

Il Dirigente dell'Area della Pianificazione Urbanistica, in riferimento all'argomento in oggetto indicato, sottopone al Consiglio Comunale la proposta di delibera nel testo che segue:

OGGETTO: Rideterminazione urbanistica di un'area destinata a "V3" (*spazi a verde*) e "S1" (*Asilo nido*) e "S2" (*Scuole dell'obbligo*) per decadenza vincolo espropriativo. Foglio di mappa 48 p.lle 185 (q.p), 2083, 2084, 2085, 2088, 2089; 2090(q.p), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097; fg. 52 p.lle 1857(q.p.), 2077 – ██████████

IL DIRIGENTE

PREMESSO che

1. La ██████████, nella qualità di proprietaria, con nota prot. n° 710848 (**AII. 1**) e n° 711229 (**AII. 2**) del 17.09.2015 ha richiesto la rideterminazione urbanistica di zone del Prg del Comune di Palermo divenute "Zone bianche". Per le aree identificate al C.T. al foglio di mappa n°48 p.lle 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097, 2516, 281, 1914, 367, 283, 182, 317, 2518, 499, 185, 332, 179, e al foglio di mappa n°52 p.lle 303, 306, 1858, 2077, 1948, 1949, 298, 319, 596, 320, 5, 299, 300, 46, 592, 798, 1857 (**AII. 3**). Per dette aree viene richiesta una nuova destinazione a "Servizi", quali Chiese e centri religiosi, Edifici per il tempo libero, Centri culturali, Centri sociali e sanitari, Teatri, Case di riposo per anziani, Impianti sportivi e parcheggio;
2. La nota n°710848 del 17.09.2015 è riferita alle p.lle nn. 2516, 281, 1914, 367, 283, 182, 317, 2518, 499, 185, 332, e 179 del fg. di mappa n°48 e dalle p.lle 298, 319, 596, 320, 5, 299, 300, 46, 592, 798 e 1857 del fg. di mappa n°52 (**AII. 3**). Dette aree secondo quanto riportato nei certificati di destinazione urbanistica del 06.05.2015 (**AII. 4**) rilasciati dall'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, secondo il Prg vigente approvato con i Decreti Regionali D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2(**AII. 5**) e la relativa presa d'atto del Consiglio Comunale di cui alla delibera n. 7/04, sono destinate:

- maggior parte in zona E1(*Parti del territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*);
Parte di detta area destinata a zona E1(p.lle 298, 592, 798, 1857, 46, 5, 299, 320, 596) ricade all'interno della perimetrazione "*Parchi urbani*".
- minima parte in "sede stradale", zona omogenea F17 (*aeroporto*) e Attrezzatura relative all'istruzione con simbolo funzionale "S1" (*Asilo nido*) e "S2" (*Scuola dell'obbligo*).

La nota n°711229 del 17.09.2015 è riferita alle p.lle nn. 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097 e 992 del fg. di mappa n°48 e dalle p.lle 303, 306, 1858, 2077, 1948 e 1949, del fg. di mappa n°52.

Secondo quanto riportato nei certificati di destinazione urbanistica del 06.05.2015 (**AII. 4**) rilasciati dall'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, le suddette aree secondo il Prg vigente approvato con i Decreti Regionali D. Dir. nn. 124 e 558/DRU/2 e la relativa presa d'atto del Consiglio Comunale di cui alla delibera n. 7/04 (**AII. 5**), ricadono:

- maggior parte in zona "V3" (*spazi pubblici a verde*);
 - minima parte "sede stradale" ed "Attrezzatura relative all'istruzione" con simbolo funzionale "S1" (*Asilo nido*) e "S2" (*Scuola dell'obbligo*);
3. L'Ufficio della Pianificazione del Territorio con nota n° 792140 del 15.10.2015 (**AII. 6**) e nota n°793321 del 16.10.2015 (**AII. 7**) ha rigettato le richieste di ripianificazione urbanistica, comunicando alla ditta interessata che le richieste di che trattasi sarebbero state oggetto di valutazione nell'ambito della revisione del redigendo nuovo Prg, sottolineando che la destinazione urbanistica di zona territoriale omogenea "E1" (*Parti di territorio prevalentemente pianeggianti caratterizzate da colture agricole*), che interessa gran parte dell'area in questione, non si configura come vincolo espropriativo ma conformativo e pertanto non soggetto a decadenza;
 4. Con nota prot. n° 985 del 04.01.2016 (**AII. 8**) l'Avvocatura comunale ha trasmesso il ricorso al TAR Sicilia, con cui la società ricorrente ha chiesto l'annullamento dei provvedimenti n° 792140 del 15.10.2015 e n°793321 del 16.10.2015 dell'Ufficio della Pianificazione del Territorio del Comune di Palermo;

5. A seguito del suddetto ricorso, l'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale con nota n° 211699 del 11.03.2016 (**All. 9**) ha comunicato alla ██████████ l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 8 della Legge n° 241/90 riguardante la ripianificazione urbanistica delle aree interessate;
6. Successivamente l'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale con nota n° 222094 del 16.03.2016 (**All. 10**) ha trasmesso un circostanziato rapporto all'Avvocatura Comunale sul ricorso presentato dalla ██████████ al TARs per provvedere alla difesa dell'Amm.ne comunale.
7. Esaminato lo stato dei luoghi, l'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale con nota n° 1175457 del 13.07.2016 (**All. 11**) ha richiesto all'Ufficio Espropriazioni chiarimenti in merito ad eventuali procedure espropriative riguardanti le particelle 1857, 1858, 1948 e 2007 del fg. di mappa 52 destinate dal Prg vigente a "S1-"S2" ed oggetto della richiesta di ripianificazione;
8. L'Ufficio Espropriazioni con nota 1279046 del 11.08.2016 (**All. 12**) ha comunicato allo scrivente Ufficio che le p.lle 1948, 1856 e 1858 del fg. 52 sono state interessate da procedimenti espropriativi per la realizzazione di una scuola elementare ed un asilo nido. La p.lla 2077, inizialmente interessata da un procedimento espropriativo per la realizzazione della strada di accesso all'asilo nido, successivamente a seguito di un contenzioso, è stata restituita alla ditta proprietaria;
9. L'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, preso atto di quanto comunicato dall'Ufficio Espropriazione, con nota n° 1710804 del 05.10.2016 (**All. 13**) ha comunicato alla ██████████ che le p.lle 1948 e 1858 del fg. 52 non sono interessate dal procedimento dalla ripianificazione urbanistica in itinere, essendo già state espropriate;
10. L'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale con nota 99762 del 06.02.2017(**All. 14**) ha richiesto all'Ufficio Genio Civile di Palermo il parere ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 64/74;
11. L'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale ha trasmesso con nota n° 221084 del 16.03.2017(**All. 15**) al Referente per l'Unità Ambientale -Unità di Staff 2 Procedure VAS e Verifiche di assoggettabilità- dell'A.R.T.A. la documentazione (*Rapporto preliminare e allegati esplicativi*) ai fini dell'esclusione della proposta di variante dalla procedura V.A.S., ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. n° 1527/06 e s.m.i.;

12. L'Ufficio Genio Civile con nota n° 135906 del 27.06.2017 (**All. 16**) ha trasmesso il parere di competenza ai sensi dell'art. 13 della Legge n°64/74;
13. Il Dipartimento dell'Urbanistica dell'A.R.T.A. -Servizio 2/U.O.2.1 -, con nota prot. n. 9231 del 06.06.2018 (**All. 17**), ha notificato al Comune di Palermo il D.A. n. 181/GAB del 28.05.2018, con il quale è stato espresso parere motivato favorevole con prescrizioni di cui alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi dell'art. 12, comma 4, D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
14. Il TARS di Palermo con sentenza 2171/2018 (**All. 18**), trasmessa allo scrivente Ufficio dall'Avvocatura comunale con nota n. 1614204 del 05.11.2018, ha dichiarato l'improcedibilità del ricorso a seguito della sopravvenuta carenza dell'interesse al ricorso da parte della Ditta ricorrente e ha ordinato all'Amm.ne comunale di eseguire la sentenza di che trattasi;
15. Con Pec del 04.01.2019 ns prot. n° 14184 del 08.01.2019 (**All. 19**), con la quale lo Studio legale Francesco Bruno ha chiesto al Comune di Palermo di concludere il procedimento amministrativo relativo alla ripianificazione urbanistica di che trattasi, è stato comunicato contestualmente che la ██████████. ha alienato alla ██████████ ██████████ le p.lle 2092, 2093, 2094, 2095, 2097 e 2096 del fg. 48, quest'ultima non interessata dalle richieste di ripianificazione presentate dalla SATIS;
16. Di conseguenza l'Area della Pianificazione Urbanistica con nota prot. n°721635 del 24.05.2019 (**All. 20**) ha comunicato alla ██████████, ai sensi dell'art. 11 comma 1 lett. "a" del D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i., l'avvio del procedimento espropriativo relativo alla reiterazione dei vincoli di cui al vigente P.R.G. mediante l'adozione della variante urbanistica in argomento, in adempimento della sentenza del T.A.R. Sicilia n° n°2171/18 del 29.10.2018 che interessa le p.lle p.lle 185 (q.p), 2083, 2084, 2085, 2088, 2089; 2090(q.p), 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2097 Foglio di mappa 48 e le p.lle 1857(q.p.), 2077 del fg. 52 (**All. 21**);

17. L'Area della Pianificazione Urbanistica con nota prot. n°1683401 del 10.12.2019 (**All. 22**), preso atto di quanto comunicato dalla ██████, ha inviato alla ██████, ai sensi dell'art. 11 comma 1 lett. "a" del D.P.R. n° 327/2001 e s.m.i., l'avvio del procedimento espropriativo relativo alla reiterazione dei vincoli di cui al vigente P.R.G. mediante l'adozione della variante urbanistica in argomento, in adempimento della sentenza del T.A.R. Sicilia n° n°2171/18 del 29.10.2018, riguardante le p. 2092, 2093, 2094, 2095, 2097 del fg. 48;

RILEVATO che

1. Ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n° 327/01 e ss.mm.ii:
 - *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. (L)*
 - *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; (L)*
 - *Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del testo unico in materia edilizia approvato con DPR n° 380 del 06.06.2001(L) e ss.mm.ii.;*
 - *Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere emotivamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1, e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standards; (L)*
2. Ai sensi dell'art. 39 del richiamato D.P.R. n° 327/01:
 - *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; (L)*
 - *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 e a corrisponderla entro i successivi trenta giorni, decorsi i quali sono dovuti gli interessi legali; (L)*

-Per la ripianificazione urbanistica di un'area è necessario effettuare una variante al PRG da approvare con le procedure previste dall'art. 3 della L.r. n° 71/78, previo il parere di compatibilità geomorfologica rilasciato dall'Ufficio Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della L. n°64/74, ed espletamento della procedura prevista dal D.Lgs. n° 152/06 e ss.mm.ii. per l'acquisizione dei pareri ambientali.

CONSIDERATO che

1. E' stata espletata preliminarmente una specifica indagine relativa alle destinazioni urbanistiche, dell'area in questione, da cui scaturiscono i vincoli espropriativi;
2. In particolare, dalla verifica degli standards urbanistici relativi al contesto territoriale ove ricade l'area di che trattasi, in rapporto alle disposizioni di cui al D.I. n. 1444/1968, risulta quanto in appresso specificato: nell'ambito della municipalità Monte Cuccio, il Prg vigente ha previsto mq. 1.509.231 da destinare a "verde", a fronte di mq. 168.707 di verde esistente e mq. 961.299 da destinare a "scuole", a fronte di mq. 221.331 di scuole esistenti, dati dai quali emerge una carenza dei servizi resa più evidente se si considera che la dotazione dei servizi previsti dallo strumento urbanistico vigente non soddisfa il fabbisogno minimo inderogabile di mq. 18/ab insediato di cui al D.M. n°1444/68;
3. Inoltre, prendendo come ambito di riferimento il quartiere Uditore /Passo di Rigano all'interno del quale ricade l'area da riqualificare, relativamente alle aree destinate a "Verde" dal Prg vigente risulta quanto segue:

Il quartiere Uditore-Passo di Rigano secondo i dati pubblicati dal Settore Anagrafe del Comune di Palermo presenta una popolazione al 31.12.2017 di 31.590 unità. **(All. 23)**

Applicando lo standard di 9,00mq/ab previsto dal D.M. 1444/68, come quantità minima di aree per il verde, il fabbisogno complessivo ammonta a $31.590 \times 9,00\text{mq./ab} = \mathbf{284.310 \text{ mq.}}$

Le aree destinate "Verde pubblico" individuate nello stralcio di Prg - Tavv. 5007, 5010- **(All. 24)** sono riportate nella tabella che segue:

1. mq. 2983;	14. mq. 3.196;
2. mq. 12.342;	15. mq. 1.357;
3. mq. 3.909;	16. mq. 1.604;
4. mq. 4.204;	17. mq. 3.433;
5. mq. 15.232;	18. mq. 3.976;
6. mq. 1.102;	19. mq. 4.888;
7. mq. 26.565;	20. mq. 309;
8. mq. 10.301;	21. mq. 472;
9. mq. 25.836;	22. mq. 5.859;
10. mq. 3.095;	23. mq. 9.685;
11. mq. 38.728;	24. mq. 341;
12. mq. 915;	25. mq. 418;
13. mq. 5.781;	

Totale aree per il verde mq. 176.541

Dal raffronto tra il fabbisogno minimo inderogabile per legge e il computo reale delle superfici delle aree a verde esistenti e future, risulta un deficit di detta attrezzatura pubblica pari a **mq.107.769 (284.310mq – 176.541mq)**, per cui la eliminazione del vincolo "V3" (*Spazi pubblici a verde*) dall'area in questione determinerebbe un ulteriore deficit di tale servizio;

4. La dotazione di servizi, (*scuole, verde, attrezzature, parcheggi*), prevista dallo strumento urbanistico vigente costituisce la volontà di risanare la condizione di marginalità delle periferie della città, trasformandole in poli di vitalità, attraverso la dotazione di servizi e meccanismi di commistione sociale e funzionale che diano ai quartieri caratteri urbani, senso civico e dignità dell'abitare, individuando pertanto nei servizi un mezzo necessario per ridare e consolidare il carattere urbano delle periferie.

5. Le caratteristiche ambientali dell'area in cui ricadono le particelle da ripianificare, sono tali che la Giunta Municipale con delibera di Giunta n° 59 del 07.04.2015 (**All. 25**) avente per oggetto "*Capitale naturale, infrastrutture verdi e progettazione partecipata. Avvio del processo e delle azioni connesse all'individuazioni e alla realizzazione del Parco di Villa Turrisi*" le ha incluse all'interno del futuro parco di Villa Turrisi.

L'area in questione, infatti, nota come "Villa Turrisi" rappresenta un consistente lembo residuale del Genoardo, termine con il quale veniva definito l'antico agro arabo, che accoglieva al suo interno importanti costruzioni agricole di cui oggi rimangono ancora importanti elementi. (*Castello della Zisa, Castello della Cuba, Castello Uscibene, Castello Maredolce etc.*) ed è inserita all'interno del percorso arabo normanno dell'Unesco, in quanto interessata al suo interno dal tracciato della ex strada ferrata Palermo-Camporeale, per la quale è prevista la trasformazione in "Green Way" che collega Palermo a Monreale; Questa previsione quindi conferma la destinazione a verde pubblico che si ritiene di prevedere per l'area in questione;

6. Per lo stesso motivo anche per la p.lla 2007, inizialmente interessata da un procedimento espropriativo per la realizzazione della strada di accesso all'asilo nido, successivamente restituita alla ditta proprietaria a seguito di un contenzioso, e la q.p. della p.lla 1857 del fg. 52 interessata in minima parte dalla realizzazione della sede stradale di via Romualdo Salernitano, è proposta una destinazione a zona "V3"

TENUTO CONTO che

1. Il Comune di Palermo ha istituito un proprio capitolo di spesa, n. 3490/10, quale fondo indennizzi per la reitera dei vincoli preordinati all'esproprio che potrà essere utilizzato per il pagamento della relativa indennità;
2. L'indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto, previsto dall'art. 39 D.P.R. 8.06.2001 n. 327 e s.m.i., nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio, potrà formare oggetto di successivo provvedimento, e pertanto, non essere prevista nel presente atto, ai sensi del comma 2 del sopra citato art. 39 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.
3. Entro il termine di 30 giorni dalle notifica degli avvisi di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 11 comma 1 lett. "a" del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. inviati alle Ditte proprietarie dell'area interessata dalla ripianificazione urbanistica, non è pervenuta alcuna osservazione entro i termini previsti dal suddetto articolo;

CONSIDERATO che

La proposta di variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica **(All. 26)**;
- Elaborato grafico -Stralcio Prg vigente **(All. 27)**;
- Elaborato grafico -Stralcio Prg -Variante- **(All. 28)**;
- Relazione Geologica **(All. 29)**;

VISTI:

- La L.241/90;
- La Lr.71/78;
- Il D.M. 1444/68;
- L.r. 64/74;
- L.r. 15/91;
- D.lgs. n°152/06;
- La sentenza del T.A.R.S. n°2171/18
- Il parere del Genio civile
- Il parere di esclusione dalla procedura VAS ai sensi del D.Lgs. 152/06. e ss.mm.ii.;

PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa e che si intendono riportati, di adottare, ai fini della procedura di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 71/78, la variante urbanistica che prevede la reiterazione della destinazione urbanistica "V3" (*spazi pubblici a verde*) prevista dal Prg vigente alle p.lle nn. 185, 2083, 2084, 2085, 2088, 2089, q.p. 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095 e 2097 del foglio di mappa n° 48 e l'assegnazione della suddetta destinazione "V3" alla p.lla 2077 e q.p. della p.lla 1857 del Fg. 52, destinate dal Prg vigente a "S1"- "S2", in quanto parti residuali di attrezzature scolastiche già realizzate, al fine di inglobare l'asilo nido esistente all'interno di un polmone di verde, che determina una netta delimitazione tra lo stesso, le strutture scolastiche esistenti "S2" e "S1" limitrofe e le aree circostanti.

L'assegnazione della nuova destinazione a V3 (spazi pubblici a verde) alle suddette p.lle deriva dalla intenzione così come documentata dagli elaborati tecnici della variante, composta da:

- Relazione tecnica;
 - Elaborato grafico -Stralcio PRG vigente;
 - Elaborato grafico -Stralcio PRG - Variante-
 - Relazione Geologica.
1. Dare atto che l'indennità, commisurata all'entità del danno effettivamente prodotto, previsto dall'art. 39 D.P.R. 8.06.2001 n. 327 e s.m.i., nel caso di reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio, formerà oggetto di successivo provvedimento ai sensi del comma 2 del sopracitato art. 39 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.
 2. Di dare mandato alla Segreteria Generale di procedere alla Pubblicazione ai sensi dell'art.3 della L.R. 71/78 e sue modifiche ed integrazioni
 3. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Il Dirigente
Dott. Sergio Maneri

Il Dirigente dell'Area della Pianificazione Urbanistica esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Dirigente
Dott. Sergio Maneri

Il Capo Area, letta la superiore proposta e i relativi contenuti, appone il proprio visto per condivisione del suddetto parere tecnico.

Il Capo Area
Dott. Sergio Maneri

L'Assessore al ramo, letta la superiore proposta e ritenuto che la stessa rientra tra gli obiettivi programmati dell'Ente, ne propone l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

L'Assessore all'Urbanistica, Mobilità ed Ambiente
Prof. Giusto Catania

Il Dirigente responsabile di Ragioneria esprime in merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n. 30/2000, parere (favorevole/contrario) in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto (motivare il parere contrario e citare la norma violata).

Il Dirigente Responsabile di Ragioneria
Dott. Bohuslav Basile