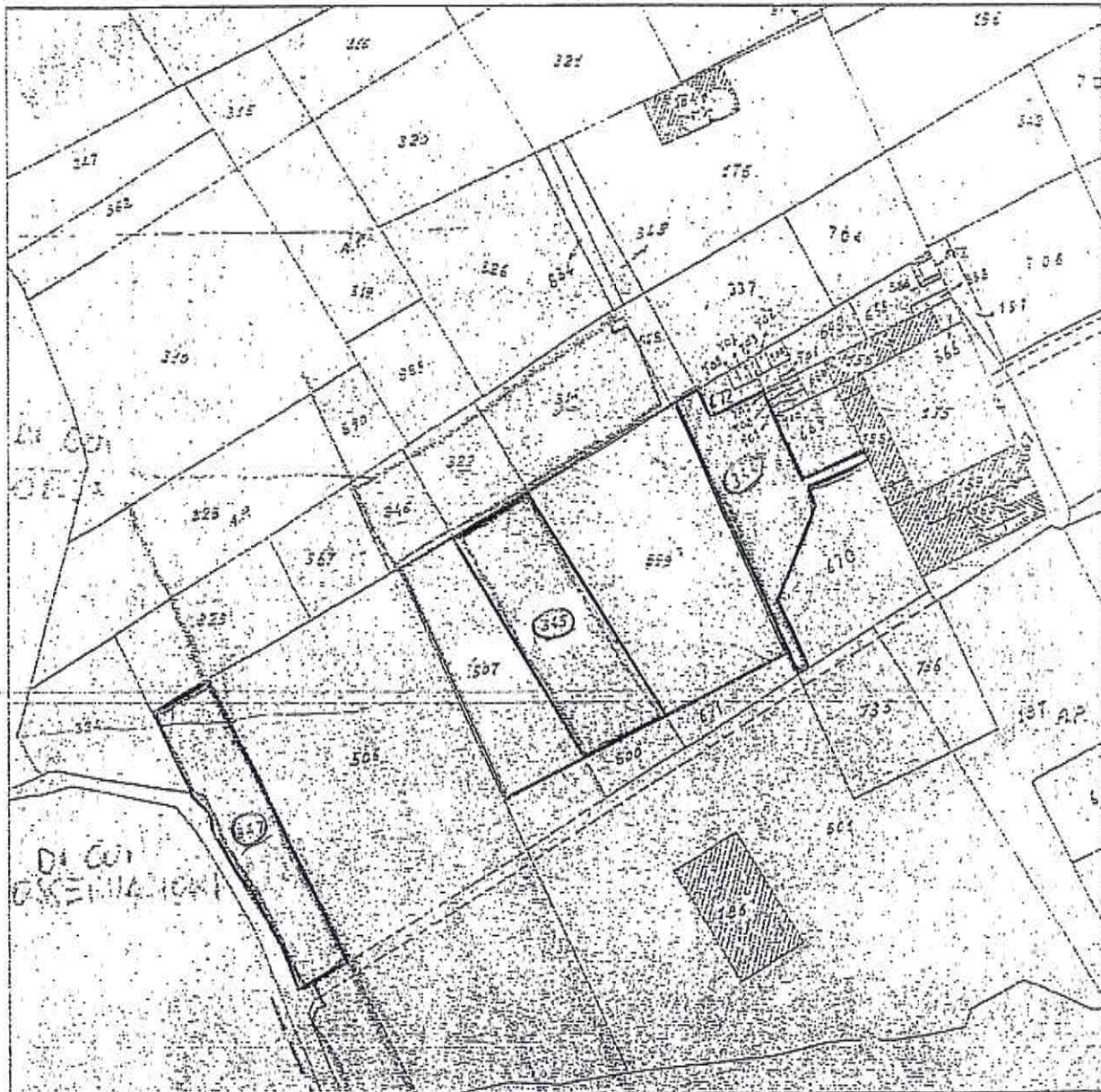
**Il Dirigente**  
**(Arch. V. Vadalà)**



**Il Capo Ripartizione**  
**(Arch. G. Schemmari)**








STRALCIO FOGLIO DI MAPPA N° 9

Scala 1/2000

 P.ile 344, 345, 347