

700  
93

ALLEGATO n° 4

CITTÀ DI PALERMO  
Archivio Segr. Generale

13 DIC. 2001

Serie... 1166P... Fasc. 13...  
Prot. n. 1201

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: \_\_\_\_\_  
data: \_\_\_\_\_  
num: \_\_\_\_\_

vista la variante generale al P.R.G. adottata dal C.C. con delibera n. 45 del 13/03/97; vista la deliberazione del Commissario ad Acta con le competenze del consiglio comunale n. 470 del 24 ottobre 2001 di adozione della VARIANTE GENERALE AL PRG - INTEGRAZIONE E MODIFICHE ALLA DELIBERAZIONE N°45/97 E ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE; visto l'avviso pubblicato in data 16/11/01 sul quotidiano Giornale di Sicilia, considerato che nelle tavole pubblicate non risultano riportate le modifiche richieste con l'osservazione presentata con protocollo n. 1275 in data 23/06/97; a tutela degli interessi rappresentati

OSSERVA

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.

Copia Conforme

Esperto Geometra  
Arch. Rosario Favitta

06 LUG 2020



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 (1?).

La realtà è ben diversa, come consente di stabilire un semplice sopralluogo che gli estensori, evidentemente, non hanno ritenuto opportuno eseguire. L'*intorno agricolo* è, per i terreni in narrativa, infatti, 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.

Su parte di tali aree intorno alla villa, ha, peraltro, 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.

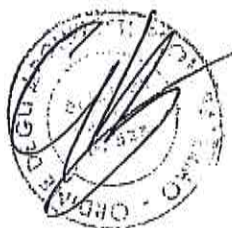
In riferimento ai citati lotti edificabili e alla Variante Generale di PRG adottata, si osserva ancora quanto segue.

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 alle indicazioni del P.R.G '62.

Per parte sua il Comune s'impegnò a realizzare, e ha, in seguito, 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 QUINDI 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.

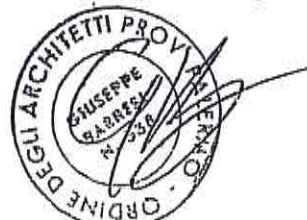
**SIA LA CONVENZIONE CHE IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIMA CITATO SONO AD OGGI DI FATTO ATTUATI** come è riscontrabile non soltanto dalle cartografie, esse pure da tempo in possesso dell'Ufficio del Piano, ma anche da un semplice sopralluogo.

**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 e dei suoi proprietari: la villa Castelforte** che, si ripete, è stata nel recente passato, peraltro con regolare concessione edilizia comunale, sottoposta 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. **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 legittimo**



tima 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 un'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 latistante 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.

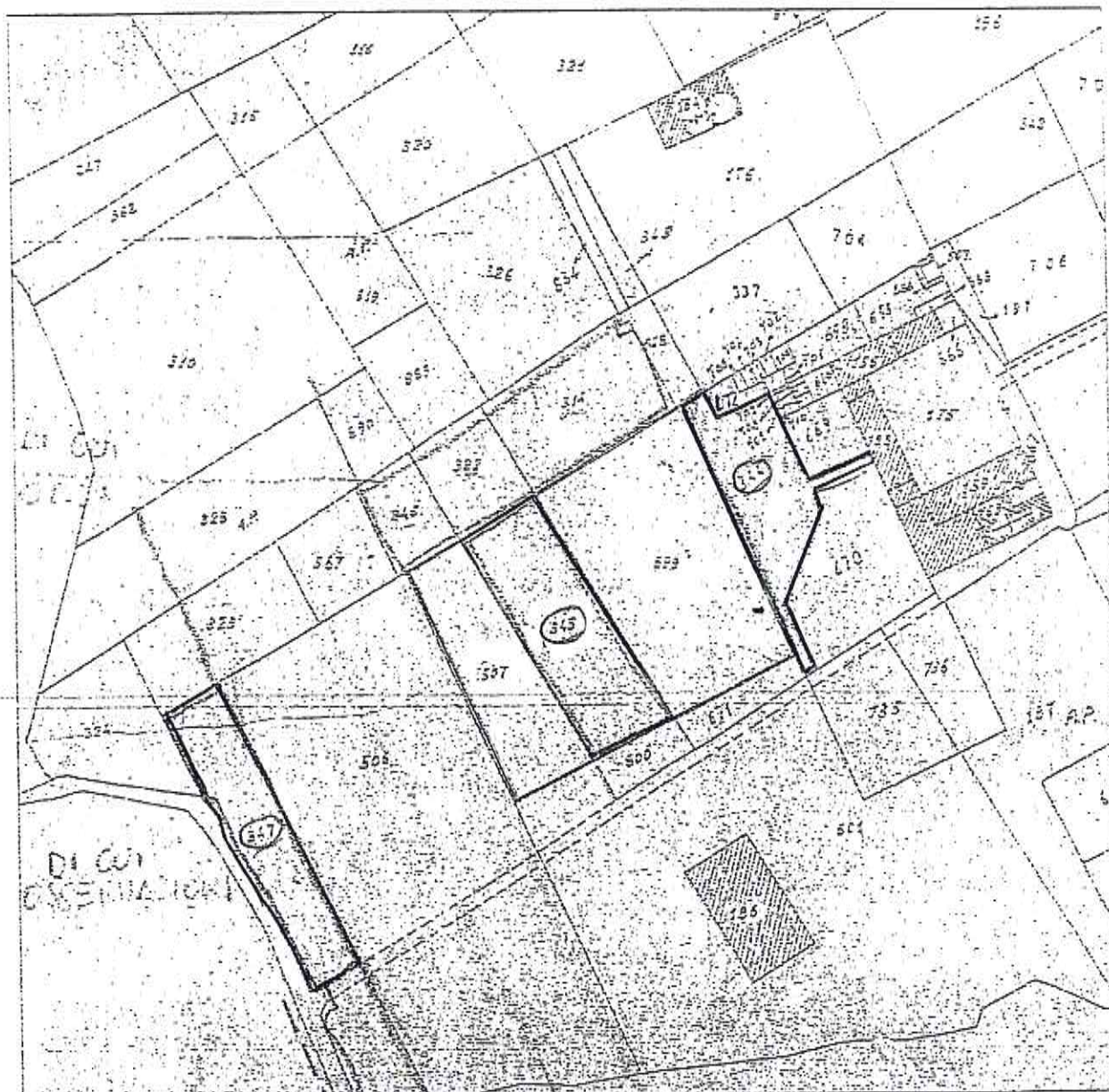
**Si richiede pertanto di procedere alla cassazione di tali disposizioni dalle Norme Tecniche allegate alla variante generale al PRG.**

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



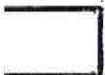
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROFESSIONISTI  
PALERMO  
N. 300

Palermo, 13/12/01



STRALCIO FOGLIO DI MAPPA N° 9

Scala 1/2000

 P.lle 344, 345, 347