



**COMUNE DI PALERMO**  
**AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
**Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale**

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo - Fax 091/7402605

e.mail : [urbanistica@comune.palermo.it](mailto:urbanistica@comune.palermo.it) - pec: [urbanistica@cert.comune.palermo.it](mailto:urbanistica@cert.comune.palermo.it)

Palermo 09/12/2015

Risposta alla nota n° ..... del .....

prot. Pl. 964 n° .....

allegati n° .....

Responsabile dell'U.O.: arch. Filippo De Marines - tel. 0917401352 - e-mail: [f.demarines@comune.palermo.it](mailto:f.demarines@comune.palermo.it)

Responsabile del procedimento: ing. Graziella Pitrolo - tel. 0917401359 - e-mail: [g.pitrolo@urb.comune.palermo.it](mailto:g.pitrolo@urb.comune.palermo.it)

**Il Funzionario Tecnico**  
**Arch. Filippo De Marines**

<b>Oggetto:</b>	<b>PRUSST di Palermo – “Società, lavoro e ambiente per lo sviluppo delle reti urbane”</b> Intervento: “6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera”, inserito nell'intervento: “6.09 – Struttura alberghiera in Piazza Vittorio Veneto con annesso parcheggio interrato”, presentato dalla Ditta Nuovi Orizzonti S.r.l. <b>Deduzioni alle osservazioni relative all'avviso del procedimento</b>
-----------------	---

Trasmessa via PEC  
[giovanni.candela@ordineingpa.it](mailto:giovanni.candela@ordineingpa.it)

Spett.le  
ITAKA IMMOBILIARE S.r.l.  
di FRANCESCO BONETTI  
VIALE GIULIO CESARE N. 27/B  
90039 - VILLABATE

E.p.c.  
ALL'UFFICIO ESPROPRIAZIONI  
SEDE

“  
ALL'AVVOCATURA COMUNALE  
SEDE

Con riferimento all'oggetto e alla nota prot. n. 860646 del 6 novembre 2015 con la quale la S.V. chiede:

- 1- Il pagamento del corrispettivo dovuto per l'esproprio del lotto con la demolizione dell'immobile per il valore stimato di £. 180.697.600 convertito in euro e con aumento della rivalutazione e dei relativi interessi dal 1991 ad oggi per gli immobili identificati catastalmente al fg. 31, part.IIa n. 54 e 55;
- 2- Il pagamento per l'indennizzo dal 2012 ad oggi, dovuto alla reiterazione del vincolo;
- 3- Qualora il comune di Palermo, nonostante le somme dovute, decidesse di riproporre il vincolo preordinato all'esproprio, oltre le somme di cui al punto 1 e 2, deve prevedere già ad oggi in bilancio e nell'atto deliberatorio, l'indennità da commisurare annualmente nell'arco dei prossimi cinque, al proprietario, in relazione all'entità del danno effettivamente sofferto, così come previsto dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e successive modificazioni;
- 4- Di avere assegnata la destinazione d'uso dell'area bianca come zona omogenea A con diritto alla ricostruzione filologica.

Preliminarmente e relativamente al punto 1, si fa presente che le particelle n. 54 e 55 del foglio 31 occupate in data 25/06/1990, giusta Ordinanza Sindacale n. 190/480 del 21/05/1990 per i lavori di prolungamento della via Libertà, sono state restituite alla Ditta Ariosto Costruzione Notaro S.r.l. in data 30/05/2001, giusta Determina Dirigenziale di restituzione degli immobili n. 92 del 12/04/2001, con verbale redatto in data 30 maggio 2001, alla presenza del Sig. Scarpello Giuseppe, intervenuto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Ariosto Costruzione Notaro S.r.l. che, così come si evince dal predetto verbale, si è riservato di “*intraprendere eventuali ulteriori azioni legali per la tutela dei propri diritti*”.

Ai sensi dell'art. 2947 del Codice Civile, “*il diritto al risarcimento del danno derivante da fatto illecito si prescrive in cinque anni dal giorno in cui il fatto si è verificato*”.

Eventuali azioni risarcitorie del danno subito, andavano pertanto avanzate dalla Ariosto Costruzione Notaro S.r.l. entro i predetti termini e non da Codesta Società immobiliare che ha acquistato in data 14/06/2006 dalla Ariosto Notaro Costruzioni le aree sopra identificate catastalmente al fg. 31, part.lla n. 54 e 55, con atto in Notaio Maria Craparotta, Rep. n. 12177 – Racc. n. 2680, registrato a Palermo il 14/06/2006 al n. 3217/T.

Premesso quanto sopra, relativamente al **punto 2**, si fa presente che l'articolo 9 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, con il quale è stato emanato il testo unico sull'espropriazione per pubblica utilità (modificato dall'articolo 1 del D.L.vo 27 dicembre 2002, n. 302), ha disciplinato il procedimento di imposizione del vincolo sul bene preordinato all'esproprio, disponendo che:

1. “un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un opera pubblica o di pubblica utilità;
2. il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
3. Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard;
5. (omissis....).

Nel 2007, tra gli altri, è decaduto il vincolo preordinato all'esproprio dell'area oggetto dell'intervento PRUSST 6.09a – “*Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera*”. Nei cinque anni antecedenti non è stato emanato alcun provvedimento che comporti la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, ne tantomeno questa Amministrazione a provveduto sino alla data odierna a “reiterare il vincolo”.

L'articolo 39 del D.P.R. n. 327 del 2001, al fine di dare applicazione della sentenza della Corte costituzionale numero 179 del 1999, ha disciplinato le modalità ed i criteri di quantificazione dell'indennità dovuta ai proprietari delle aree nel caso di reitera dei vincoli preordinati all'espropriazione, così disponendo:

1. In attesa di una organica risistemazione della materia, nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio o di un vincolo sostanzialmente espropriativo è dovuta al proprietario una indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto;
2. Qualora non sia prevista la corresponsione dell'indennità negli atti che determinano gli effetti di cui al comma 1, l'autorità che ha disposto la reiterazione del vincolo è tenuta a liquidare l'indennità, entro il termine di due mesi dalla data in cui abbia ricevuto la documentata domanda di pagamento ed a corrisponderla entro i successivi trenta giorni, decorsi i quali sono dovuti anche gli interessi legali;
3. Con atto di citazione innanzi alla Corte d'appello nel cui distretto si trova l'area, il proprietario può impugnare la stima effettuata dall'autorità. L'opposizione va proposta, a pena di decadenza, entro il termine di trenta giorni, decorrente dalla notifica dell'atto di stima;
4. Decorso il termine di due mesi, previsto dal comma 2, il proprietario può chiedere alla Corte d'appello di determinare l'indennità;
5. Dell'indennità liquidata al sensi dei commi precedenti non si tiene conto se l'area è successivamente espropriata”.

Alla luce di quanto sopra, ad oggi non è dovuta alcuna indennità o indennizzo per reiteratione del vincolo.

Relativamente al **punto 3**:

questo Ufficio sta definendo gli atti propedeutici alla trasmissione al Consiglio Comunale per l'esame e l'eventuale approvazione, della proposta di delibera relativa all'intervento PRUSST "6.09: Realizzazione di un albergo di qualità in Palermo in Via Piedilegno angolo Via Valguarnera con veduta sulla Piazza Vittorio Veneto e di un parcheggio sotterraneo multiplo", e dell'intervento PRUSST "6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera", quale opera pubblica offerta dallo stesso proponente privato.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale equivale ad apposizione di vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate dall'intervento e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

Il progetto definitivo dell'intervento "6.09a - Realizzazione di area pubblica V3 lungo la via Piedilegno e sistemazione della sede stradale di via Piedilegno e di via Valguarnera", redatto dal proponente privato in conformità alle indicazioni dettate dall'Amministrazione Comunale e realizzato a cura e spese dello stesso a cui verranno inoltre delegati i poteri espropriativi, comprende il Q.T.E., con la voce relativa agli espropri.

Relativamente al **punto 4**:

ai sensi dell'art. 9 comma 3 del D.P.R. 327/2001 (T.U. sulle Espropriazioni), sull'area si applica l'art. 9 del D.P.R. 380/2001 (T.U. sull'Edilizia)", che disciplina l'edificazione nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, che consente:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse e cioè interventi di **manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo**;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi (...omissis).

Non sono consentiti quindi gli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 ovvero: *«interventi di ristrutturazione edilizia», rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*

La richiesta avanzata da Codesta Ditta relativa alla destinazione d'uso dell'area bianca come zona omogenea A con diritto alla "ricostruzione filologica", non può pertanto trovare accoglimento, in quanto trattasi di intervento finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente, già demolito totalmente o parzialmente o in condizioni statiche e generali tali da rendere impossibili altri tipi di interventi conservativi, non rientrante tra quelli consentiti dalla norma.

Distinti saluti

Il Dirigente  
(ing. Graziella Pitrolo)



**Data:** Gio 10/12/2015 11:05  
**Da:** Servizio Urbanistica  
<urbanistica@cert.comune.palermo.it>  
**A:** giovanni.candela@ordineing.pa  
**Oggetto:** Invio nota prot. 949644 del 09/12/2015  
**Allegato/i:** Nota prot. 949644 del 09-12-2015.pdf  
(dimensione 1.42 MB)

Si trasmette la nota n. 949644 del 09/12/2015  
Non seguirà cartaceo .  
La nota si trova depositata agli atti di questo ufficio  
Il Dirigente  
dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale  
Ing. Graziella Pitrolo