



# COMUNE DI PALERMO

AREA TECNICA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLA  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Staff Capo Area

U.O. 5

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo

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

Prot. n° 46408 del 30/01/2019  
Risposta alla nota n° del allegati n°

Responsabile dell'istruttoria:

Responsabile del procedimento: Esp. Geom. Arch. R. Favitta

**OGGETTO:** Sentenza T.A.R. Sicilia, Sezione Seconda di Palermo n. 1356/13 su ricorso proposto dalla ditta OFIM contro Comune di Palermo – Rideterminazione urbanistica per decadenza vincoli espropriativi su un'area identificata in catasto al foglio di mappa n. 74 parte della p.lla 946.

**Copia conforme  
all'originale**

**10 DIC. 2024**

Esperto Geometra  
Arch. Roberto Favitta



Al Commissario ad acta delegato  
Ing. Salvatore Cirone  
[cirone.salvatore@gmail.com](mailto:cirone.salvatore@gmail.com)

In riscontro a quanto richiesto dalla S.V. nell'incontro svoltosi presso i locali di questo Ufficio, giusto verbale n° 2 del 21.11.2018, di predisporre alla luce di quanto disposto dal C.G.A. con sentenza n° 480/18 una relazione con le proprie valutazioni e/o proposte e del successivo incontro svoltosi in data 29.01.2019, si è proceduto alla disamina della situazione urbanistica complessiva tenuto conto di:

- Sussistenza dell'attualità delle ragioni di interesse pubblico che sorreggono l'atto;
- Assenza di eventuali soluzioni alternative;
- Previsioni dell'indennizzo attraverso l'indicazione del capitolo del bilancio ove sono state accantonate le somme necessarie per il pagamento dell'indennizzo.

Con riferimento al punto primo è stato esaminato il contesto urbanistico in cui ricade l'area interessata, con riferimento all'intero quartiere.

L'area ricadente all'interno del quartiere Oreto-Stazione-, secondo il Prg vigente approvato con D.Dir. n°124 e 558/DRU/02 e relativa presa d'atto del C.C. n°7/04 è destinata in parte a zona "IC1" (Chiese e centri religiosi), in parte a zona "S1" (asili nido), in parte a zona V2 (Campi sportivi) e in parte a zona "P" (Parcheggi), così suddivisa:

- mq. 6171 circa in zona "IC1" (Chiese e centri religiosi);
- mq. 2003 circa in zona "V2" (Campi sportivi);
- mq. 1812 circa in zona "S1" (asili nido);
- mq. 2055 circa in zona "P" (Parcheggio);

Parte dell'area di mq. 3079 circa ricade all'interno della "Fascia di rispetto della Ferrovia".

Il quartiere Oreto-Stazione- secondo i dati pubblicati dal Settore Anagrafe del Comune di Palermo presenta una popolazione al 31.12.2017 di 34.029 unità.

Applicando lo standard di 4,5mq/ab previsto dal D.M. 1444/68, come quantità minima di aree per scuole, il fabbisogno complessivo ammonta a  $34.029 \times 4,5\text{mq./ab} = 153.130 \text{ mq.}$

Le aree destinate ad attrezzature per l'istruzione individuate nello stralcio di Prg - Tav. 5011-5013- sono riportate nella tabella che segue:

1. mq. 3.580,89;
2. mq. 5.127,80;
3. mq. 2.877,40;
4. mq. 2.982,46;
5. mq. 11.394,35;
6. mq. 2.935,60;
7. mq. 2.931,94;
8. mq. 4.523,35;
9. mq. 13.419,56;
10. mq. 7.502,57;
11. mq. 6.547,88;

**Totale aree per l'istruzione mq. 63.823,80.**

Dal raffronto tra il fabbisogno minimo inderogabile per legge e il computo reale delle superfici delle strutture scolastiche esistenti e future, risulta un deficit di strutture per l'istruzione pari a **mq.89.306,20** ( $153.130\text{mq} - 63.823,80\text{mq}$ ), per cui la eliminazione del vincolo ad Attrezzature per l'istruzione S1 (*asilo nido*) dall'area in questione determinerebbe un ulteriore deficit dei servizi.

Relativamente all'area destinata a Parcheggio, occorre sottolineare, al di là del computo degli standards urbanistici, che detto servizio è funzionale alla destinazione S1, per cui si ritiene che la localizzazione prevista dal PRG sia indispensabile ed opportuna e costituisca una scelta di corretta pianificazione, in quanto a servizio della struttura scolastica.

Al fine di verificare gli standards urbanistici si è provveduto altresì ad una quantificazione delle aree a parcheggio esistenti e di previsione ricadenti all'interno quartiere Oreto-Stazione di cui alla seguente tabella:



1. mq. 2224,14;
2. mq. 2015,12;
3. mq. 13.949,23;
4. mq. 1992,30;
5. mq. 1143,06;
6. mq. 4369,46;
7. mq. 3933,11;
8. mq. 2027,21
9. mq. 3222,15;
10. mq. 7043,57;

**Totale aree a parcheggio = 41.919,35 mq.**

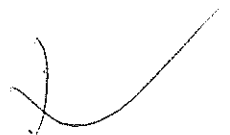
Considerato che applicando lo standard di 2,5mq/ab, previsto dal D.M. 1444/68, come quantità minima di aree per parcheggio, il fabbisogno complessivo ammonta a **85.072 mq.** (34.029 mq x 2,5mq./ab), risulta un deficit di aree a parcheggio pari a mq. **43.152,65** ( 85.072mq. - 41.919,35 mq.), per cui la eliminazione del vincolo a "P" ( *Parcheggio*) dall'area in questione determinerebbe un ulteriore deficit dei servizi.

Relativamente alla destinazione IC1 (*Chiese e centri religiosi*), occorre far presente che detta destinazione prevista su parte dell'area di proprietà della OFIM spa, discende anche dall'esigenza funzionale, già riscontrata all'epoca della redazione dello strumento urbanistico generale, di prevedere, in quel contesto territoriale, un'idonea soluzione alla precaria situazione della vicina chiesa di Santa Croce.

Al fine di verificare gli standards urbanistici si è provveduto altresì ad una quantificazione delle aree destinate dal Prg vigente a "IC" (Attrezzature di interesse comune) ricadenti all'interno quartiere Oreto-Stazione di cui alla seguente tabella:

1. mq. 5150,51;
2. mq. 8085,02;
3. mq. 4959,71;
4. mq. 6329,08;
5. mq. 5406,90;
6. mq. 12.731,24;
7. mq. 771,64;
8. mq. 1128,94

**Totale aree "IC" = 44.563,04 mq.**



Considerato che applicando lo standard di 2mq/ab previsto dal D.M. 1444/68, come quantità minima di aree per Attrezzature d'interesse comune, il fabbisogno complessivo ammonta a **68.058 mq.** ( $34.029 \times 2\text{mq/ab}$ ), risulta un deficit di aree per Attrezzature d'interesse comune pari a mq. **23.494,96** ( $68.058\text{mq.} - 44.563,04 \text{ mq.}$ ), per cui la eliminazione del vincolo ad IC1 (*Chiese e centri religiosi*) dall'area in questione determinerebbe un deficit dei servizi.

Relativamente alla destinazione urbanistica di Verde pubblico "V2" (*Campi sportivi*), al fine di verificare gli standards urbanistici si è provveduto altresì ad una quantificazione delle aree destinate dal Prg vigente a Verde pubblico ed attrezzature sportive ricadenti all'interno quartiere Oretto-Stazione di cui alla seguente tabella:

1. mq. 6802,37;
2. mq. 16.198,79;
3. mq. 16.508,39;
4. mq. 3007,23;
5. mq. 5590,97;
6. mq. 4515,95;
7. mq. 88.770,68;
8. mq. 6535,52;
9. mq. 3523,61

**Totale aree Verde Pubblico ed attrezzature sportive = 151.453,51 mq.**

Considerato che applicando lo standard di 9mq/ab previsto dal D.M. 1444/68, come quantità minima di aree per Verde pubblico ed attrezzature sportive, il fabbisogno complessivo ammonta a **306.261 mq.** ( $34.029 \times 9\text{mq/ab}$ ), risulta un deficit di aree per Verde pubblico ed attrezzature sportive pari a mq. **154.807,49** ( $306.261 \text{ mq.} - 151.453,51 \text{ mq.}$ ), per cui la eliminazione del vincolo a "V2" (*Campi sportivi*) dall'area in questione determinerebbe un ulteriore deficit dei servizi.

Dal raffronto tra le attrezzature pubbliche esistenti e di previsione del Prg ed i relativi fabbisogni di cui al contesto territoriale in cui è inserita l'area da riqualificare, appare evidente quindi la carenza, allo stato attuale, del sistema delle attrezzature pubbliche esistenti rispetto alla dotazione minima inderogabile prevista dal D.I. n. 1444/1968.

Si fa presente che la carenza di dette attrezzature pubbliche risulterebbe evidente anche nel caso in cui, considerando i servizi ricadenti all'interno di zone A e B, si dimezzassero le quantità minima previste dall'art. 3 del D.M. 1444/64.



Il raffronto tra il fabbisogno valutato per la popolazione residente secondo lo standard urbanistico pari a mq. **612.522** mq. (34029 x 18mq./ab) e le aree individuate dal PRG vigente all'interno quartiere Oretto-Stazione pari a mq. **261.649,70**, mette in evidenza la necessità di destinare le aree in questione a servizi e non ad attività commerciale come richiesto dalla Ofim srl., che determinerebbe la necessità di ulteriori aree per gli standards urbanistici.


Da quanto sopra si evince pertanto la prevalenza dell'interesse pubblico su quello privato e la impossibilità, considerata la saturazione delle aree, di individuare soluzioni alternative per la rilocalizzazione di detti servizi nelle aree vicine all'area in questione ricadenti all'interno del contesto territoriale analizzato.

A tal proposito questo Ufficio con nota prot. n° 1740950 del 09.11.2017 ha richiesto, successivamente all'adozione di reitera dei vincoli di cui alla delibera n. 456/17 oggi annullata, l'inserimento delle opere pubbliche previste dal Prg vigente nell'area in questione nel Programma Triennale OO.PP. 2018-2020. Con nota prot. n° 1902066 del 21.12.2017 l'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture del Comune di Palermo che l'inserimento di dette nel Programma Triennale OO.PP. è subordinato alla realizzazione di un livello minimo di progettazione e/o di un progetto di fattibilità tecnica ed economica, indicando altresì gli estremi di Deliberazione G.C. e della copertura finanziaria.

Allo stato attuale non risulta l'inserimento nel Programma Triennale OO.PP. in quanto gli uffici competenti non hanno dato seguito a quanto sopra.

Dall'analisi urbanistica di cui sopra e per le motivazioni sopra esposte, lo scrivente Ufficio propone, pertanto, la riapposizione dei vincoli imposti dal Prg vigente, in considerazione anche del fatto che relativamente alla destinazione urbanistica commerciale richiesta dalla OFIM, si precisa che, nell'ambito del PRUSST (*Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio*) di Palermo, è stato proposto (dalla ditta Ferdico d'accordo con D.A.G. s.r.l.) il progetto di un "medio centro commerciale e di attività sociale e servizi pubblici", ricadente nell'area di cui alla p.lla 946: il Consiglio Comunale (delibera n. 33 del 2.05.2013 con allegata scheda n. 33 - ha ritenuto "l'intervento non compatibile con la zona di P.R.G. e non sostenibile urbanisticamente (aree non urbanizzate, non accessibili, volumetrie non compatibili) non compatibili con le direttive del nuovo Prg";

Inoltre con delibera, n. 290 del 27.06.2013, il Consiglio Comunale, atteso che in sede di approvazione del PRUSST è stato approvato un emendamento con il quale si vieta la realizzazione di nuovi centri commerciali (nella cui fattispecie rientra il medio centro commerciale suindicato), impegna "l'Amministrazione a non autorizzare iniziative commerciali riconducibili alla definizione di centri commerciali, così come definiti dall'art. 4 comma 5 del decreto presidenziale 11 luglio 2000 della Regione Siciliana - Direttive";

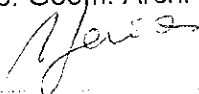


In alternativa alla proposta di reiteratione dei vincoli decaduti imposti dal Prg vigente, questo Ufficio propone per l'area in questione la destinazione urbanistica di "*Verde Pubblico ed Attrezzature sportive*", considerato che dall'analisi urbanistica svolta risulta che detto servizio presenta un maggior deficit rispetto agli altri servizi pubblici ricadenti all'interno del quartiere Oreto-Stazione.

Relativamente al punto terzo si fa presente che il Comune di Palermo ha istituito in bilancio un proprio capitolo di spesa n. 3490/10 "*Fondo indennizzi per reiterazione vincoli espropriativi*", per il quale lo scrivente Ufficio per l'anno 2019 richiederà un rimpinguamento al fine di garantire la necessaria copertura finanziaria per il pagamento dell'indennizzo.

Per quanto sopra, si rimane in attesa delle sue determinazioni.

Il Responsabile dell'U.O. 5  
Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta



Il Capo Area  
Arch. Nicola Di Bartolomeo

