

Di Lorenzo
31/05/2018
D'ordine del Capo Area

Palermo, 30 maggio 2018

ALLEGATO N. 28



Allegato alla proposta di delibera
n. 20 del 09.06.2018
Il Responsabile del Procedimento
Ing. Luigi Di Lorenzo

Spett.le
COMUNE DI PALERMO
Area Tecnica della Riqualificazione
Urbana e della Pianificazione
Urbanistica
U.O.7 - Attuazione del PRG
Polo Tecnico via Ausonia n. 69
90146 Palermo

28 MAR. 2019

Trasmessa a mezzo p.e.c. all'indirizzo:
«pianificazioneterritoriale@cert.comune.palermo.it»



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

Oggetto: Piano Particolareggiato viale Michelangelo, Palermo - Osservazioni -
racc.ta r.r. prot. 650613 del 23 aprile 2018 ricevuta in data 3 maggio 2018.

La sottoscritta sig.ra Giuseppa Savarola, nata a Palermo il 24 settembre 1938, nella qualità di legale rappresentante *pro tempore* della società Marino s.r.l. con sede in Palermo nella viale Michelangelo n. 501, codice fiscale/partita IVA 06576800822, conduttore - in forza di contratto di locazione del 1 novembre 2017 e registrato il 23 novembre 2017 al numero 9145 Serie 3T - dell'area nuda distinta all'Agenzia del Territorio di Palermo e sita in Palermo nella viale Michelangelo e ricadente alla particella 1043 e 614 del foglio 41 con ingresso del civico 501 di detta via ove sussiste un capannone in ferro e muratura e due locali in muratura

PREMESSE

- l'intervenuta redazione, da parte dell'ufficio in intestazione, del Piano particolareggiato in zona territoriale omogenea D2 denominato viale Michelangelo e la manifestata necessità, da parte del medesimo ufficio, di ricorrere alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità su alcune aree e fabbricati

| |
|---|
| COMUNE DI PALERMO Area della Pianificazione del Territorio |
| 01 GIU. 2018 |
| ENTRATA N. 846807 |

ricadenti all'interno del suddetto piano ai fini di dotarlo dei servizi pubblici previsti dall'articolo 5 del decreto legge 1444 del 1968;

- che la scrivente srl risulta conduttrice/intestataria catastale della particella 1701 oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità distinta in catasto al foglio numero 41 del Comune di Palermo;

- che, sempre l'ufficio in intestazione, ha avviato il procedimento amministrativo finalizzato all'approvazione dell'atto deliberativo di consiglio comunale relativo all'adozione del piano particolareggiato in zona territoriale omogenea D2 denominato viale Michelangelo

CONSIDERATO

che la scrivente srl ha interesse a presentare memorie scritte e documenti ex art.11 della L.R. 10/91

FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

La società scrivente ha per oggetto le seguenti attività:

- la gestione di un centro di raccolta per la messa in sicurezza di autoveicoli a motore (autodemolizione);

- il recupero, l'acquisto, la selezione, la classificazione, la pressatura, la fusione e la trasformazione di materiali metallici, ferrosi e non, provenienti da demolizioni di auto, navi, mezzi e macchinari in genere e la successiva commercializzazione;

- il commercio all'ingrosso di metalli ferrosi e non;

- il commercio al dettaglio di ricambi usati per autoveicoli e motoveicoli;

- l'acquisto e la vendita di prodotti siderurgici semilavorati o finiti e di materiali elettrici;

- la demolizione di impianti industriali, navi in disarmo e materiale ferroviario;

- la costruzione di complessi industriali per la lavorazione e la preparazione di materiale ausiliario all'industria siderurgica, meccanica ed elettrica.

Le superiori attività vengono svolte dalla Marino srl a fronte di pubblicazione di D.D.S. numero 1863 del 13 dicembre 2017 della Assessorato Regionale



dell'energia e dei servizi di pubblica utilità - Dipartimento regionale dell'acqua e dei rifiuti, a mezzo del quale (ai sensi dell'articolo 208 del decreto legislativo 152 del 2006) l'ordinanza commissariale n 724 del 31 maggio 2006 - così come volturata dall'ordinanza numero 534 del 7 novembre 2007 e modificata dal decreto numero 2148 del 20 dicembre 2011 - già intestata alla ditta MPS srl e volturata in favore della ditta Marino srl, per la gestione dell'impianto di autodemolizione sito in viale Michelangelo n. 501 nel territorio del comune di Palermo con validità fino al 20 dicembre 2021 ulteriormente rinnovabile.

Il contratto di affitto sopra menzionato, invece, dà atto della locazione dell'area *de qua* alla scrivente srl nello stato e nell'estensione già precedentemente locati sempre alla "M.P.S. S.R.L.", società con socio unico, società costituita in Italia, con sede in Palermo, viale Michelangelo n. 501, ove domicilia per la carica, codice fiscale e partita IVA 04277070829, corrispondente al numero di iscrizione al Registro Imprese di Palermo, iscritta al REA al n. PA-178398, socia della Marino srl (giusta atto pubblico N. 437 Repertorio e N. 309 Raccolta rogato in data 16.2.2017 in Notar dott.ssa Debora Raccuia in Palermo.

Quanto sopra per giustificare l'interesse della srl scrivente alla redazione delle presenti osservazioni.

Orbene, è notorio che nella procedura espropriativa l'amministrazione debba tenere in conto e contemperare l'interesse pubblico preordinato all'espropriazione e l'interesse privato compresso, ovvero, lesa da tale utilità.

L'attività urbanistico-edilizia della Città di Palermo è formata dalla Variante Generale al PRG; gli obiettivi principali che si prefigge detta Variante Generale riguardo alle aree produttive sono quelli di offrire alla città ulteriori opportunità di insediamento di nuove attività produttive e nel contempo riorganizzare e riqualificare il contesto urbanistico degli insediamenti esistenti.

Tali obiettivi coesistono in molte Zone Territoriali Omogenee "D2" non ancora pianificate ed in parte edificate, come il caso in questione, dove il Piano

Particolareggiato rappresenta, a giudizio dell'amministrazione, una occasione per pianificare un nuovo assetto edilizio delle aree libere e riordinare e razionalizzare l'assetto urbanistico delle parti legittimamente edificate.

L'attività urbanistico-edilizia relativa alle aree per attività produttive, individuate nella variante Generale al PRG, è regolamentata dagli artt. 13, 14 e 15 delle Norme Tecniche di Attuazione che distinguono le suddette aree in Zone Territoriali Omogenee "D1" (che comprendono le aree produttive esistenti) e In Zone Territoriali Omogenee "D2" (che comprendono nuove aree il cui assetto urbanistico è soggetto a pianificazione mediante piani degli insediamenti produttivi o mediante piani particolareggiati).

Finalità principale del Piano Particolareggiato è quella di definire un adeguato assetto urbanistico dell'area interessata, nel rispetto della normativa vigente in materia, individuando i lotti produttivi dotandoli delle necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie ed integrando e razionalizzando la rete viaria esistente,

Nello specifico l'area (all'interno della quale ricade la particella su cui insiste l'attività imprenditoriale esercitata dalla Marino srl, "subentrata" alla MPS srl, destinataria della nota *de qua*), interessata dal Piano risulta in parte edificata: infatti, per circa il 60% della superficie risulta occupata da una edilizia prevalentemente costituita da capannoni e lettone prefabbricati con strutture in metallo e pannelli destinati essenzialmente ad attività di autodemolizione e commercializzazione di ricambi auto.

In particolare, da accertamenti effettuati, sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Ambiente, a seguito di formale richiesta prot. n. 1325047 del 06.09.2016 e prot. n. 1861788 del 18.11.2016 risulta che: «*Gli immobili, destinati ad attività di autodemolizione della Ditta M.P.S, S.r.l." (Tav, n. 2), ricadenti sulla Particella n. 1701 del Foglio di Mappa n, 41 sono stati autorizzati, al sensi dell'art. 208 del D. Lgs. n, 152/2006 e ss. mm. ed ii., con D.D.G. n. 2148 del 20.12.2011 avente una durata di anni 10*»,



Dunque, risulta indubitabile come l'attività svolta (oggi) dalla Marino srl possieda tutti i requisiti richiesti per legge per il regolare svolgimento di una attività imprenditoriale; oltre quanto appena osservato, come sopra accennato, l'attività svolta dalla Marino srl è autorizzata dall'Assessorato Regionale competente.

La domanda di voltura formulata dalla Marino srl (positivamente esitata dall'Assessorato *de quo*) ai fini dell'esercizio dell'attività *de qua*, ha creato, nella srl istante, un «legittimo affidamento» nella condotta dell'amministrazione circa il legittimo, regolare e duraturo (quantomeno, sino alla scadenza del termine autorizzatorio, comunque, rinnovabile) esercizio di una attività imprenditoriale che ha comportato ingenti costi per la di essa sostenibilità, sin dal momento in cui la stessa è stata intrapresa, già considerandosi i costi per rilevarla dalla precedente esercente, così come i costi della locazione e quelli di avviamento; costi e sforzi che sarebbero vanificati ove l'attività dovesse cessare a fronte dell'esproprio delle porzioni di area (particella 1701) interessate dal PPT.

A tal proposito, rileva come *«Le scelte urbanistiche, che di norma non comportano la necessità di specifica giustificazione, oltre quella desumibile dai criteri generali di impostazione del piano o della sua variante, necessitano di congrua motivazione, solo quando incidono su aspettative dei privati particolarmente qualificate, come quelle ingenerate da impegni già assunti dalla amministrazione mediante approvazione di piani attuativi o stipula convenzioni; in tali evenienze, la completezza della motivazione costituisce infatti lo strumento dal quale deve emergere la avvenuta comparazione tra il pubblico interesse cui si finalizza la nuova scelta e quello del privato, assistito appunto da una aspettativa tutelata»* (cfr. C. d. S., Sez. IV, 14.5.2007, n.2411; C.d.S. Sez. IV, 9/06/2008, Sentenza n. 2837).

Perché è palese che nel momento in cui le previsioni del piano dovessero essere attuate, l'attività *de qua* non potrebbe ulteriormente essere esercitata nella



residua porzione di particella che rimarrebbe nella disponibilità della proprietà e dell'attuale conduttore.

È altrettanto palese che Codesto Ufficio avrebbe dovuto motivare la scelta urbanistica che priverebbe l'istante n.q. di quasi la totalità di porzione di area su cui insiste la predetta attività imprenditoriale, *a fortiori* considerandosi le ragioni del vincolo adottando dal Comune, ossia, «*quella di definire un adeguato assetto urbanistico dell'area interessata [...] il cui 60% della superficie risulta occupata da una edilizia caotica prevalentemente costituita da capannoni e lettone prefabbricati con strutture in metallo e pannelli in massima parte in cattivo stato di manutenzione e destinati essenzialmente ad attività di autodemolizione e commercializzazione di ricambi auto*».

Quanto verrebbe realizzato a fronte delle previsioni del piano consisterebbe in un ampliamento della sede stradale con previsione di stalli ai margini della carreggiata destinati a parcheggio ed alcune aiuole: la realizzazione di dette opere (oltre che essere modificabile, senza pregiudizio per le opere che il Comune vuole realizzare ma senza, neppure, arrecare pregiudizio alcuno alla srl scrivente) non recherebbe alcun miglioramento all'area interessata rispetto all'attuale stato dei luoghi, se non quello dell'eliminazione di tutte le attività di autodemolizione e commercializzazione ricambi auto e la cancellazione, per tal via, dal panorama imprenditoriale delle attività che attualmente la esercitano.

Quanto sopra, nell'ulteriore considerazione che l'assetto previsto dal PPT renderebbe la porzione di fondo restante nella disponibilità dell'istante, «intercluso»; in ogni caso, le strade limitrofe non consentirebbero l'ingresso e le manovre di tir/camion di grandi dimensioni; a monte, priverebbero l'istante dei requisiti che hanno dato luogo alle licenze assessoriali per l'esercizio della relativa attività oltre che, ancor più a monte, un irrazionale e non tollerabile compressione del diritto di proprietà dell'area *de qua*.





L'interclusione del fondo *de quo* all'accesso da pubblica via costituirebbe, oltre che una intollerabile compressione del diritto di proprietà, una limitazione, (*rectius*: esclusione) di qualsivoglia possibilità di esercitare in quei luoghi l'attività d'impresa da poco intrapresa dalla srl scrivente, con conseguenziale, nonché ovvia, produzione di un ingente danno patrimoniale - pari ai costi sostenuti (danno emergente) nonché al mancato guadagno (lucro cessante) che previsionalmente ha dato luogo alla scelta di intraprendere la relativa attività - e non patrimoniale (la frustrazione della impossibilità di continuare l'attività di impresa e di dover trovare una soluzione alternativa) in alcun modo (non) riparabili.

In ragione di quanto sopra, dunque, sarebbero compressi due diritti costituzionalmente tutelati quali quello di proprietà privata (art. 42 Cost.) e quello di libertà d'impresa (art. 41 Cost.), oltre la lesione del legittimo affidamento dell'attività amministrativa incidentalmente osservato.

Al contrario, soluzioni tecniche alternative che non contemplino la "erosione" della proprietà individuata alla particella 1701 da accorpare, a seguito di frazionamento, ad altra, consentirebbero di realizzare le previsioni del PPT comunale senza arrecare alcun danno alla srl scrivente ed alla attività dalla stessa esercitata, e ciò a seguito della adozione di "varianti" al progetto comunale che non modificherebbe la funzionalità dello stesso.

L'ulteriore difetto di motivazione sopra evidenziato rende, unitamente agli altri motivi redatti, opportuno che Codesto Ente provveda all'attento esame della documentazione tecnica e delle scelte urbanistiche alternative al PPT possibili, al fine di provvedere esitando positivamente le presenti osservazioni.

Si allegano:

1) contratto di locazione del 1 novembre 2017 e registrato il 23 novembre 2017 al numero 9145 Serie 3T;



2) D.D.S. numero 1863 del 13 dicembre 2017 della Assessorato Regionale dell'energia e dei servizi di pubblica utilità - Dipartimento regionale dell'acqua e dei rifiuti;

3) copia documento identità Savarola Giuseppa;

4) copia visura CCIAA Marino srl;

5) racc.ta r.r. prot. 650613 del 23 aprile 2018 ricevuta in data 3 maggio 2018.

Giuseppa Savarola
Sig.ra Giuseppa Savarola n.4