

MINUTA TORNI

TRASMETTERE CON  
RACCOMANDA A/R

URGENTISSIMI!

**MUNICIPIO DI PALERMO****SETTORE URBANISTICA****Servizio Urbanistica**

E-Mail urbanistica@urb.comune.palermo.it

Via Ausonia, 69 – 90146Palermo

Settore Urbanistica

U S C I T A

26 LUG 2011

N. 5506PS

Protocollo n.

Palermo,  
Allegati n.

Il responsabile del procedimento: Ing. Collura Vincenzo

**OGGETTO:** richiesta ripianificazione di un lotto di terreno identificati al N.C.T. al foglio di mappa n. 18, particelle nn. 715-2487-2490-2491 ubicato in località San Filippo Neri. Ditta Barone Francesco e Ignazio.

All' Avv. **Riccardo Rotigliano**  
Via Morello Nunzio n. 20  
90144 Palermo

e p.c. All' **Avvocatura Comunale**  
Sede

Con riferimento alla richiesta dello 05.07.2011, con la quale si chiede a quest'Amministrazione di procedere alla ripianificazione di un'area del territorio comunale di proprietà dei signori Barone Francesco e Ignazio identificata al N.C.T. al foglio di mappa n. 18, particelle nn. 715-2487-2490-2491, si comunica quanto segue.

Secondo la Variante Generale al P.R.G approvato con D. Dir nn. 124 e 558/D.R.U./2002, e il Programma Integrativo di Intervento Ambito San Filippo Neri approvato con decreto presidenziale n. 373/S del 14 dicembre 2006, le particelle in oggetto sono destinate:

- particella n. 715: parcheggio della Variante Generale al P.R.G.;
- particella n. 2487: area di verde attrezzato del P.I.I. ambito San Filippo Neri;
- particella n. 2490: aliquota parte zona IC1 (chiese e centri religiosi) e aliquota parte sede stradale, della Variante Generale al P.R.G.;

- particella n. 2491: aliquota parte *parcheggio*, zona *territoriale omogenea A2* e sede *stradale* della Variante Generale al P.R.G., e aliquota parte *verde attrezzato* del P.I.I. ambito San Filippo Neri.

Con decreto presidenziale del 25 marzo 2011 viene fissato al 15 febbraio 2012 il nuovo termine di scadenza della pubblica utilità delle opere previste nel P.I.I. Ambito San Filippo Neri rimodulate con deliberazione del consiglio comunale n. 9 del 30 gennaio 2009;

Con deliberazione della Giunta comunale n. 57 del 27.05.2011 è stato approvato il provvedimento avente per oggetto: redazione del quadro conoscitivo e delle Direttive Generale per la revisione del P.R.G.

La necessità e opportunità di avviare la revisione del P.R.G. vigente, come richiesto dal Dipartimento Regionale di Urbanistica dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Sicilia con nota n. 17878 del 20 aprile 2011, per gli effetti del comma 1 dell'art. 3 della legge regionale n. 15/91, discende da una molteplicità di fattori tra i quali: diverso assetto dello stato di rischio e pericolosità idrogeologiche e geomorfologiche di vaste aree del territorio comunale, la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, una domanda territoriale in tema di servizi, residenza, attività produttive, commerciali, ecc.

Con l'approvazione della delibera di Giunta è stato reso esecutivo il documento preliminare alla redazione delle Direttive Generali alla stesura del nuovo P.R.G. di Palermo.

Nell'ambito delle Direttive Generali sono delineati gli orientamenti, i contenuti essenziali, i principi di pianificazione da rispettare nella successiva attività di revisione delle previsioni di Piano.

Ai fini della revisione del P.R.G. e della dotazione dei servizi, discendenti dai parametri del D.M. 1444/68 che definisce la quantità minima per ogni abitante, in fase di riesame del P.R.G. vigente si sta rivedendo la dotazione dei servizi sul territorio al fine del rispetto delle quantità minime, garantendo un'adeguata distribuzione sul territorio comunale.

A riguardo è stata effettuata una puntuale ricognizione dei servizi del Piano attraverso il loro censimento e la creazione di un catalogo.

Con la schedatura tutti i servizi sono stati identificati con un numero d'ordine. Per ogn'uno è stato verificato lo stato di fatto: esistente e di previsione, è stata determinata la consistenza in termini di superficie, l'interazione con le aree a criticità geomorfologiche e idrogeologiche, ecc.

Il presente studio che è propedeutico alla revisione del P.R.G., assume particolare rilievo nella valutazione delle nuove previsioni del servizio pubblico.

Nella nuova pianificazione, che interessa anche l'area di proprietà dei signori Barone, saranno prese in esame tutti quegli accorgimenti utili per ridurre quanto più possibile

l'apposizione di un nuovo vincolo espropriativo per la realizzazione dei servizi, che secondo la giurisprudenza amministrativa svuotano il diritto di proprietà il bene diversamente da quelli conformativi che hanno durata indefinita.

In tal senso si sta procedendo a una riformulazione del contenuto dell'art. 19 delle N.T.d.A., con lo esplicito obbiettivo di concedere al privato la gestione e la titolarità del bene. Lo stesso dovrà fornire un servizio alla collettività secondo le tariffe discendenti dal libero mercato, perseguendo in tal modo dei profitti economici nell'arco di validità della convenzione.

La possibilità di evitare l'intervento da parte del soggetto pubblico è legato all'effettiva possibilità di collocare sul mercato le opere eseguite, attraverso una verifica di sostenibilità economica finanzia degli interventi.

Oltre che ad approfondire i modi di partecipazione dei privati alla realizzazione dei servizi pubblici, in occasione della revisione del P.R.G., si stanno valutando delle procedure di acquisizione volontarie delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi pubblici, con la tecnica denominata di perequazione e/o compensazione urbanistica.

La perequazione consiste nel trasferimento di diritti edificatori all'interno di ambienti territoriali opportunamente individuati, tramite i quali i proprietari delle aree nelle quali si precede la realizzazione del servizio possono cedere gratuitamente e volontariamente al Comune la loro proprietà in cambio di un'altra area dove è possibile esercitate il diritto edificatorio acquisito.

Nell'ambito della revisione complessiva del Piano andranno individuate, in coerenza con i principi generali di pianificazione che s'intendono assumere, tecniche e procedure che consentiranno di ridurre al massimo il ricorso alle nuove procedure espropriative.

Attraverso la verifica della fattibilità delle aree a servizio si limiterà la riassegnazione della previsione di servizio pubblico alle aree attualmente gravate dal vincolo preordinato all'esproprio, che per legge comporta l'elargizione di un'indennità al proprietario.

*Ing. Vincenzo Collura*



26.07.11

*Il Dirigente del Servizio*  
*(Arch. V. Polizzi)*

