



Originale   
Copia conforme

COMUNE DI PALERMO

Mod.CDC01

Archivio Segreteria Generale  
data ..... Cat .....  
Fasc. .... Prot. n° .....  
  
P.D.L. n° .....

O.D.G. n° .....  
  
DELIBERAZIONE C.C.  
n°.....

**OGGETTO:** Ottemperanza alle Sentenze C.G.A. n. 583/2012 e n. 239/2017 - Esame e determinazioni sull'Osservazione al P.R.G. n. 337/1997 dei Sigg. Lo Jacono - Chiarimenti sulle determinazioni assunte con Delibera di C.C. n. 238 del 09/07/2018.

<p align="center"><b>AREA TECNICA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA</b></p> <p>Proposta n° <u>33</u> Protocollo n° <u>1807343</u> del <u>21/12/2018</u> Alla Ragioneria Generale</p> <p>Per il parere di regolarità contabile previsto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142.</p> <p>Palermo, li _____</p> <p align="center"><b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> <b>Funzionario Tecnico</b> Ing. Graziella Pitrolo <u><a href="mailto:g.pitrolo@comune.palermo.it">g.pitrolo@comune.palermo.it</a></u></p>	<p align="center"><b>CONSIGLIO COMUNALE</b></p> <p>Seduta del _____</p> <p><input type="checkbox"/> approvata <input type="checkbox"/> respinta <input type="checkbox"/> annotazioni: v.ultima pagina</p> <p>VOTI: PALESI/SEGRETI</p> <p><input type="checkbox"/> Immediatamente eseguibile</p>
--	---

**RAGIONERIA GENERALE**

Pervenuto il \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Alla Segreteria Generale  
**IL DIRIGENTE**

.....

**SEGRETERIA GENERALE**

Prot. n° \_\_\_\_\_

E.p.c.: Al Settore/Ufficio proponente  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Si trasmette copia conforme della deliberazione di cui all'oggetto significando che la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio ed è divenuta esecutiva, come risulta delle certificazioni apposte sul retro della stessa.

Li .....  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELIBERE**  
.....



**COMUNE DI PALERMO**  
**AREA TECNICA DELL RIQUALIFICAZIONE URBANA E**  
**DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**  
**PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.**  
*(Costituita da n° 5 fogli, oltre il presente, e da n° 12 allegati)*

**Oggetto:** Ottemperanza alle Sentenze C.G.A. n. 583/2012 e n. 239/2017 - Esame e determinazioni sull'Osservazione al P.R.G. n. 337/1997 dei Sigg. Lo Jacono – Chiarimenti sulle determinazioni assunte con Delibera di C.C. n. 238 del 09/07/2018.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Funzionario Tecnico**  
 Ing. Graziella Pitrolo  
*g.pitrolo@comune.palermo.it*

IL DIRIGENTE

**Arch. Nicola Di Bartolomeo**  
*n.dibartolomeo@comune.palermo.it*

Li, \_\_\_\_\_

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**  
 (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)

**VISTO: si esprime parere favorevole** in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto e dell'azione amministrativa

**VISTO: si esprime parere contrario** per le motivazioni allegate

**IL DIRIGENTE**  
 Arch. Nicola Di Bartolomeo

**VISTO: IL CAPO AREA**  
 Arch. Nicola Di Bartolomeo  
*n.dibartolomeo@comune.palermo.it*

Li, 21/12/2018

**VISTO: AREA TECNICA DELL RIQUALIFICAZIONE URBANA E**  
**DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**  
 Dott. Emilio Arcuri

Li, \_\_\_\_\_

**PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**  
 (Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91 ss.mm.ii.)

- VISTO: si esprime parere favorevole**
- VISTO: si esprime parere contrario** per le motivazioni allegate
- Parere non dovuto** poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata
- IL RAGIONIERE GENERALE**

Li, \_\_\_\_\_

**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 SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il Capo dell'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e della Pianificazione Urbanistica, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

**OGGETTO:** Ottemperanza alle Sentenze C.G.A. n. 583/2012 e n.239/2017 - Esame e determinazioni sull'Osservazione al P.R.G. n. 337/1997 dei Sigg. Lo Jacono - chiarimenti sulle determinazioni assunte con Delibera di C.C. n. 238 del 09/07/2018.

---

## II DIRIGENTE

**PREMESSO** che:

1. La Sig.ra Lo Jacono Itala ed il Sig. Lo Jacono Enrico (Signori Lo Jacono) sono titolari del diritto di enfiteusi di un terreno sito in Palermo, identificato al catasto al fg. 47/E, p.lla 5006 derivata dall'ex p.lla 1290, p.lla 5003 derivata dall'ex p.lla 1289, p.lla 5005 derivata dall'ex p.lle 1289, 4670 ex 236, 4653 ex 2129, 1308, 1307, 887, 4672, ex 239, 2141, p.lle intere, 531, 378, 535, 2140, 537, 534, 917, 2616, 4796, 4335, 4798, 4673, 4611, 4800, 4801, 4802, 4803, 4807 e 4808, di complessivi mq 60.000, identificata nello stralcio cartografico allegato (**All. 1**);
2. Il P.R.G. del '62 classifica parte dell'area, di circa mq 30.000, come "*Zona R15 - di Villeggiatura*", con possibilità di edificare con indice 1,5 mc/mq, e parte come "*Zona S5 - delle attrezzature universitarie esistenti*", classificazione che, secondo quanto dichiarato dai ricorrenti, nel 1973, con Delibera di C.C. n. 27, è stata rettificata in "*Zona di villeggiatura*", edificabile con densità di 1,5 mc/mq;
3. La Variante di Adeguamento al D.M. n. 1444/68, adottata con delibera di Commissario ad Acta, n° 94 del 29/07/1992, classifica la precedente zona R15 come zona C, ovvero "*Aree non urbanizzate dove l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piani particolareggiati o piani di lottizzazione L.R. n. 71/78*";  
La parte che il P.R.G. del '62 aveva classificato come zona S5 è, invece, classificata come "*Zona F - Servizi di interesse generale per la città ed il territorio*";
4. Il 30/07/1994 i Sigg. Lo Jacono chiedono un parere alla C.U. sulla possibilità di presentare un Piano di Lottizzazione per un lotto interno alla zona C della Variante di Adeguamento;
5. Il 13/09/1995 gli Uffici rilasciano parere favorevole;
6. Il 29/12/1995 viene trasmesso, per la sua approvazione, il Piano di Lottizzazione di cui sopra, per la realizzazione di circa mc 20.000 di edilizia residenziale, in luogo dei 27.000 che, secondo i proprietari, le norme consentivano;
7. Considerata l'inerzia dell'Amministrazione Comunale, a seguito di diffida, il 29/09/1996 viene nominato un Commissario ad Acta;
8. Il 16/12/1996 la Commissione Urbanistica rilascia parere favorevole con prescrizioni sul piano di lottizzazione;
9. Il 07/02/1997 il Piano di Lottizzazione adeguato alle prescrizioni viene nuovamente trasmesso agli Uffici;
10. Il 04/02/1997 viene rilasciato il favorevole parere igienico sanitario ed il 24/02/1997 il favorevole parere dell'Ufficio del Genio Civile;
11. La Variante Generale al P.R.G., così come adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 13/03/1997, (**ALL. 2**) classifica le aree dei Sigg. Lo Jacono come segue:
  - Verde Storico A1: circa mq 32.000;
  - Zona E1 - verde agricolo: ca. mq 20.000;
  - zona B1: ca. mq 8.000;
  - zona B4: ca. mq 600.

12. Il 19/06/1997 i Sigg. Lo Jacono presentano una **osservazione** al P.R.G. adottato (**ALL. 3**) identificata con il n. 337, con la quale richiedono:
- *“Che il piano di lottizzazione su cui la Commissione Urbanistica ha espresso parere favorevole nella seduta del 16/12/1996 venga recepito dalla Variante Generale al P.R.G. modificando, così, per i terreni interessati dalla lottizzazione, le attuali previsioni di “Verde storico”, “zona B1” e “zona B4”, ponendo la perimetrazione di “Parco urbano al di fuori dei suddetti terreni;*
  - *che per i restanti terreni in proprietà, ricadenti in parte in “Verde storico” e in parte in zona E1” venga modificata la previsione urbanistica in zona B1.*
- In subordine:
- *Per tutti i terreni in proprietà venga estesa la destinazione di “zona B1” attualmente riconosciuta alla sola parte edificata ponendo la perimetrazione di “parco urbano” al di fuori dei suddetti terreni”.*
- L’osservazione è giudicata “non accoglibile” dall’Ufficio del Piano (**ALL. 4**).
13. Il Consiglio Comunale, con Delibera n. 435 del 1999 giudica parimenti **“non accoglibile”** l’osservazione (**ALL. 5**).
14. Il **D.Dir/124/DRU/02** del 13.03.2002, di approvazione del PRG, comprende l’osservazione tra quelle **“superate”** (**ALL. 6**)
15. Il **D.Dir.558/DRU/02**, del 29.07.2002, di rettifica del precedente decreto approvativo, comprende l’osservazione tra quelle **“non accolte”** (**ALL. 7**)
16. Nel **PRG adeguato alle prescrizioni dei decreti approvativi**, di cui alla delibera di Consiglio Comunale n.7 del 2004 di Presa d’Atto, pertanto, così come si evince dallo stralcio allegato (**ALL. 8**), parte della originaria zona Verde Storico/A1 è classificata come zona A1 e parte permane con classificazione di Verde Storico.
- Parte del Verde Storico (mq 8.000 circa), inoltre, è modificato in zona F24 - “Istituto Universitario Zootecnico”, in occasione dell’adeguamento degli elaborati di PRG ai decreti approvativi, in quanto gli stessi disponevano la riclassificazione dell’area dell’Istituto Universitario Zootecnico.
- Sono invece confermate le classificazioni di zona E1 - verde agricolo, B1 e B4.
- Permane pure la perimetrazione di Parco Urbano, soggetta alla normativa di cui all’art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.
- Parte dell’area rientra all’interno del perimetro delle “Aree interessate da inondazioni ed alluvionamenti”.
- All’interno dell’area è presente un “Corso d’acqua interrato”, “Grotte di interesse speleologico e/o paleontologico” ed un tratto della “Pista ciclabile ex tratto ferroviario Palermo Monreale”.

**ATTESO** che:

1. Nel **2002** i Signori Lo Jacono presentano **ricorso avanti al TARS**, (**ALLE. 9**) con il quale impugnano il D.Dir.124/DRU/02 di approvazione del PRG e tutti gli atti preparatori, propedeutici, presupposti e connessi al predetto atto. Il ricorso censura l’omessa considerazione dell’osservazione presentata ed il difetto di motivazione delle scelte poste a base del PRG.
- In merito a detta ultima censura, in particolare, con il ricorso si asserisce che il terreno classificato come Verde Storico “... non possiede alcuna caratteristica che possa giustificare la classificare Verde Storico, non potendosi, tra l’altro, nemmeno considerare pertinenza di alcun edificio storico”.
- L’assenza di colture di qualsiasi tipo e di presenze arboree significative, oltre alla vicinanza con la strada, testimoniano invece, per i Signori Lo Jacono, “che il terreno ha tutti i requisiti urbanistici e tecnici di edificabilità” che lo rendono, invece, idoneo alla edificazione.
- Nel terreno classificato come zona “E1 - verde agricolo”, inoltre, non è espletata alcuna pratica agricola tale da legittimare detta classificazione.
- Con il ricorso si richiede di annullare i provvedimenti impugnati “ordinando alla Pubblica Amministrazione di procedere alla riqualificazione delle are indicate in narrativa secondo le seguenti modalità:

- *Recepimento del piano di lottizzazione presentato dai ricorrenti, prot.n.5426 del 29.12.1995 su cui la Commissione Urbanistica del Comune di Palermo ha espresso parere favorevole;*
  - *In via subordinata, per i terreni consistenti con le particelle catastali q.p 5006, q.p 5003, q.p 4670, q.p 4653 e q.p della 887, che la destinazione a Verde storico venga modificata in B1, o in zona B4, ponendo la perimetrazione di Parco Urbano al di fuori dei suddetti terreni, o in via ancora più subordinata, in aree a Servizi V5;*
  - *Che la previsione per l'area identificata con le particelle nn.1308, 1307, q.p 4653, q.p 887, q.p 531, 535, 373 (378), q.p 2140, 537 ricadente in zona E1 venga modificata in zona B1, o in zona B4, ponendo la perimetrazione di Parco Urbano al di fuori dei suddetti terreni, o in via ancora più subordinata, in aree a Servizi V5."*
2. Il TARS, con **Sentenza n.14294 del 15.12.2010**, (ALL. 10) rigetta il ricorso ritenendo che, in merito alla mancata motivazione delle scelte urbanistiche effettuate " *... nell'adozione di un atto di programmazione territoriale avente rilevanza generale essa (l'Amministrazione) non è tenuta a dare specifica motivazione delle singole scelte operate, in quanto le stesse trovano giustificazione nei criteri generali di impostazione del piano, salvo che le classificazioni preesistenti non siano assistite da specifiche aspettative, ...., come quelle derivanti da un piano di lottizzazione approvato, da un giudicato di annullamento di concessione edilizia, ... , (ma) nel caso di specie nessuna situazione di affidamento qualificato può rinvenirsi in capo ai ricorrenti, posto che il piano di lottizzazione riguardante i loro terreni non è stato mai approvato.*" In merito alle scelte urbanistiche adottate dall'Amministrazione, inoltre, queste " *... non appaiono in alcun modo illogiche, aderendo allo stato dei luoghi (zona non interessata da edificazione e ricompresa in un parco urbano) "*
3. Successivamente alla Sentenza i Signori Lo Jacono presentano ricorso in appello avanti al C.G.A., (ALL. 11) per la riforma della stessa.  
Nel ricorso si contesta:
- *l'affermazione che l'area in argomento possa essere considerata come "zona non interessata da edificazione" in quanto il termine "zona" implica un "ambito" urbanistico che si estende oltre l'area di proprietà e, pertanto, comprende anche parti di territorio già edificate.*
  - *la omessa attenta valutazione del mancato accoglimento dell'osservazione;*
  - *la omessa considerazione della precedente edificabilità di parte dell'area e dell'avanzamento dello stato di approvazione del Piano di Lottizzazione, fattispecie che impongono un obbligo di motivazione;*
  - *la asserita (dal TARS) aderenza delle classificazioni adottate allo stato dei luoghi ed, in particolare, la classificazione a Verde Storico di parte dell'area per quanto, si ritiene che la stessa non possiede le caratteristiche di "giardino storico", e la classificazione di verde agricolo.*
4. Il C.G.A. con **Sentenza n. 583 del 29.03/09.07.2012** (ALL. 12) giudica l'appello parzialmente fondato nei sensi e nei limiti specificati nella sentenza stessa.  
Nella Sentenza pur richiamando la " *natura ampiamente discrezionali delle scelte afferenti al pianificazione urbanistica, che perciò non richiedono alcuna ulteriore motivazione eccedente quella desumibile dai criteri generali cui si sono ispirati i progettisti del Piano, ... , ne con riferimento al caso di specie, tali considerazioni sono inficcate dalla pur dedotta circostanza che fosse in itinere - ... - un piano di lottizzazione .. giacché tale strumento di dettaglio non radica alcun affidamento privilegiato all'una piuttosto che all'altra successiva destinazione urbanistica, in sede di adozione di un'ulteriore variante al PRG, se non che successivamente alla relativa approvazione, nella specie pacificamente mai avvenuta.*", si dubita " *... che l'intervento pianificatorio, pur nella sua amplissima discrezionalità, abbia effettivamente del tutto considerato, prima di provvedere alla zonizzazione, almeno una delle osservazioni presentate (.... n.337 del 19 giugno 1997).*  
In merito a quest'ultima " *Sebbene neppure per le osservazioni al PRG in itinere radichino in chi le proponga una situazione giuridica soggetta qualificata, ..., l'Amministrazione comunale (ha) il preciso obbligo di prenderla in esame*".  
L'osservazione, invece è dichiarata " *superata*", con una dizione che, da un lato, risulta equivoca e che, dall'altra parte, si potrebbe considerare congruente solo con un esito dell'istruttoria che,

*sia pure per altra e più indiretta via, abbia ugualmente realizzato un assetto non dissimile da quello prefigurato o auspicato dagli autori dell'osservazione stessa".*

*"Ciò implica sussistenza, nei limiti suindicati, della denunciata carenza istruttoria, che inficia, in parte de qua la legittimità del PRG."*

*In conclusione, quest'ultimo va annullato - per quanto di interesse delle ricorrenti, e dunque limitatamente alle sole particelle indicate nella superiore narrativa in fatto - per la rilevata carenza.*

*In sede di riesercizio della podestà pianificatoria sulle ricordate porzioni immobiliari andranno ovviamente valutati i profili su indicati."*

*In base a dette considerazioni la Sentenza "accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza gravata, annulla gli atti impugnati nei sensi e nei limiti di cui in motivazione".*

5. Con nota n.19846 del 28.09.2012 l'ARTA - Dipartimento Regione di Urbanistica, comunica che, in adempimento alla Sentenza, è necessario che il Comune "adotti un provvedimento di modifica del D.Dir.n. 124/DRU del 13.03.2002 .. per le aree di proprietà dei ricorrenti" tramite, pertanto, una procedura di variante. (ALL. 13)
6. In data 04.08.2014, completata la proposta di Variante, la stessa è stata inviata, con nota n.646260, all'Ufficio del Genio Civile per il parere di competenza, il quale, nella riunione del 28.08.2014, ha chiesto degli elaborati integrativi, poi trasmessi dall'Ufficio con nota n.854201 del 21.10.2014.
7. Il 03.12.2014 è stato notificato, alla Signora Lo Jacono Itala, l'avviso di avvio del procedimento.
8. Con nota assunta al protocollo il 08.03.2015, con n.366254 la Signora Terranova, nella qualità di amministratrice di sostegno dei Signori Lo Jacono, contesta la proposta di Variante, a Lei trasmessa a seguito di "Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L.241/90 e s.m.i.", ritenendo che quanto previsto nella proposta di variante comporta una complessa operazione urbanistica che "nulla a che fare con la sentenza citata e con l'obbligo del Comune di darvi esecuzione", evidenziando, al contempo, ulteriori criticità contenute negli elaborati.
9. Con nota n.86446 del 04.05.2016, assunta al protocollo con n.785698 il 11.05.2016, l'Ufficio del Genio Civile restituisce gli elaborati della proposta di Variante per perplessità su alcuni parametri utilizzati nello studio idraulico.
10. A seguito della restituzione, in parziale accoglimento dei rilievi effettuati dai Signori Lo Jacono, ed in considerazione che, nel frattempo, era stato adottato lo Schema di Massima del Nuovo PRG che, contrariamente a quanto ipotizzato con le Direttive Generali, non prevede il ricorso a metodi alternativi all'esproprio per la realizzazione dei servizi di PRG e nessun fabbisogno abitativo idoneo a legittimare ulteriore edificazione, l'Ufficio effettua una radicale ridefinizione della precedente proposta di Variante, che prevedeva nuova edificazione in parte dell'area, descritta nella Relazione Generale che si allega (ALLEGATO 14), riproponendo le destinazioni adottate nel 1997, per dare coerenza all'operato dell'Amministrazione Comunale, il cui iter di approvazione è ancora in corso (in attesa del parere dell'Ufficio del Genio Civile per la successiva riproposizione al Consiglio Comunale).

**RILEVATO** che:

1. Nelle more del completamento dell'iter di formazione della variante di PRG per le aree interessate, il 19.06.2015 viene notificato al Comune di Palermo il ricorso ex art.112 C.P.A. presentato dai Signori Lo Jacono, con il quale, ritenendo che il Comune non ha effettuato la necessaria attività istruttoria sull'osservazione presentata, si chiede di ordinare all'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente ed al Comune di dare "esecuzione alla sentenza n.583/12 resa tra le parti dal Consiglio di Giustizia Amministrativa per la regione siciliana, prescrivendo le relative modalità, ai sensi dell'art.114 co.3 lett.a," e di "nominare sin d'ora, in caso di inerzia protratta oltre il termine assegnato, un commissario ad Acta ... " (ALL. 15)

2. Con sentenza n.239/2017 (**ALL. 16**) il CGA *“accoglie il ricorso, ribadisce il preciso dovere dell'amministrazione di dare esecuzione alla sentenza 583/12, così come precisato in motivazione, nel termine di 90 giorni decorrenti dalla notificazione”*.  
In motivazione il CGA evidenzia che *“non risulta mai che l'amministrazione abbia preso in esame l'osservazione”* ed, in particolare, che non sia mai *“stato adottato un preciso atto deliberativo, da quale emerga che, nell'intento di rinnovare le scelte urbanistiche della zona, si sia tenuto conto o si intenda tenere conto delle osservazioni presentate dalla ricorrente”*
3. Con deliberazione n.238 del 09.07.2018 il Consiglio Comunale (**ALL. 17 - Escluso allegati alla Delibera di G.C.**), in esecuzione del giudicato, pertanto, riesamina e valuta nuovamente l'osservazione presentata dai Signori Lo Jacono, identificata con il numero 337, ritiene *“che la stessa, per le motivazioni riportate in premessa, ed, in particolare, per il contrasto con i principi di pianificazione riguardanti il contenimento del consumo di suolo e la tutela del patrimonio ambientale, compreso le porzioni residue e inutilizzate di tessuto agricolo, non sia meritevole di accoglimento”*.
4. Con memoria del 01.10.2018 (**ALL. 18**), i Signori Lo Jacono chiedono al CGA la declaratoria di nullità della delibera di C.C. n.238/2018, in applicazione del principio di non retroattività delle prescrizioni, in quanto il Consiglio Comunale ha utilizzato, quale motivazione per il non accoglimento dell'osservazione, motivazioni contenute nelle Schema di Massima per la redazione del PRG e non già le motivazioni del PRG adottato nel 1997. Con l'annullamento il Comune incorre nell'ipotesi di elusione del giudicato, in conseguenza della quale i Signori Lo Jacono chiedono al CGA di ordinare al Commissario ad Acta, già nominato (il dirigente dell'ARTA), di dare esecuzione al giudicato.

**RITENUTO che:**

1. Si ritiene opportuno adottare ulteriore deliberazione consiliare a chiarimento delle determinazioni assunte con delibera n.238 del 09.07.2018, per precisare che il rigetto dell'osservazione si ancora principalmente sulle motivazioni già espresse dal Consiglio Comunale in fase di adozione del PRG, che di seguito si riportano.
2. Il Consiglio Comunale con deliberazione n.435 del 1999 (**ALL. 5**) giudica non accoglibile l'osservazione facendo proprie le deduzioni dell'Ufficio, di seguito riportate:
  - a. *“ (...) La Variante Generale trae origine dal Direttive impartite dal Consiglio Comunale con delibera n.179/84, i cui contenuti sono stati successivamente ribaditi nella delibera n.315/94 di approvazione dello schema di Massima, in cui si invita, nella “stima del fabbisogno abitativo da soddisfare” a tenere conto del patrimonio edilizio non utilizzato e disponibile sul mercato (40.000 alloggi secondo le stime citati nelle stime preliminari delle direttive) e dell'intervento di recupero del patrimonio abitativo del Centro Storico, e pertanto, ad indirizzare l'attività edilizia, oltre che nel risanamento del Centro Storico, nel recupero del patrimonio storico e delle borgate, puntando quindi alla riqualificazione del tessuto cittadino, invece che ad ulteriore espansione.*  
*La proposta di Piano, pertanto, si fonda sulla valutazione dello stato di fatto, in riferimento al patrimonio edilizio, alla popolazione residente ed alle attività economiche, da quale risulta la conferma di un'ampia eccedenza del patrimonio edilizio abitativo rispetto alle esigenze attuali e a quelle della popolazione del futuro prevedibile.*  
*La Variante inoltre ha inteso, sempre coerentemente con le direttive ricevute, sostenere il riequilibrio tra residenze e servizi, obiettivo che sarebbe gravemente compromesso dalla possibilità di ulteriore edificazione residenziale privata, la cui previsione comporterebbe anche la necessità di reperire ulteriori aree per soddisfare la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici di cui la D144/678.*  
*Va ancora aggiunto che una considerevole parte dell'area oggetto dell'osservazione, rispetto alla quale l'interessato chiede la possibilità di edificare, ricade all'interno di un 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 tra 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 ratifiche 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 e 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 precisati e ribaditi nella delibera n. 315/94 di adozione dello schema di massima"

3. Le motivazioni riportate nelle deduzioni dell'Ufficio sono coerenti con i principi di pianificazione riscontrabili nella Relazione P4 "Palermo città di città" allegata alla delibera di C.C. n. 45 del 1997, di adozione del PRG (ALL. 19), che di seguito si riportano:

*"Città normale, dunque, da contrapporre all'attuale, informe, aggregato senza urbs e senza civitas. Il primo segno del ritorno ad una "normale" prassi pianificatoria si è manifestato con il Piano Particolareggiato Esecutivo per il centro storico.*

*Si tratta di dare continuità a quel Piano intervenendo in una periferia costruita, come scrisse Sciascia, dalla mafia degli orti, dislagando la città negli orti.*

*L'aver puntato con fermezza alla riqualificazione della città, come azione prioritaria, bloccando l'espansione dell'edilizia speculativa e promuovendo servizi e luoghi per la collettività, ha consentito di predisporre uno strumento urbanistico decisamente innovativo.*

*A Palermo, per la prima volta dall'unità d'Italia, è stato elaborato un Piano Regolatore che non fa ricorso all'ampliamento dell'edilizia per disegnare la nuova forma urbis. Il ridisegno della città avviene dopo aver individuato e catalogato quelle risorse – culturali e ambientali, economiche e sociali – che consentono di recuperare quell'urbs e quella civitas che, di "norma", caratterizzano una città degna di questo nome." (pag.4).*

*(...)*

*Questo Piano Regolatore invece costruisce il nuovo assetto utilizzando il già costruito. Recuperando ciò che è ancora possibile recuperare e valorizzando quello straordinario ambiente paesaggistico che da sempre qualifica Palermo. (pag.5)*

*Le aree ancora libere o liberabili sono le AREE RISORSA per riuscire a qualificare la periferia trasformandola in Centro. (...).*

*Non saranno più le nuove costruzioni a caratterizzare l'espansione urbana. La ricerca degli elementi qualitativi consentirà di impedire l'espandersi nel territorio metropolitano di "villettepoli". (pag. 24)*

*(...)*

*Il verde agricolo negli ultimi decenni e proprio a Palermo, è stato considerato o come area (da variare) per future edificazioni o, addirittura, ha consentito atroci, invereconde, lottizzazioni come quella sulle pendici di Monte Gallo. L'ipotesi di lavoro è quella di considerare il residuo verde agricolo alla stregua di un Parco. Un Parco senza aggettivi. Un Parco alla dimensione dell'area metropolitana, da estendere ad altri territori comunali. Dalla lettura del territorio storico, si evince come il disegno – la struttura – che caratterizza la campagna – al di là delle colture che possono essere differenziate e modificate come lo sono state per secoli– debba o meglio possa continuare a sussistere come campagna, come verde agricolo. La campagna palermitana non è terra desolata da trasformare in giardino. È già un giardino (in particolare quando questa è un agrumeto). (pag.38)*

*(...)*

*Ecco allora l'ipotesi che il nuovo sistema del verde, indipendentemente dalla proprietà, deve essere considerato pubblico, perché collettiva è sempre la sua "contemplazione", collettivo è il suo uso, la sua fruizione.*

*Il "verde" palermitano è tutto e tanto prezioso. Il suo mantenimento deve essere impegno della collettività. (pag.39).*

(...)

Il sistema del verde palermitano associato al recupero della costa rappresenta forse il contributo più importante per il ritorno alla regola civile, all'idea di città normale, alla bellezza di Palermo. Per questo non si ritiene valido porre vincoli che non potranno tradursi in realtà.

In altri termini si ritiene che il sistema del verde sia da considerarsi "standard" indipendentemente dalla proprietà pubblica (o privata) dell'area che fa parte di questo sistema. L'interesse collettivo per il paesaggio e per il verde rende "bene" inalienabile il verde variamente indicato come riserva, come agricolo o come parco. Inalienabile nel senso che la sua conformazione, l'eventuale ripristino, l'ipotizzata opera di ri-naturalizzazione non può prescindere da una valutazione complessiva. Il territorio non costruito - proprio in questo PRG che ha come obiettivo il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente - è considerato elemento cardine su cui attestare il futuro di Palermo. (pag. 40).

(...)

Il territorio agricolo, o verde di campagna, in prevalenza si manifesta (dove ancora si manifesta) nelle zone pianeggianti della città. Le colture sono variamente articolate. Dall'agrumeto al ficodindieto, dall'orto alle colture intensive (in realtà sempre più scarse). Per questo verde ormai raro e prezioso come quello dei giardini storici - raro e prezioso per l'equilibrio formale e psichico dei cittadini - si è già detto a proposito degli standard. Il suo mantenimento è affidato ad un impegno che travalica i limiti del Piano Regolatore. (pag. 44)

4. In approfondimento delle motivazioni allora assunte, inoltre, si conferma che l'osservazione non poteva e non può essere accolta per i seguenti motivi:
- Il Piano di Lottizzazione non era stato ancora approvato ed in ogni caso la sua trasposizione nel PRG sarebbe risultata in contrasto con:
    - L'inesistenza di fabbisogno abitativo evidenziato nelle relazioni di PRG;
    - La tutela storico, paesaggistica del sito, di particolare rilievo per la presenza dell'antico Monastero di Baida.
  - Il mantenimento del tessuto agricolo e/o non edificato residuo.
  - La previsione di edificazione della restante parte di aree di proprietà con l'assegnazione della zona B1, non poteva e non può essere accolta per gli stessi contrasta sopra rilevati.
  - L'eliminazione delle previsioni di Parco Urbano dall'area di proprietà contrata con i principi di tutela del patrimonio ambientale.

Nello specifico la previsione di Parco Urbano non costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ma direttiva per l'attuazione delle previsioni di piano all'interno di queste aree, come si può evincere dall'art. 23 - Parchi Urbani, delle NTA del PRG adottato, che di seguito si riporta:

1. I parchi urbani, individuati con un perimetro nelle tavole P2, sono aree di grande estensione, parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza.
2. Nei parchi urbani sono mantenute le attività agricole esistenti.
3. Gli interventi ammessi dagli articoli precedenti devono comunque essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine ed in particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.
4. Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi. In particolare sono vietati:
  - a) la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione comunale;
  - b) le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dell'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente;
  - c) l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque del coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale. Sono inoltre vietati nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali.

5. Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in filo spinato, o in rete a protezione delle aree coltivate, nonché di recinzioni con cancellate di altezza fino a ml. 1,80 di altezza su zoccolo in muratura alto cm. 50 per gli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni.
6. Gli edifici esistenti, usati per l'attività agricola, possono essere destinati alla realizzazione di punti attrezzati.
7. Nelle aree adibite alla fruizione pubblica dei parchi non è consentita alcuna edificazione, ad eccezione dei piccoli manufatti - per il ristoro nel solo caso in cui non sia possibile il recupero a tale uso di edifici esistenti.
8. All'interno del perimetro dei parchi, gli interventi ammessi nelle zone omogenee diverse da quelle agricole (attrezzature, servizi pubblici, residenze, etc.), nei limiti della normativa prescritta per le zone territoriali omogenee di appartenenza, dovranno comunque essere improntati al rispetto dell'unità di paesaggio ed ambientale.
9. Gli interventi ammessi nelle diverse zone omogenee comprese nel perimetro dei parchi sono regolati dalla normativa di zona di cui ai precedenti articoli; tuttavia, ogni intervento, compresi quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, è subordinato al preventivo parere della Commissione Edilizia, che ne dovrà verificare la compatibilità con gli obbiettivi generali di tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Tale normativa si applica anche per i manufatti al servizio delle attività agricole i quali dovranno rispettare i seguenti parametri: altezza massima ml 8,00 e rapporto di copertura massima del 10%.
10. L'assetto definitivo dei parchi urbani è stabilito mediante appositi piani di iniziativa pubblica, volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano fino all'entrata in vigore dei predetti piani.

**VISTI:**

- La L. n. 241/90;
- La L.R. n. 71/78;
- La L.R. 64/74;

**PROPONE**

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

1. Di giudicare non accoglibile l'osservazione presentata dai Sigg. Lo Jacono, identificata con il n. 337 del 19.06.1997, per le motivazioni riportate in premessa, che qui si intendono integralmente riportate;
2. Dare mandato agli Uffici di trasmettere la presente deliberazione all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente per il seguito di competenza, con riferimento alle eventuali ulteriori determinazioni sull'osservazione in questione;
3. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

**IL DIRIGENTE**  
Arch. Nicola Di Bartolomeo

Il Capo dell'Area della Pianificazione del Territorio esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

**Il Capo dell'Area Tecnica della Riquilificazione Urbana  
e della Pianificazione Urbanistica**  
Arch. Nicola Di Bartolomeo

Il l'Assessore al ramo, 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 alla Riqualificazione Urbana e Urbanistica**  
Dott. Emilio Arcuri



Il Dirigente responsabile di Ragioneria 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 contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

**Il Dirigente Responsabile di Ragioneria**  
Dott. Bouslav Basile

**DELIBERAZIONE DI C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**Oggetto:** Ottemperanza alle Sentenze C.G.A. n. 583/2012 e n. 239/2017 - Esame e determinazioni sull'Osservazione al P.R.G. n. 337 /1997 dei Sig.ri Lo Jacono - Chiarimenti sulle determinazioni assunte con Delibera di C.C. n. 238 del 09/07/2018:

\*\*\*\*\*

- 1) Stralcio Cartografico;
- 2) Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 45 del 1997;
- 3) Osservazione alla Variante Generale al P.R.G. n. 45 del 1997;
- 4) Deduzione alla Osservazione al P.R.G., n. 337 del 1997;
- 5) Delibera di C.C. n. 435 del 1999;
- 6) D.Dir/124/DRU del 13/03/2002;
- 7) D.Dir/558/DRU del 29/07/2002;
- 8) Stralcio P.R.G. di cui alla Delibera di C.C. n. 7 del 2004 di Presa d'Atto;
- 9) Ricorso al T.A.R.S. dei Sigg. Lo Jacono del 20/05/2002;
- 10) Sentenza T.A.R.S. n. 14294 del 15/12/2010;
- 11) Ricorso in appello al C.G.A. del 2011;
- 12) Sentenza C.G.A. n. 583 del 2012;
- 13) Nota D.R.U. n. 19846 del 28/09/2012;
- 14) Relazione Generale - Nuova Proposta di Variante al P.R.G.;
- 15) Ricorso ex art. 112 C.P.C. notificato al Comune il 19/06/2015;
- 16) Sentenza C.G.A. n. 239 del 2017;
- 17) Delibera di C.C. n. 238 del 09/07/2018 (escluso allegati);
- 18) Memoria Sigg. Lo Jacono del 01/10/2018;
- 19) Relazione P4 "Palermo città di città" allegata alla Delibera di C.C. n. 45 del 1997.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ing. Graziella Pitrolo

