



COMUNE DI PALERMO



**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N° 380 _ del 24/11/2025

Sessione: ordinaria

Seduta: pubblica

OGGETTO: “VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. - RITIPIZZAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA SITA A PALERMO DI UN'AREA BIANCA UBICATA IN VIA GIUSEPPE SUNSERI IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FG. 58 P.LLE 1697, 1698, 1694, 1695, 1808,1809 IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA T.A.R. SICILIA - SEZIONE TERZA DI PALERMO – N° 1353 DEL 16.05.2019 SUL RICORSO N° 152/2019 PROPOSTO SOCIETÀ COSTRUZIONI GENERALI VENA CALISTRO SRL CONTRO COMUNE DI PALERMO”.

ESECUZIONE IMMEDIATA

L'anno duemilaventicinque, addì ventiquattro del mese di Novembre alle ore _ , nella , il commissario Ad Acta con i Poteri del Consiglio Commissario Ad Acta .

Partecipazione il sottoscritto Raimondo Liotta SEGRETARIO GENERALE del Comune.

OGGETTO: “VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL VIGENTE P.R.G. - RITIPIZZAZIONE URBANISTICA DI UN'AREA SITA A PALERMO DI UN'AREA BIANCA UBICATA IN VIA GIUSEPPE SUNSERI IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FG. 58 P.LLE 1697, 1698, 1694, 1695, 1808,1809 IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA T.A.R. SICILIA - SEZIONE TERZA DI PALERMO – N° 1353 DEL 16.05.2019 SUL RICORSO N° 152/2019 PROPOSTO SOCIETÀ COSTRUZIONI GENERALI VENA CALISTRO SRL CONTRO COMUNE DI PALERMO”.

IL COMMISSARIO AD ACTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Visto il parere reso dalla Commissione Consiliare;

Dopo opportuna discussione, il cui contenuto risulta riportato nel separato processo verbale della seduta odierna;

Ritenuto che il documento di che trattasi è meritevole di approvazione;

Con votazione resa e verificata nei modi e forme di legge, a voti palesi e per alzata di mano, così come accertato dal Presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori, è il seguente:

D E L I B E R A

La proposta di deliberazione riguardante l'oggetto, è approvata nel testo allegato alla presente deliberazione e fatta propria.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA CON I POTERI DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che:

1. Il TAR Sicilia Sezione Terza con ~~sentenza n° 1353 del 16.05.2019~~ (**All. A**) sul ricorso n° 152/2019 proposto dalla società ~~Costruzioni Generali Vena Calistro~~ srl ha accolto l'azione avverso il silenzio e, per l'effetto, ha dichiarato l'illegittimità del silenzio impugnato e ha ordinato al Comune di Palermo di definire con provvedimento consiliare il procedimento di ridefinizione della situazione urbanistica dell'area interessata a seguito dell'avvenuta scadenza dei vincoli espropriativi di Prg, nel termine di giorni 120 (centoventi) dalla comunicazione in via amministrativa della sentenza o dalla sua notificazione a cura di parte, se anteriore;
 2. Il TAR Sicilia, con la sentenza su indicata ~~n. 1353/2019~~, ha nominato nel contempo commissario ad acta il Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente, con facoltà di delega ad altro funzionario del Dipartimento medesimo, che provvederà, in via sostitutiva e su istanza degli interessati, nei successivi 120 (centoventi) giorni, a tutti i necessari adempimenti;
 3. Con nota, prot. n. 18503 del 17.10.2019 (**All. B**) del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A. ha delegato l'arch. Donatello Messina, nella qualità di Commissario ad acta, al fine di procedere agli adempimenti scaturenti dalla sentenza T.A.R. Sicilia, Sezione Terza, di Palermo ~~n. 1353/2019~~;
 4. Il superiore adempimento, in esecuzione della sentenza T.A.R. n. 1353/2019, concerne un'area di proprietà società ~~Costruzioni Generali Vena Calistro~~ srl, identificata catastalmente al foglio di mappa n. 58 p.lle 1697, 1698, 1694, 1695, 1808, 1809 (**All. 1**);
 5. L'area in argomento di circa mq. 6190 secondo il PRG vigente, approvato con D. Dir. n° 558/DRU del 29.07.2007 di rettifica del D. Dir. n° 124/DRU del 13.03.2002 e successiva presa d'atto del Consiglio Comunale con propria Deliberazione n° 7 del 21.01.2004 (**All. 2**) e come riportato nella certificazione urbanistica prot. REG/INT n° 41 del 26.09.2023 (**All. 4**) ha le seguenti destinazioni urbanistiche:
 - Maggior parte Zona “S2” – Scuola dell'obbligo (*vincolo preordinato all'esproprio decaduto*);
 - Minima parte ZTO “B3” (*Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4mc/mq*)
- Detta area inoltre ricade all'interno di “Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat”.
6. La destinazione urbanistica “S2” (*Scuola dell'obbligo*) di cui al vigente PRG risulta vincolo di natura espropriativa, decaduto dopo cinque anni dalla sua apposizione ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i.;
 7. A seguito di quanto richiesto dal Commissario ad acta, l'ufficio ha esaminato la consistenza dei servizi e delle attrezzature esistenti e di previsione nell'immediato intorno dell'area e nelle aree circostanti per determinare un eventuale fabbisogno, risultando quanto segue:
 - la dotazione di aree a servizi per attrezzature relative all'istruzione “S2” (scuola dell'obbligo) prevista dal PRG vigente nel contesto territoriale in cui ricade l'area (quartiere Cuba - Calatafimi), è di mq 59.923, a fronte di un fabbisogno di mq

92.479,50 calcolato in base alla dotazione minima per abitante prevista dal D.M. 1444/68;

- la dotazione di aree a servizi per “Parcheggio” prevista dal PRG vigente nel contesto territoriale in cui ricade l’area (quartiere Cuba - Calatafimi), è di mq 45.694, a fronte di un fabbisogno di mq 51.377 calcolato in base alla dotazione minima per abitante prevista dal D.M. 1444/68;
- la dotazione di aree a servizi per “Verde pubblico” prevista dal PRG vigente nel contesto territoriale in cui ricade l’area (quartiere Cuba - Calatafimi), è di mq 99.975, a fronte di un fabbisogno di mq 184.959 calcolato in base alla dotazione minima per abitante prevista dal D.M. 1444/68;

Dal raffronto tra il fabbisogno minimo inderogabile per legge e il computo reale delle superfici dei servizi esistenti e futuri, risulta pertanto un deficit di strutture per l’istruzione pari a **mq.32.556,50** (mq. 92.479,50 – mq. 59.923), un deficit di aree a Parcheggio pari a **mq. 5.801** (mq.51.377 – mq. 45.576) e un deficit di aree a Verde pubblico pari a **mq. 84.984** (mq. 184.959 – mq. 99.975);

8. Il Commissario ad acta preso atto dell’analisi urbanistica fatta dall’ufficio, nell’incontro svoltosi in data 28.02.2020 ha proposto per l’area interessata dalla ripianificazione urbanistica, la disciplina della perequazione che prevede, a fronte dell’assegnazione di parte dell’area la destinazione di zona residenziale “B3”, la cessione gratuita al Comune da parte della società della rimanente parte da destinare a “Verde pubblico”, considerato che dall’analisi urbanistica fatta emerge che detto servizio presenta una consistente carenza rispetto al fabbisogno determinato in base agli standards urbanistici di cui all’art. 3 del D.M. n. 1444/68.
9. La presente proposta a seguito dell’accordo perequativo proposto dal Commissario ad acta, consiste nell’assegnare all’area in argomento le seguenti destinazioni urbanistiche (**All. 5**):
 - zona “V3” (*Spazi pubblici a verde*) identificata dalle p.lle 1697 e 1698 del Fg. di mappa n. 58 di mq. 1156, che secondo l’accordo perequativo sarà ceduta gratuitamente al Comune dalla ditta che si impegnerà alla sua realizzazione;
 - ZTO “B3” identificata dalle p.lle 1694, 1695, 1808 e 1809 di superficie pari a mq. 5034;
10. Per l’area destinata a zona residenziale ZTO “B3”, si è provveduto al computo degli abitanti insediabili e quindi alla determinazione delle aree relative alle urbanizzazioni primarie di Parcheggio e Verde, le cui superfici, computate in base al fabbisogno minimo inderogabile di cui agli standards di cui all’art. 3 del D.M. 1444/68, sono rispettivamente pari a mq. 787,50 e mq.1417,50;
Detti servizi saranno realizzati e ceduti dalla Ditta al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
L’area destinata a zona residenziale “B3” al netto delle aree destinate a parcheggio e verde pubblico risulta pari a mq. 2.829, mentre l’area totale destinata a servizi (V3 + P) è di mq. 3.361.
L’accesso alla zona residenziale avviene attraverso la strada di accesso all’area destinata a parcheggio (**All. 6**);
11. Con nota prot. n. 242346 del 08.03.2024 (**All. C**) questo Ufficio ha comunicato alla Ditta e agli Ordini e collegi dei professionisti l’avvenuta pubblicazione sull’Albo Pretorio e sul sito web del comune di Palermo dell’avviso di avvio del procedimento di ripitizzazione urbanistica dell’area ubicata in via Sunseri, identificata catastalmente al fg. di mappa n.58 p.lle 1697, 1698, 1694, 1695, 1808,1809 in esecuzione della sentenza del TAR Sicilia -Sezione Terza- di Palermo - Sezione Terza di Palermo – ~~n° 1353 del 16.05.2019 sul ricorso n° 152/2019~~ proposto dalla ditta;
12. Con nota prot. n. 1041161 del 02/09/2024 (**All. D**) questo Ufficio ha comunicato agli uffici interessati la pubblicazione della proposta di variante urbanistica di che trattasi e dei relativi elaborati sul sito web “Amministrazione Trasparente” del comune di Palermo e sul sito web del

Dipartimento Reg.le Urbanistica in applicazione dell'art. 26 comma 11 della L.r. n° 19/2020 e s.m.i..

13. Con nota prot. n° 1837247 del 17.12.2024 (**All. E**), trasmessa via PEC, questo Ufficio ha indetto ai sensi degli artt. 19 e 19bis della L.R. n° 7/2019 e s.m.i. la prima Conferenza di Pianificazione, convocata per il giorno 01.12.2022 alle ore 10,00, invitando a partecipare, esclusivamente in via telematica audio/video tramite la piattaforma Google Meet, le Amministrazioni e gli Enti coinvolti;
14. Con verbale di conferenza di pianificazione del 20.01.2025 (**All. F**), è stato stabilito che sarebbe stata convocata una nuova conferenza di pianificazione;
15. Con nota prot. n° 885601 del 07.07.2025 (**All. G**), trasmessa via PEC, questo Ufficio ha indetto ai sensi degli artt. 19 e 19bis della L.r. n° 7/2019 e s.m.i. la seconda Conferenza di Pianificazione, convocata per il 23.07.2025;

CONSIDERATO che:

1. All'avviso di cui al comma 3 dell'articolo 26 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i., pubblicato all'Albo Pretorio on line dal 08.03.2024 al 08.04.2024 non è pervenuta alcuna proposta e/o suggerimento in merito al procedimento in questione, giusta attestazione dell'ufficio Messi/Albo Pretorio della Vice Segreteria Generale di cui all'email del 19.04.2024 (**All. H**).
2. Che la variante urbanistica parziale di che trattasi non rientra tra i casi di esclusione di cui alla lettera b) del punto 1.5.2 del D.A. n. 271/gab del 23.12.2021 (**All. I**), così come modificato con D.A. n. 308/gab del 23.12.2022 (**All. L**) e n. 167/GAB del 12.05.2023 (**All. M**)

VISTI:

- La L.R. n. 19 del 13.08.2020, pubblicata sulla G.U.R.S. n. 44 del 21.08.2020, "Norme per il governo del territorio";
- Il verbale della conferenza di pianificazione del 20.01.2025 (**All. F**), convocata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 10 della L.r. n. 19/2020 e s.m.i. con nota prot. n° 1837247 del 17.12.2024;
- Il verbale della conferenza di pianificazione del 23.07.2025 (**All. N**), convocata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 10 della L.r. n. 19/2020 e s.m.i. con protocollo n. 885601 del 07.07.2025;
- L'accordo di pianificazione sottoscritto in data 11.09.2025 (**All. O**) con il quale ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 11 e 26 della L.r. 19/2020 e s.m.i. è stato confermato l'assenso al fine delle successive procedure e approvazione della medesima variante;

CONSIDERATO che:

- I rappresentanti delle Amministrazioni partecipanti (Ufficio del Genio Civile, Soprintendenza BB.CC.AA., l'Autorità di Bacino, Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, Autorità competente in materia ambientale), a seguito della Conferenza di Pianificazione conclusa con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione del 11.09.2025, hanno espresso "parere favorevole alla ripitizzazione urbanistica dell'area sita a Palermo nel quartiere Cuba-Calatafimi, in via Sunseri, identificata catastalmente al fg. di mappa n.58 p.lle 1697, 1698, 1694, 1695, 1808,1809, che

prevede l'assegnazione delle destinazioni urbanistiche di "V3" (spazi pubblici a verde), "P" (Parcheggio) e ZTO"B3";

- la proposta di variante urbanistica risulta coerente con le scelte pianificatorie in quanto compatibile in rapporto al vigente P.R.G. e all'assetto di fatto del territorio nel suo complesso mediante l'assegnazione delle destinazioni urbanistiche di "V3" (*spazi pubblici a verde*), "P" (Parcheggio) e ZTO"B3";

VISTI:

- Gli artt. 10, 11 e 26 della L.r. n. 19/2020 e s.m.i.;
- La L.R. n° 27 del 18.11.2024;
- Gli artt. 9 e 39 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;
- L'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;

PROPONE

- Per i motivi esposti in narrativa e che s'intendono riportati ed in esecuzione della sentenza T.A.R. Sicilia, Sezione Terza, di Palermo n. ~~1353/2019~~, di prendere atto, ai sensi dell'art. 26 comma 14 bis della L.R. n. 19/2020 e s.m.i., dell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 11.09.2025 con il quale, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 11 e 26 della predetta L.R. n. 19/2020, è stata assentita la variante urbanistica parziale dell'area sita a Palermo nel quartiere Cuba-Calatafimi in via Sunseri, identificata catastalmente al foglio di mappa n.58 p.lle 1697, 1698, 1694, 1695, 1808,1809, che prevede, a seguito dell'accordo perequativo proposto dal Commissario ad acta, l'assegnazione delle destinazioni urbanistiche di "V3" (spazi pubblici a verde), "P" (parcheggio) e ZTO"B3";

1. **di dare atto** che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera i seguenti atti ed elaborati tecnici:

- proposta di deliberazione con relativi allegati;
- accordo di pianificazione con allegati i verbali della Conferenza di Pianificazione del 20.01.2025 e del 23.07.2025;
- elaborati tecnici della variante urbanistica parziale in appresso specificati:
 - Relazione tecnica;
 - All. 1 – Stralcio catastale scala 1/2000;
 - All. 2 - Stralcio PRG vigente "Stato attuale" scala 1/2000;
 - All. 3 – Foto aerea;
 - All. 4 - Stralcio Tavola dei vincoli di natura ambientale e territoriale scala 1/5000;
 - All. 5 - Stralcio Studio Agricolo Forestale "Carta dell'uso agricolo del suolo" scala 1/5000;
 - All. 6 - Stralcio di PRG vigente " Variante - Stato di progetto" scala 1/2000;
 - All. 7 - Stralcio di PRG vigente " Variante - Stato di progetto" scala 1/1000;
 - Relazione geologica- Studio di compatibilità idraulica-;
 - Rapporto preliminare ambientale;

2. **di dare mandato** al Responsabile del Procedimento, ai sensi del comma 15 dell'art. 26 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i., di provvedere alla "pubblicazione di un avviso nell'albo pretorio, nella Gazzetta ufficiale della Regione siciliana e nel sito web del comune e dell'Assessorato regionale

del territorio e dell'ambiente" nonché di provvedere a tutti gli adempimenti consequenziali previsti dai commi 16, 17 e 18 dell'art. 26 della L.R. n. 19/2020 e s.m.i;

3. **di trasmettere** il presente provvedimento all'Assessorato Reg.le Territorio ed Ambiente – Dipartimento Urbanistica per la pubblicazione sul sito web dell'ARTA/DRU;
4. **di dare atto** che la presente deliberazione, unitamente agli atti allegati, verrà pubblicata all'Albo Pretorio;
5. **di comunicare** alla ditta ricorrente, l'avvenuta presa d'atto della variante urbanistica parziale in argomento ai sensi e per gli effetti della L. n° 241/1990 e s.m.i. e della L.r. n° 7/2019 e s.m.i.;
6. **Dare atto**, dalla data di adozione della variante urbanistica in oggetto, decorre l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge;
7. Il presente atto non comporta spesa né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

IL DIRIGENTE
Ing. Marco Ciralli

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA - Il Dirigente del Servizio (*o il Dirigente di Settore o il Dirigente Capo Area*) proponente esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, **parere favorevole** in ordine alla legittimità, alla regolarità e correttezza dell'atto e dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 53 L. n. 142/90 come recepito dalla L.R. n.48/91 ed integrato dall'art. 12 L.R. n. 30/2000 e succ. mm. e ii., nonché ai sensi dell'art. 4, comma 3, del vigente regolamento unico dei controlli interni (approvato con D.C.C. n.4/2017). (N.B.: MOTIVARE PARERE CONTRARIO E CITARE NORMA VIOLATA).

IL DIRIGENTE
Ing. Marco Ciralli

Il Dirigente del Settore (*o, in mancanza, il Capo Area*), letta la superiore proposta e i relativi contenuti, ai sensi del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, appone il proprio **visto**, manifestando la propria condivisione (*o la motivata non condivisione*) del parere di regolarità tecnica sopra reso ai sensi di legge.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Ing. Marco Ciralli

Il Dirigente Capo Area, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, verificatane la coerenza con gli obiettivi strategici ed i processi assegnati all'Area di riferimento, funzionali all'attuazione del programma del Sindaco, appone il proprio **visto** ai sensi del vigente Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi.

IL DIRIGENTE CAPO AREA
Ing. Marco Ciralli

“ELENCO DEGLI ALLEGATI”

1. **All. A** -Sentenza T.A.R. Sicilia, Sezione Terza di Palermo, n°1353 del 16.05.2019-;
2. **All. B** - prot. n. 18503 del 17.10.2019 del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A.;
3. **All. C** - Nota prot. n. 242346 del 08/03/2024 dell'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico-;
4. **All. D** - Nota prot. 1041161 del 02.09.2024 dell'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico-;
5. **All. E** - Nota prot. 1837247 del 17.12.2024 dell'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico-;
6. **All. F** – Verbale 1^ Conferenza di Pianificazione del 20.01.2025-;
7. **All. G** - Nota prot. 885601 del 07.07.2025 dell'Area Urbanistica, della Rigenerazione Urbana, della Mobilità e del Centro Storico-;
8. **All. H** - Attestazione dell'ufficio Messi/Albo Pretorio della Vice Segreteria Generale di cui all'email del 19.04.2024-;
9. **All. I** - D.A. n. 271/GAB del 23.12.2021 lettera b) del punto 1.5.2-;
10. **All. L** - D.A. n. 308/GAB del 23.12.2022-;
11. **All. M** – D.A. n. 167/GAB del 12.05.2023;
12. **All. N** - Verbale 2^ Conferenza di Pianificazione del 23.07.2025-;
13. **All. O** - Accordo di pianificazione del 11.09.2025-;
14. Relazione tecnica;
15. **All. 1** – Stralcio catastale scala 1/2000;
16. **All. 2** - Stralcio PRG vigente “Stato attuale” scala 1/2000;
17. **All. 3** – Foto aerea;
18. **All. 4** - Stralcio Tavola dei vincoli di natura ambientale e territoriale scala 1/5000;
Certificazione urbanistica prot. REG/INT n° 41 del 26.09.2023;
19. **All. 5** - Stralcio di PRG vigente “ Variante - Stato di progetto” scala 1/2000;
20. **All. 6** - Stralcio di PRG vigente “ Variante - Stato di progetto” scala 1/1000;
21. **All. 7** - Stralcio Studio Agricolo Forestale “Carta dell'uso agricolo del suolo” scala 1/5000;
22. Relazione geologica- Studio di compatibilità idraulica-;
23. Rapporto preliminare ambientale;

Letto, confermato e sottoscritto

IL COMMISSARIO AD ACTA

—

IL SEGRETARIO GENERALE

Raimondo Liotta