



Regione Siciliana  
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 2 "Affari Urbanistici Sicilia occidentale"  
Unità Operativa 2.2 "Affari urbanistici della  
Provincia di Agrigento e Trapani"

Responsabile dell'Unità Operativa  
(Arch. Nunzia Caravello)



REGIONE SICILIA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente  
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO 1  
AL D.D.G. N. 245 DEL 05/12/2024

**OGGETTO:** Comune di Palermo – T.A.R.S. n° 2171/18 – Rideterminazione urbanistica di un'area destinata a "V3" (spazi a verde) e "S1" (Asilo nido) e "S2" (Scuole d'obbligo) per decadenza di vincolo espropriativo. Foglio di mappa 48 p.lle 185 (q.p.), 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090 (q.p.), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097; fg 52 p.lle 1857 (q.p.), 2077

**Ditta proprietaria:** SATIS srl

### Proposta di parere n. 22/S2.1 del 16/07/2024

#### Premesso che:

Con nota, prot. AREG/716025/2024 del 08/05/2024 assunta al prot. DRU n. 7852 del 24/05/2024, il Comune di Palermo ha trasmesso in duplice copia cartacea ai sensi dell'art. 4 della L.r. n°71/78, la Deliberazione n° 10 del 10/03/2021 adottata dal Consiglio comunale relativa all'oggetto e la Deliberazione n° 20 del 18/04/2024 adottata dal Consiglio comunale avente per oggetto: *Delibera Consiglio comunale n.10 del 10/03/2021 - Rideterminazione urbanistica di un'area destinata a "V3" (spazi a verde) e "S1" (Asilo nido) e "S2" (Scuole d'obbligo) per decadenza di vincolo espropriativo. Foglio di mappa 48 p.lle 185 (q.p.), 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090 (q.p.), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097; fg 52 p.lle 1857 (q.p.), 2077 - Ditta SATIS srl - Deduzioni alla osservazione* corredata di allegati, per gli atti consequenziali di competenza.

#### Atti ed elaborati progettuali trasmessi:

- Deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 10/03/2021 con relativi allegati;
- Copia dell'avviso inserito nella GURS Parte II n.25 del 25/06/2021;
- Copia dell'avviso pubblico sul "Giornale di Sicilia" in data 25/06/2021;
- Copia manifesto murale;
- Copia certificato prot. n. 913580/1 del 06/09/2021 di avvenuta pubblicazione dell'Avviso di deposito della Deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 10/03/2021 all'albo Pretorio, sul Giornale di Sicilia e nella GURS Parte II n.25 del 25/06/2021 e che durante il periodo di 60 gg. dalla pubblicazione e nei 10 gg. successivi, è stata presentata n. 1 osservazione;
- Copia Osservazione prot. n. 836753 del 21/07/2021;
- Deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 18/04/2024 - Deduzioni all'osservazione presentata.

#### Rilevato che:

- Il Comune di Palermo è dotato di un P.R.G. approvato con D.Dir. n. 124 e 558/DRU/02 e presa d'atto del C.C. con Delibera n. 7/04, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti.

- La Società Agricola e Turistico Immobiliare Sportiva srl (SATIS), nella qualità di proprietaria, ha chiesto al Comune di Palermo, la rideterminazione urbanistica di zone del Prg divenute "zone bianche" a cui dare nuova destinazione a "Servizi", quali Chiese e centri religiosi, Edifici per il tempo libero, Centri culturali, Centri sociali e sanitari, Teatri, Case di riposo per anziani, Impianti sportivi e parcheggio.
- Le suddette aree, insieme ad altre particelle non oggetto di variante, così come riportato nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dall'Ufficio di Pianificazione Urbana e Territoriale, risultano secondo il Prg vigente, destinate a zona E1 (*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*), "sede stradale", zona omogenea F17 (*aeroporto*) e Attrezzatura relative all'istruzione con simbolo funzionale "S1" (*Asilo nido*) e "S2" (*Scuola dell'obbligo*), e zona "V3" (*spazi pubblici a verde*).
- L'ufficio della Pianificazione del Territorio, con nota n. 792140 del 15/10/2015 e nota n. 793321 del 16/10/2015, ha rigettato la richiesta di ripianificazione urbanistica, comunicando alla ditta interessata che le richieste di che trattasi sarebbero state oggetto di valutazione nell'ambito della revisione del redigendo nuovo Prg e sottolineando che la destinazione urbanistica di zto "E1" (*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*), non si configura come vincolo espropriativo, ma conformativo e pertanto non soggetto a decadenza.
- La Ditta ha presentato ricorso al TAR Sicilia per l'annullamento dei provvedimenti rappresentati dalle note n. 792140 del 15/10/2015 e n. 793321 del 16/10/2015.
- Il TARS di Palermo, con sentenza n. 2171/2018, ha dichiarato l'improcedibilità del ricorso a seguito della sopravvenuta carenza dell'interesse al ricorso da parte della Ditta ricorrente e ha ordinato all'Amm.ne comunale di eseguire la sentenza di che trattasi.
- L'Ufficio Genio Civile con prot. n. 33391/17-96790/17 del 27/06/2017 ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74.
- Il Dipartimento dell'Urbanistica dell'A.R.T.A. con D.A. n. 181/GAB del 28/05/2018, ha espresso parere motivato favorevole di non assoggettabilità con prescrizioni, di cui alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs 152/2006 e s.m.i..
- Con Pec del 04/01/2019, lo Studio legale Francesco Bruno, in nome e per conto della SATIS, ha chiesto al Comune di Palermo di concludere il procedimento amministrativo relativo alla ripianificazione urbanistica di che trattasi e contestualmente comunicato che la Ditta ha alienato alla associazione AERE (Associazione Evangelica per i Rapporti Esterni) le p.lle 2092,2093, 2094, 2095, 2097 e 2096 del fg 48, quest'ultima non interessata dalle richieste di ripianificazione presentate precedentemente.
- L'Area della Pianificazione Urbanistica, con nota n. 721635 del 24/05/2019 ha comunicato alla SATIS srl, ai sensi dell'art.11 lett. "a" del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., l'avvio del procedimento espropriativo relativo alla reiterazione dei vincoli di cui al vigente P.R.G. mediante l'adozione della variante urbanistica in argomento, in adempimento della sentenza T.A.R. Sicilia n. 2171/18 del 29/10/2018 che interessale p.lle 185 (q.p.), 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090 (q.p.), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097 Foglio di mappa 48 e lap.lle 1857 (q.p.), 2077 del fg 52.

**Considerato che:**

- dall'esame della documentazione pervenuta, si ritiene che la procedura amministrativa adottata dal Comune sia regolare ai sensi di legge;

- il Consiglio comunale, facendo propria la proposta del Responsabile del procedimento, con Atto deliberativo n. 10 del 10.03.2021, ha adottato la variante urbanistica che prevede la reiterazione della destinazione urbanistica "V3" (*spazi pubblici a verde*) prevista dal Prg vigente alle p.lle nn. 185, 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090 (q.p.), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097 del foglio di mappa 48 e l'assegnazione della suddetta destinazione "V3" alla p.lla 2077 e q.p. della p.lla 1857 del foglio 52, destinate dal Prg vigente a "S1"- "S2", in quanto parti residuali di attrezzature scolastiche già realizzate, al fine di inglobare l'asilo nido esistente all'interno di un polmone verde, che determina una netta delimitazione tra lo stesso, le strutture scolastiche esistenti "S2" e "S1" limitrofe e le aree circostanti.
- sono state correttamente effettuate le pubblicazioni ai sensi dell'art. 3 della l.r. 71/78 e ss.mm.ii.
- a seguito delle stesse è stata prodotta n. 1 osservazione riguardo la variante di che trattasi avanzata dalla ditta SATIS srl con la quale viene richiesta, per le aree interessate, una prevalente destinazione a servizi (*Chiese e centri religiosi, Edifici per il tempo libero, Centri culturali, Centri sociali e sanitari, Teatri, Case di riposo per anziani, Impianti sportivi e Parcheggi*) ritenendo la destinazione a "Verde pubblico", prevista dal Prg vigente, irrazionale non essendo stata mai attuata nel corso degli anni;
- con successiva Delibera n. 20 del 18.04.2024 di "Deduzioni l'osservazione", il Consiglio comunale non ha accolto l'osservazione presentata in data 21.07.2021 per il motivo che è stato desunto dalla specifica indagine espletata relativa alle destinazioni urbanistiche dell'area in questione;
- per quanto riguarda l'aspetto vincolistico, l'area in argomento, risulta assoggettata al vincolo sismico, per il quale si è espresso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, con parere favorevole prot. n. 33391/17-96790/17 del 27/06/2017;
- per quanto attiene alla verifica degli standard urbanistici relativi al contesto territoriale ove ricade l'area di che trattasi, in rapporto alle disposizioni di cui al D.I. n. 1444/1968, emerge una carenza dei servizi resa più evidente se si considera che la dotazione dei servizi previsti dallo strumento urbanistico vigente non soddisfa il fabbisogno minimo inderogabile di mq 18/ab insediato; dal raffronto tra il fabbisogno minimo inderogabile per legge e il computo reale delle superfici delle aree a verde esistenti e future, risulta un deficit per cui la eliminazione del vincolo "V3" (Spazi pubblici a verde) dall'area in questione determinerebbe un ulteriore deficit di tale servizio;
- la variante in argomento rientra nella fattispecie regolata dal "Regime transitorio della pianificazione urbanistica" dall'art. 53 comma 1, della L.R. n. 19 del 13/08/2019 e successive modifiche ed integrazioni, e pertanto la presente variante poiché depositata e non ancora adottata e approvata alla data di entrata in vigore della stessa legge, si conclude secondo la disciplina normativa previgente ed in particolare secondo la L.R. 71/78;

Per quanto sopra esposto, e fatti salvi i pareri prescritti per legge, **si ritiene assentibile sotto il profilo urbanistico la proposta di variante**, adottata dal comune di Palermo con Deliberazione del Consiglio comunale n° 10 del 10/03/2021, ai sensi dell'art. 4 l.r. 71/78 assegnando all'area di proprietà della ditta SATIS srl, sita in Palermo, distinta in catasto al foglio di mappa 48 p.lle 185 (q.p.), 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090 (q.p.), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097; fg 52 p.lle 1857 (q.p.), 2077 la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio di mappa 48**

- particelle nn. 185 (q.p.), 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090 (q.p.), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097 zona omogenea "V3" (*Spazi pubblici a verde*);

**Foglio di mappa 52**

- particelle nn. 1857 (q.p.), 2077 zona omogenea "V3" (*Spazi pubblici a verde*);

Il Dirigente del Servizio 2/DRU  
(Ing. Salvatore Sirone)

