

23-05-19/92
Av. Lungarni

avv. alberto wolleb

Comune di Palermo
Servizio
protocollazione



ALLEGATO N° 11

Rif. n. 189/07

RACCOMANDATA A.R.

Amm. PAL
A00 01
Nr. 0695074
Data 29/10/2007

Spett.
Comune di Palermo
Settore Urbanistica
Servizio II
Formazione PRG
P.zza della Pace n. 7
90139 - PALERMO

Spett.
Comune di Palermo
Settore Legale
Via Lungarni n. 1
90133 - PALERMO

25 OTT 2007
Dell'arracata Maniscalco

Palermo, li 15/10/2007

In riferimento all'incarico avuto dai Sigg. Dott. Maniscalco Giuseppe e Lorenzo Guarino per l'assistenza nella definizione dei contenziosi di cui infra, ed a seguito dei ripetuti incontri avuti presso i Vs. uffici, nel corso dei quali si sono valutate alcune ipotesi di definizione transattiva dei i giudizi pendenti, si sottopone a codesto Ente la seguente proposta, in ordine alla quale si premettono, i seguenti fatti, per completezza di documento:

Copia Conforme

Premesso

I Contenzioso
(Maniscalco/Guarino)

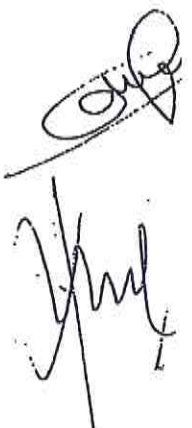
Esperto Geometra
Arch. Rosario Favitta

06 LUG 2020



- che i sigg. Dott. Maniscalco Giuseppe e Guarino Lorenzo sono proprietari, per acquisto fattone con atto di compravendita del 17.4.1969 in not. Bica, di un appezzamento di terreno sito in Palermo, contrada Pallavicino, località Castelforte, catastato alle particelle 599 (ex 344/b), 345 (ex 345/a) e 507 (ex 347/a) del foglio di mappa n. 9.
- che il predetto terreno è ricompreso nel piano di lottizzazione approvato dal Comune di Palermo con delibera n. 1051 del 12.4.1967 e convenzionato con atto pubblico del 18.5.1967 in not. Marsala.

- che la convenzione di lottizzazione, per la parte a carico del privato, è stata interamente eseguita ed adempiuta all'atto stesso della sottoscrizione della convenzione, mediante la cessione gratuita al Comune di circa mq. 22.000 (pari al 30% circa dell'area complessivamente interessata) al fine di realizzare viabilità e servizi pubblici.
- che con delibera n. 706 del 8.6.1990 il Commissario ad acta del Comune di Palermo ha individuato l'area oggetto della lottizzazione per far parte di un nuovo piano di zona per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e convenzionata.
- che con successiva delibera commissariale n. 94 del 29.7.92 - avente ad oggetto "l'adozione della variante al vigente P.R.G. per l'adeguamento alla normativa di cui al D.M. 2.4.1968 n.144" - il terreno in narrativa come sopra identificato è stato ricompreso in zona A1, alla quale appartengono (art. 2, comma3) "i complessi monumentali già riconosciuti e delimitati nel tessuto edilizio attuale".
- che le superiori delibere commissariali sono state impugnate dai proprietari rispettivamente con ricorsi al TAR n. 588/92 e n. 4477/92 ma che nelle more della definizione dei suddetti giudizi gli stessi provvedimenti impugnati venivano annullati a seguito di differenti ricorsi proposti da terzi.
- che tuttavia, nell'ambito della Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale di Palermo con delibera n. 45 del 13/3/97, il terreno in questione è stato ricompreso in "verde storico", poiché (erroneamente) ritenuto giardino di pertinenza dell'antica Villa Castelforte (da molto tempo trasformata in residence con attrezzature sportive, campi tennis, piscine), con l'effetto di impedire nuovamente l'edificazione;
- che in ordine a tale destinazione sono state presentate motivate osservazioni (prot. n. 1275 del 23.06.97), con le quali si è chiesto il passaggio da zona A1 a B1; dette osservazioni sono state accolte dal C.R.U. (v. allegati n. 1 e 2 al Decreto Dir. DRU n. 558/2002 di cui infra), analogamente a quelle (prot. n. 93 del 13.12.01) presentate avverso la delibera commissariale n. 470/2001 di adozione della "variante al P.R.G. - integrazione e modificazione della deliberazione n. 45/97 e adeguamento alla normativa vigente", con cui si è confermata la precedente destinazione urbanistica, che hanno ottenuto il parere favorevole dall'A.R.T.A.
- che, a conclusione di un lungo e tortuoso procedimento, il piano è stato oggetto di esame da parte del C.R.U. con voto n. 564 del 7.3.02 ed è stato infine approvato con decreto dirigenziale ARTA n. 124 del 13.3.02.



- che avverso il sopra citato decreto i proprietari hanno proposto ricorso straordinario al Presidente della Regione; successivamente, su opposizione del Comune, il ricorso è stato trasportato in sede giurisdizionale innanzi al TAR, ove il giudizio è tuttora pendente.
- che con Decreto Dirigenziale DRU n. 558 del 29.7.02 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, sono state apportate modifiche ed integrazioni al precedente Decreto del 13.3.02.
- che a seguito dell'adozione della delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 7 del 21.01.04 avente ad oggetto "presa d'atto delle modifiche apportate agli elaborati di piano in adempimento alle prescrizioni dei D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2002 di approvazione", il terreno di cui si scrive è stato ricompreso nella perimetrazione della zona "A", sebbene negli allegati 1 e 2 della stessa delibera, le osservazioni degli istanti risultino accolte ed il terreno comunque edificabile, seppure in termini diversi rispetto al precedente accoglimento, in quanto con destinazione a zone "Cb".
- Che l'amministrazione Comunale incorrendo in errore sul fatto, ha erroneamente attribuito la destinazione Cb come disposto dall'organo regionale, invece che all'area degli odierni deducenti nonché titolari delle osservazioni accolte, all'area di terzi che nulla avevano osservato, area che a seguito dei frazionamenti aveva conservato il numero di particella originario.
- che la suddetta delibera consiliare ed il Decreto Dirigenziale DRU n. 558 del 29.7.02 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente sono stati impugnati con ricorso per motivi aggiunti al T.A.R.S.. Il giudizio pende con il n. di R.G. 3933/02.
- Che, al riguardo, nessun dubbio circa la individuazione dell'immobile oggetto delle osservazioni poteva sorgere nell'Amministrazione Comunale, al momento della attribuzione della destinazione a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, considerato che dette aree erano state individuate, come richiesto dall'amministrazione stessa, con l'indicazione delle coordinate il cui incrocio ricade perfettamente nelle particelle interessate; ed ancora perché, le stesse osservazioni si fondavano e sottolineavano la contiguità con la Villa Castelforte. Sicché è evidente che sia i dati tecnici, che quelli descrittivi, consentivano con assoluta precisione l'individuazione dell'area, mentre irrilevante risultava l'aver indicato in dette osservazioni solo il numero della particella originaria, e non anche il numero delle particelle che l'area ha ricevuto successivamente ai frazionamenti intervenuti.



Con la conseguenza che l'Amministrazione, visto l'errore avrebbe dovuto procedere alla semplice correzione, riconoscendo all'area degli attuali deducenti, la destinazione determinata dall'organo regionale a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

- Né, nel caso specifico, la norma finale del decreto territoriale n. 41/02 ha rilevanza, poiché il riattribuire la medesima destinazione già ritenuta errata dalla Regione rappresenterebbe un evidente modo di eludere l'obbligo imposto dalla Regione stessa all'atto di accoglimento delle osservazioni.

Parallelamente,

Il Contenzioso

- che il Sig. Guarino è proprietario esclusivo, per acquisto fattone con atto di compravendita del 12.4.1969, in not. G. Maniscalco, di un appezzamento di terreno sito in Palermo, contrada Pallavicino, località Castelforte, catastato alle particelle 314, 322, 2263, 2264, 2526, 2527 (le ultime quattro derivanti dal frazionamento delle originarie part. 346 e 587) del foglio di mappa n. 9, destinato dal P.R.G. del Comune di Palermo del 1962 alla costruzione di villini di tipo "C", con densità di 0,50 mc/mq.
- che detto lotto è confinante con il lotto di proprietà Maniscalco Guarino di cui alla superiore narrativa.
- che, in conformità a quanto previsto dall'allora vigente P.R.G., in data 21.01.1991 il sottoscritto Sig. Guarino presentava due progetti per la realizzazione di altrettante ville bifamiliari.
- che, nella seduta del 12 novembre 1991, tali progetti ottenevano il parere favorevole della Commissione Edilizia.
- che in data 24.12.1991, visto il N.O. dell'Ufficiale Sanitario, e avendo il Guarino prodotto tutti gli elaborati, gli atti e i documenti richiesti, nonché le polizze di garanzia relative al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione, l'Assessore all'Edilizia Privata autorizzava il rilascio delle richieste concessioni edilizie.
- che, a causa della sospensione, in data 21.01.1992, del rilascio di tali concessioni per talune discutibili motivazioni ampiamente commentate nei ricorsi presentati e che si risolsero, infine, in data 15.02.1992 allorché le stesse furono nuovamente autorizzate "per concessione" dal Capo Ripartizione Edilizia Privata.

- che con delibera commissariale n. 94 del 29.7.92 - avente ad oggetto "l'adozione della variante al vigente P.R.G. per l'adeguamento alla normativa di cui al D.M. 2.4.1968 n. 144" - il terreno di proprietà del Guarino veniva inopinatamente ricompreso in zona A1, alla quale appartengono (art. 2, comma 3) "i complessi monumentali già riconosciuti e delimitati nel tessuto edilizio attuale".
- che la superiore delibera commissariale ed il decreto A.R.T.A. 8 aprile 1992, n. 461, con il quale il dott. Fazio veniva nominato commissario ad acta presso il Comune di Palermo per l'adozione del nuovo P.R.G., venivano impugnati con ricorso innanzi al Giudice Amministrativo (Ric. C.G.A. n. 207/96).
- che nelle more del procedimento, su ricorso di terzi, la delibera commissariale n. 94 del 29.7.92 veniva annullata, con efficacia erga omnes, dal Giudice Amministrativo.
- che nel frattempo, nell'ambito della Variante Generale al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale di Palermo con delibera n. 45 del 13/3/97, il terreno in questione veniva ricompreso in "verde storico", poiché (erroneamente) ritenuto giardino di pertinenza dell'antica Villa Castelforte (da molto tempo trasformata in residence, con il verde storico di reale pertinenza trasformato in campi da tennis e piscina).
- che, a conclusione di un lungo e tortuoso procedimento, il piano costituiva oggetto di esame da parte del C.R.U. con voto n. 564 del 7.3.02 e veniva infine approvato con decreto dirigenziale ARTA n. 124 del 13.3.02.
- che anche avverso il sopra citato decreto, il Guarino proponeva ricorso straordinario al Presidente della Regione; successivamente, su opposizione del Comune, il ricorso veniva trasportato in sede giurisdizionale innanzi al TAR, ove il giudizio è tuttora pendente. (Ric. n. 3932/02)
- che a seguito dell'emanazione del successivo Decreto Dirigenziale n. 558 del 29.7.02 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, con il quale venivano apportate modifiche ed integrazioni al precedente Decreto del 13.3.02, il terreno in questione continuava ad essere qualificato come "verde storico".
- che avverso il superiore decreto veniva proposto ricorso per motivi aggiunti.
- che, successivamente, veniva presentato un secondo ricorso per motivi aggiunti con il quale si chiedeva l'annullamento della deliberazione consiliare n. 7 del 21.01.04 - avente ad oggetto "presa d'atto delle modifiche apportate agli elaborati di piano in adempimento alle prescrizioni dei D. Dir. nn. 124 e

.....558/DRU/2002 di approvazione" - che ricomprende il terreno de quo nella
perimetrazione della zona A.

- che il Guarino nei suddetti giudizi, oltre ad assumere l'illegittimità dei provvedimenti che hanno impedito il materiale rilascio delle concessioni per i progetti approvati in linea tecnica, ha altresì subito l'illegittima espropriazione da parte del Comune delle particelle 2264 e 2526 del foglio di mappa n. 9, per la realizzazione di una strada, senza peraltro la corresponsione dell'indennità di legge.
- Che il Guarino ha altresì subito un danno quantificabile alla data del 1993 di euro 749.000,00, come risulta nell'allegata perizia tecnica redatta dall'arch.tto Barresi Giuseppe, ed elaborata con il criterio del "costo di costruzione".

CONSIDERATO e RITENUTO

..... Che il Comune di Palermo è proprietario dell'immobile sito in Palermo al catasto terreno al foglio 9, particella 2265 (mq. 6.487 circa). Detto immobile ricade a ovest della strada denominata "viale Pv 46" e confina anche con la particella 347 dello stesso foglio 9, riguardo alla quale, come esposto in premessa, dal Comune di Palermo, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, è stata erroneamente attribuita la destinazione di zona "Cb".

- Che il Comune, ha interesse ad acquisire la proprietà dei terreni dei Sigg. Guarino e Maniscalco insieme, e Sig. Guarino in proprio, come sopra descritti, che per estensione e ubicazione, si prestano, previa la loro bonifica e riqualificazione, ad una diversa destinazione e/o fruizione di interesse pubblico.
- Che la proposta che di seguito si avanza, oltre a realizzare l'interesse specifico di definire con transazione i giudizi pendenti al Tribunale Amministrativo Regionale, realizza altresì l'utilità ulteriore per l'amministrazione, consistente:
 - nell'acquisizione di una estensione superiore (doppia) rispetto a quella ceduta;
 - nella circostanza che il l'immobile da acquisire, per sua ubicazione, ben si presta, con idonea riqualificazione, ad una destinazione di interesse pubblico.
 - nel fatto che i costi per la riqualificazione delle aree da cedere al Comune restano a carico degli istanti nei limiti ed a compensazione degli oneri di urbanizzazione.

- nella circostanza che il lotto di proprietà del Comune si trova a monte della strada, ed è confinante con la particella cui è stata riconosciuta erroneamente la destinazione di zona Cb, evitando così la creazione di comparti con disomogenea destinazione urbanistica.

Di contro, gli odierni istanti, considerato il lunghissimo iter processuale, hanno interesse a definire la questione in tempi rapidi, anche sopportando le notevoli rinunce in termini di estensione della proprietà e di minore edificabilità ed in termini di notevoli perdite di natura economica. Difatti, nell'allegata tabella si sono confrontate le possibilità edificatorie dei terreni Guarino e Guarino Maniscalco, con quelle di proprietà del Comune siti ad est ed a ovest del Viale Pv 46 – località Castelforte. Il confronto evidenzia il sacrificio dei proponenti, espresso in minore volumetria realizzabile, e conseguente mancato utile che sarebbe derivato dalla vendita della quadratura commerciale. Esso ammonta ad euro 1.851.733,26.

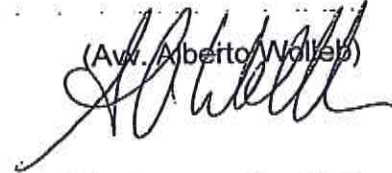
SI PROPONE

1. Il Comune di Palermo, e per esso i diversi uffici e organi competenti, in relazione all'immobile di propria proprietà, sito in Palermo ed identificato al catasto terreni al foglio 9 particella 2265, apportano, con le rituali procedure amministrative, la correzione, o comunque la variazione, della destinazione urbanistica del lotto suddetto, in zona B1 riclassificata Ca, dal Comune attribuita all'area ad est della strada "Viale Pv 46".
2. Definita tale procedura, I Sigg.ri Maniscalco e Guarino cederanno al Comune di Palermo l'immobile di loro proprietà sito in Palermo ed identificato al catasto al foglio 9 particelle 599, 345 e 507 di complessivi mq. 7.840 circa.
3. Analogamente, il Sig. Lorenzo Guarino cederà al Comune di Palermo l'immobile di sua proprietà sito in Palermo ed identificato al catasto al foglio particella 314, 322 e 346 di complessivi mq. 3.440 circa e ciò oltre alla superficie relativa alle particelle 2264 e 2526 del foglio 9 illegittimamente espropriate dal Comune senza indennizzo.
4. I Sigg.ri Guarino e Maniscalco si obbligano altresì a realizzare i detti terreni cedendi nei limiti e in compensazione degli oneri di urbanizzazione.

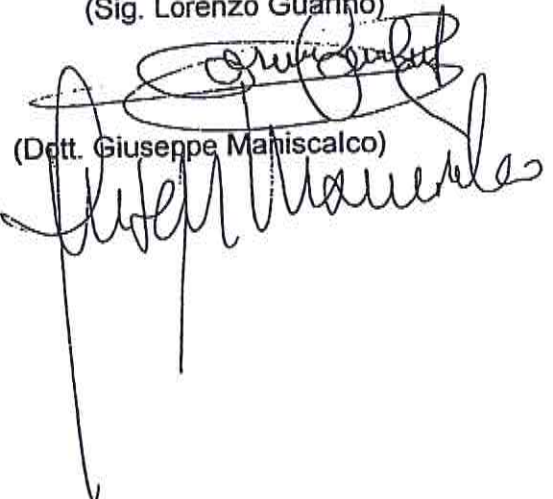
5. Il Comune di Palermo, contestualmente alle cessioni di cui sopra cederà ai
Sigg. Guarino - Maniscalco, il lotto di terreno di cui al superiore punto 1,
esteso complessivamente mq. 6.487, riguardo al quale i Sigg.ri Maniscalco e
Guarino, presenteranno un progetto edilizio, conforme all'acquisita edificabilità
dell'immobile, che, quale condizione essenziale dell'accordo, dovrà riscuotere
l'approvazione di tutti gli organi competenti e conseguire di seguito la relativa
concessione edilizia.
6. I Sigg. Maniscalco e Guarino rinunceranno ai contenziosi in atto pendenti, ed il
Comune accetterà, con compensazione reciproca delle spese.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento, e si chiede di avere comunicato il
responsabile del procedimento conseguente alla presente proposta.

(Avv. Alberto Wolleb)



(Sig. Lorenzo Guarino)



(Dott. Giuseppe Maniscalco)

