

STUDIO LEGALE ARMAO

AVV. LIBORIO ARMAO
 PROF. AVV. GAETANO ARMAO

AVV. CHIARA CASTELLANA
 AVV. ALESSANDRO CUCCHIARA
 AVV. ALESSANDRO FINAZZO
 AVV. GIUSEPPE PRAGAPANI
 AVV. ANNALISA MESSINA
 AVV. TIZIANA MILANA
 AVV. MARIA FRANCESCA GIAMMONA
 ON. AVV. GIUSEPPA SAVARINO



Allegato alla proposta di delibera

n. 40 del 09.04.2019

Il Responsabile del Procedimento
 Ing. Luigi Di Lorenzo

STUDIO LEGALE FONDATA NEL 1881

PALERMO
 VIA NOTO, N. 12 - 90141 PALERMO
 TELEFONO: +39 091 349600
 E-MAIL: segreteria@armao.it

ROMA
 VIA DI CAPO LE CASE, N. 3 - 00187 ROMA
 TELEFONO: +39 06 69921115
 TELEFAX: +39 06 32120114
 E-MAIL: studioroma@armao.it

SITO INTERNET www.studioarmao.it

Arch. Santoro

15 AGO 2014

All'Area Politiche di Sviluppo e Fondi Strutturali

Sportello Unico per le Attività Produttive
 del Comune di Palermo

via pec: suapfacile@cert.comune.palermo.it

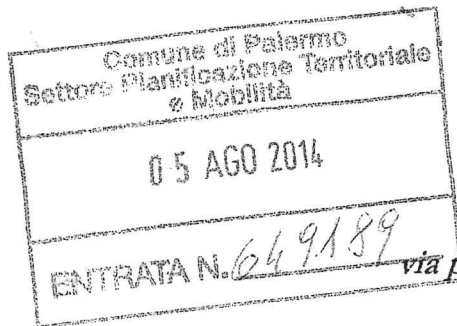
All'Area di Pianificazione del Territorio

Settore Pianificazione Territoriale Mobilità
 del Comune di Palermo

via pec: pianificazione_territoriale@cert.comune.palermo.it
urbanistica@cert.comune.palermo.it



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 Depositato agli atti di questo ufficio.
 Ing. Luigi Di Lorenzo



28 MAR. 2019



Palermo, 30 luglio 2014

OGGETTO: Realizzazione di una media struttura di vendita in Palermo
 Viale Michelangelo Ditta: Musumeci Dott. Renato / Eurospin Sicilia
 S.p.A. – Pratica 4318/2014.

Nell'interesse della società Eurospin Sicilia S.p.A., in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede legale in Catania, SS 114 Km 107, 730 ZI, rappresentata e difesa – in virtù di mandato conferito con separato atto – dal Prof. Avv.to Gaetano Armao e dall'Avv.to Tiziana Milana e domiciliata, ai fini del presente atto in Palermo, Via Noto, 12 presso il loro studio, in riscontro alla nota prot. n.579323 dell'8 luglio 2014, si rappresenta quanto segue.

Con la citata nota, il Dirigente Coordinatore del SUAP comunicava l'incompatibilità dell'intervento proposto con i vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, assumendo, a tal fine, che, ai sensi dell'art.15 delle

NTA del vigente PRG, gli interventi ammessi nelle Z.T.O D2 devono essere preventivamente definiti mediante piani urbanistici esecutivi da estendersi all'intera area individuata D2.

Orbene, la predetta conclusione non risulta in alcun modo condivisibile, essendo la stessa in contrasto con la situazione reale ed attuale dei luoghi, agevolmente, rilevabile non solo dagli elaborati tecnici del progetto presentato dalla ditta istante, ma anche dalle foto aeree di Google Earth, che in copia si allegano.

Ed, infatti, dalla predetta documentazione emerge, con nitore, che il lotto di proprietà Musumeci – formato dalle contigue particelle nn. 623/625/673/674 – pur rientrando in un'area di maggior estensione interamente destinata a zona D2, risulta essere separato dalla restante superficie di proprietà aliena da una strada privata che costituisce l'unico accesso carrabile e pedonale dal viale Michelangelo al complesso denominato "Villa Anello/Stazzone", i cui corpi di fabbrica sono tutti individuati nel vigente P.R.G. come "netti storici". Ne consegue, quindi, che la via stessa – dovendo essere lasciata libera perché a servizio del plesso storico – costituisce, di fatto, una netta separazione tra la proprietà Musumeci e le altre arce di proprietà aliena ricadenti in "zona D2", e, pertanto, non esiste contiguità tra le due aree che compongono e comprendono l'intero plesso destinato a D2.

Il dovuto mantenimento di detta viabilità lascia, peraltro, inalterata la ubicazione planimetrica della strada originaria, che nel suo intero tracciato consentiva di raggiungere la località Cruillas dalla periferia cittadina dell'Uditore, costituendo di fatto uno dei pochi percorsi viari *extra moenia* ancora rintracciabili nel nostro tessuto urbano.

Il lotto Musumeci è, infatti, perfettamente individuato dai seguenti confini: a sud dal Viale Michelangelo, ad Ovest da un lotto di proprietà aliena ricadente in "Zona B5", a nord da Via Felice, ad est dai netti storici di Villa Anello/Stazzone e dalla su riferita strada privata con la corte comune a servizio delle costruzioni esistenti.

Si ribadisce, altresì, che l'area Musumeci - come si evince dalle foto riprodotte da Google - è totalmente libera da qualsiasi tipo di manufatti esistenti, mentre le restanti arce di proprietà aliena - al di là della strada privata - risultano in atto particolarmente frazionate ed occupate quasi in toto da molteplici costruzioni di vario genere e tipo, delle quali due destinate a "centri di rottamazione", un'altra a "rivendita di autoricambi".

Sicchè, alla luce dell'attuale configurazione dell'intero comparto, è evidente l'impossibilità per la Ditta di redigere un piano particolareggiato esteso a tutta la zona destinata a D2, con il coinvolgimento di altri proprietari dei terreni limitrofi, ricadenti all'interno del comparto, che, esercitando già da anni attività di commercio, non avrebbero, senz'altro, alcun interesse all'approvazione di un eventuale piano particolareggiato.

E la determinazione dell'Amministrazione, in questa sede contestata, appare ancor più paradossale ove si consideri che nell'elaborazione del progetto presentato per la realizzazione della media struttura di vendita Eurospin sono state rispettate tutte le prescrizioni dettate sia dal P.R.G., sia dal Piano Commerciale – con la localizzazione anche delle aree da destinare a verde da convenzionare con il Comune per l'uso pubblico, risultando lo stesso, pertanto, totalmente autonomo, e quindi con caratteristiche quasi di piano particolareggiato a tutti gli effetti di legge, anche se limitato alla sola proprietà Musumeci.

Infine, del tutto arbitraria ed irrituale si appalesa la richiesta di codesta Amministrazione formulata alla ditta di procedere *"...a cura della stessa, all'accertamento in merito della natura e regolarità dei manufatti presenti nell'area adiacente alla loro, al fine di potere eventualmente riproporre, alla luce di tali aggiornamenti, una nuova proposta progettuale"*.

Si tratta, infatti, di una richiesta finalizzata ad acquisire informazioni in ordine all'uso del territorio già in possesso della stessa Amministrazione o da quest'ultima agevolmente ricavabili, attivando, nell'esercizio del governo del territorio di sua competenza, i relativi poteri.

Senza tralasciare di considerare che l'impossibilità, oggi, di dare attuazione all'art.15 delle NTA è imputabile proprio a codesto Comune il quale, nel momento in cui ha autorizzato le attività esistenti da tempo nei terreni di proprietà aliena all'interno del comparto di specie, avrebbe dovuto darne comunicazione agli altri proprietari delle aree ricadenti nel medesimo comparto D2 – ivi compresa la proprietà Musumeci - avendo precluso, in tale modo, irrimediabilmente, la realizzazione di interventi mediante piani esecutivi, in conformità al citato art.15.

Pertanto, alla luce delle predette considerazioni, si chiede di provvedere all'annullamento e/o revoca, in autotutela, della nota prot. n.579323 dell'8 luglio 2014, ritenendo il progetto presentato compatibile con i vigenti strumenti urbanistici, non potendo la società presentare una diversa proposta progettuale –



come prospettato da codesta Amministrazione - che riguardi l'intero comparto, stante l'insussistenza dei rassegnati presupposti.

Prof. Avv. Gaetano Armao
Avv. Tiziana Mittana

