

REPUBBLICA ITALIANA



REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente  
Dipartimento Regionale Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

**VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;

**VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTI** i Decreti interministeriali 1 Aprile 1968, n. 1404 e 2 Aprile 1968 n. 1444;

**VISTA** la L.R. 27/12/78, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** l'art. 68 della legge n. 10 del 27 Aprile 1999;

**VISTO** il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità, approvato con il D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D.L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 della L.R. 02/08/02 come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19/05/03;

**VISTO** il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 come modificato ed integrato dal D.lgs. 16 aprile 2008, n. 4;

**VISTO** il D.P.R.S. n. 709 del 16/02/2018 con il quale al dott. Giovanni Salerno è stato conferito l'incarico di Dirigente generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, in esecuzione della deliberazione di Giunta regionale n. 60 del 13/02/2018;

**PREMESSO CHE:** Il Comune di Palermo è dotato di un piano regolatore generale approvato coi decreti dirigenziali n. 124/DRU del 13/03/2002 e n. 558 del 29/07/2002;

**VISTO** i fogli prot. n. 153768 del 20/02/2018 e prot. n. 595313 del 04/04/2018, con i quali il Comune di Palermo ha trasmesso a questo Assessorato la delibera commissariale n. 456 del 10 luglio 2017 e i relativi allegati;

**VISTA** la delibera commissariale n. 456 del 10 luglio 2017, avente oggetto: "*Sentenza TAR Sicilia, Sezione seconda, di Palermo n. 1356/13, depositata in data 21/06/2013 di cui al ricorso proposto da OFIM (Organizzazione Finanziaria Immobiliare Mediterranea S.p.A.) contro Comune di Palermo - Rideterminazione urbanistica per decadenza di vincolo espropriativo di un'area destinata, in parte a z.t.o. "IC1" (chiese e centri religiosi), in parte a z.t.o. "V2" (campi sportivi), in parte a z.t.o. "S1" (asili nido), e in parte a z.t.o. "P" (parcheggi) di cui al vigente P.R.G. - Foglio di mappa n. 74, parte della p.lla 946*";

**VISTO** il D.D.G. n. n. 78 del 19/06/2018, con il quale è stata approvata la variante urbanistica finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area sita in Palermo tra la via Buonriposo e la ferrovia Palermo - Trapani, identificata in catasto con parte della particella n. 946 del foglio di mappa n. 74, di proprietà della Ditta ricorrente, conformemente alle destinazioni urbanistiche: "IC1" (chiese e centri religiosi), "V2" (campi sportivi), "S1" (asili nido), "P" (parcheggi), contenute nel P.R.G. vigente;

**VISTA** la Sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana n. 480/2018 del 04/07/2018 con la quale è stata annullata la delibera del Commissario ad acta n. 456 del 10/07/2017;

**VISTO** il parere n. 01/S2.1 del 03 gennaio 2019:

<<Omissis...

*Considerato che:*

*L'annullamento, da parte del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, della delibera del Commissario ad acta n. 456 del 10/07/2017, ha fatto venir meno i presupposti di legge per l'approvazione della variante urbanistica finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area sita in Palermo tra la via Buonriposo e la ferrovia Palermo - Trapani, identificata in catasto con parte della particella n. 946 del foglio di mappa n. 74, di proprietà della ditta OFIM, conformemente alle destinazioni urbanistiche: "IC1" (chiese e centri religiosi), "V2" (campi sportivi), "S1" (asili nido), "P" (parcheggi), contenute nel P.R.G. vigente.*

*Per quanto sopra premesso, visto e considerato,*

*si ritiene necessario procedere all'esecuzione, in via derivata, del giudicato di cui alla sentenza del C.G.A. n. 480/2018, con efficacia ex nunc, mediante l'annullamento del decreto dirigenziale n. 78 del 19/06/2018, con il quale è stata approvata la variante urbanistica finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area sita in Palermo tra la via Buonriposo e la ferrovia Palermo - Trapani, identificata in*

*catasto con parte della particella n. 946 del foglio di mappa n. 74, di proprietà della Ditta ricorrente, conformemente alle destinazioni urbanistiche: "IC1" (chiese e centri religiosi), "V2" (campi sportivi), "S1" (asili nido), "P" (parcheggi), contenute nel P.R.G. vigente.>>*

**RITENUTO** di poter condividere il parere n. 01/S2.1 del 03 gennaio 2019, reso dal Servizio 2 del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, U.O. S2.1;

**RILEVATA** la regolarità della procedura seguita;

## **DECRETA**

**ART. 1)** In esecuzione, in via derivata, della sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana n. 480/2018 del 04/07/2018, e in conformità al parere n. 01/S2.1 del 03 gennaio 2019, reso dal Servizio 2 del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica, U.O. S2.1, è annullato per mancanza dei presupposti di legge, con efficacia ex nunc, il decreto dirigenziale n. 78 del 19/06/2018 di approvazione della variante al P.R.G. vigente del Comune di Palermo, adottata con delibera commissariale n. 456 del 10 luglio 2017, avente oggetto: *"Sentenza TAR Sicilia, Sezione seconda, di Palermo n. 1356/13, depositata in data 21/06/2013 di cui al ricorso proposto da OFIM (Organizzazione Finanziaria Immobiliare Mediterranea S.p.A.) contro Comune di Palermo - Rideterminazione urbanistica per decadenza di vincolo espropriativo di un'area destinata, in parte a z.t.o. "IC1" (chiese e centri religiosi), in parte a z.t.o. "V2" (campi sportivi), in parte a z.t.o. "S1" (asili nido), e in parte a z.t.o. "P" (parcheggi) di cui al vigente P.R.G. - Foglio di mappa n. 74, parte della p.lla 946"*.

**ART. 2)** Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati che vengono vistati e timbrati da questo Assessorato:

1. Parere n. 01/S2.1 del 03 gennaio 2019 reso dall'U.O. S2.1/DRU di questo Assessorato;
2. Sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana n. 480/2018 del 04/07/2018 con la quale è stata annullata la delibera del Commissario ad acta n. 456 del 10/07/2017;

**ART. 3)** Il presente decreto sarà notificato, per gli adempimenti consequenziali, al Comune di Palermo.

**ART. 4)** Ai sensi dell'art. 10 della L. n. 1150/42, il presente decreto, con esclusione degli allegati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

*Ai sensi dell'art. 68 della L.R. 12 agosto 2014, n. 21 e s.m.i., il presente decreto è pubblicato sul sito internet della Regione Siciliana.*

Palermo,  
11/01/2019

IL DIRIGENTE GENERALE  
(Giovanni Salerno)  
firmato



**OGGETTO:** Comune di Palermo – Sentenza del C.G.A. n. 480/2018 di annullamento della delibera commissariale n. 456 del 10/07/2017.

**PARERE N. 01/S2.1 DEL 03/01/2019**

**Premesso che:**

- Il Comune di Palermo è dotato di un piano regolatore generale approvato coi decreti dirigenziali n. 124/DRU del 13/03/2002 e n. 558 del 29/07/2002, i cui vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti;
- Nelle previsioni del suddetto Piano, l'area in esame è destinata a: "IC1" (Chiese e centri religiosi), "V2" (campi sportivi), "S1" (asili nido), "P" (parcheggi);
- Con sentenza n. 1356/13, depositata in data 21/06/2013, il TAR Sicilia ha accolto il ricorso della ditta OFIM (Organizzazione Finanziaria Immobiliare Mediterranea) S.p.A., dichiarando l'illegittimità del silenzio del Comune di Palermo in ordine alla richiesta di rideterminazione urbanistica dell'area di sua proprietà;
- Con sentenza n. 228/2016, depositata in data 18/07/2016, il Consiglio di Giustizia Amministrativa ha respinto il ricorso del Comune di Palermo avverso la Sentenza TAR Sicilia n. 1356/13;
- Essendo trascorso il termine di 120 giorni assegnato per dare esecuzione alla sentenza, è stato delegato, con nota prot. n. 22883 del 01/12/2016, l'arch. Roberto Brocato, in forza della sentenza TAR n. 1356/13 che nominava, quale Commissario ad Acta, il Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica;
- Con deliberazione commissariale n. 456 del 10/07/2017 è stata adottata, ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 71/78, la variante urbanistica **finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio** dell'area sita in Palermo tra la via Buonriposo e la ferrovia Palermo - Trapani, identificata in catasto con parte della particella n. 946 del foglio di mappa n. 74, di proprietà della Ditta ricorrente, conformemente alle destinazioni urbanistiche: "IC1" (chiese e centri religiosi), "V2" (campi sportivi), "S1" (asili nido), "P" (parcheggi), contenute nel P.R.G. vigente;
- Con nota prot. n. 153768 del 20/02/2018, il Comune di Palermo ha trasmesso gli atti inerenti la variante in esame, approvata con delibera commissariale n. 456 del 10/07/2017;
- Con nota prot. n. 4176 del 14/03/2018, quest'Ufficio ha richiesto la trasmissione di alcuni allegati alla delibera commissariale n. 456 del 10/07/2017, che da un esame preliminare risultavano non trasmessi;
- Con nota prot. n. 595313 del 04/04/2018, il Comune di Palermo ha trasmesso la documentazione richiesta con la nota sopra citata.
- Con D.D.G. n. 78 del 19/06/2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. R. n. 71 del 27 dicembre 1978, in conformità al parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica espresso con il voto n. 85 del 30 maggio 2018, è stata approvata la variante al P.R.G. vigente del Comune di Palermo, adottata con delibera commissariale n. 456 del 10 luglio 2017;

- Con nota prot. n. 1700546 del 21/11/2018 è stata trasmessa dal Comune di Palermo, in copia conforme, la sentenza del C.G.A. n. 480/2018 con la quale è stata annullata la delibera commissariale n. 456 del 10 luglio 2017;

#### Visti i seguenti atti amministrativi:

- Delibera commissariale n. 456 del 10/07/2017, avente oggetto: "Sentenza TAR Sicilia, Sezione seconda, di Palermo n. 1356/13, depositata in data 21/06/2013 di cui al ricorso proposto da OFIM (Organizzazione Finanziaria Immobiliare Mediterranea S.p.A.) contro Comune di Palermo - Rideterminazione urbanistica per decadenza di vincolo espropriativo di un'area destinata, in parte a z.t.o. "IC1" (chiese e centri religiosi), in parte a z.t.o. "V2" (campi sportivi), in parte a z.t.o. "S1" (asili nido), e in parte a z.t.o. "P" (parcheggi) di cui al vigente P.R.G. - Foglio di mappa n. 74, parte della p.lla 946";
- D.D.G. n. 78 del 19/06/2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L. R. n. 71 del 27 dicembre 1978, in conformità al parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica espresso con il voto n. 85 del 30 maggio 2018, con il quale è stata approvata la variante al P.R.G. vigente del Comune di Palermo, adottata con la succitata delibera commissariale n. 456 del 10 luglio 2017;
- Sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana n. 480/2018 del 04/07/2018 con la quale è stata annullata la delibera del Commissario ad acta n. 456 del 10/07/2017.

#### Considerato che:

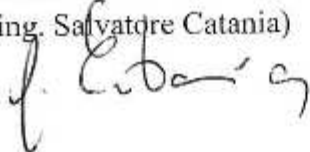
- L'annullamento, da parte del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana della delibera del Commissario ad acta n. 456 del 10/07/2017, ha fatto venir meno i presupposti di legge per l'approvazione della variante urbanistica finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area sita in Palermo tra la via Buonriposo e la ferrovia Palermo - Trapani, identificata in catasto con parte della particella n. 946 del foglio di mappa n. 74, di proprietà della ditta OFIM, conformemente alle destinazioni urbanistiche: "IC1" (chiese e centri religiosi), "V2" (campi sportivi), "S1" (asili nido), "P" (parcheggi), contenute nel P.R.G. vigente.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato,

si ritiene necessario procedere all'esecuzione, in via derivata, del giudicato di cui alla sentenza del C.G.A. n. 480/2018, con efficacia ex nunc, mediante l'annullamento del decreto dirigenziale n. 78 del 19/06/2018, con il quale è stata approvata la variante urbanistica finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area sita in Palermo tra la via Buonriposo e la ferrovia Palermo - Trapani, identificata in catasto con parte della particella n. 946 del foglio di mappa n. 74, di proprietà della Ditta ricorrente, conformemente alle destinazioni urbanistiche: "IC1" (chiese e centri religiosi), "V2" (campi sportivi), "S1" (asili nido), "P" (parcheggi), contenute nel P.R.G. vigente.

IL DIRIGENTE DELLA U.O. S2.1

(ing. Salvatore Catania)



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 2

(ing. Salvatore Cirone)






## 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)

Risposta alla nota n° 1700546... del 21/11/2018 allegati n° 1

Responsabile dell'istruttoria:

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

**Oggetto:** Sentenza CGA n° 480/2018

All' Assessorato del Territorio e  
dell'Ambiente

-Dipartimento dell'Urbanistica-

Servizio 2° (Affari urbanistici

Sicilia Occidentale)

[dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)

Si trasmette con la presente, in copia conforme, la sentenza del CGA n° 480/2018 con la quale è stata annullata la proposta di delibera del Commissario ad acta n° 16 del 01.06.2017 avente per oggetto: "Sentenza T.A.R. Sicilia, Sezione Seconda, di Palermo n. 1356/13 depositata in data 21/06/2013 di cui al ricorso n. 43/2013 proposto da OFIM (Organizzazione Finanziaria Immobiliare Mediterranea S.p.A.) contro Comune di Palermo - Rideterminazione urbanistica per decadenza vincolo espropriativo di un'area destinata, in parte a z.t.o. "IC1" (chiese e centri religiosi), in parte a z.t.o. "V2" (campi sportivi), in parte a z.t.o. "S1" (asili nido) ed in parte a z.t.o. "P" (parcheggi) di cui al vigente P.R.G. - Foglio di mappa n. 74 parte della p.lla 946", così come richiesto dal Commissario ad acta delegato Ing. Salvatore Cirone, nell'incontro svoltosi presso i locali di questo Ufficio in data 24.10.2018.

Il Capo Area  
( Arch. Nicola Di Bartolomeo )

Publicato il 17/08/2018

N. 00480/2018REG.PROV.COLL.

N. 00145/2018 REG.RIC.



Copia Conforme

Esposito Geometra  
Favitta

14 NOV 2018



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE  
SICILIANA

in sede giurisdizionale

ha pronunciato la presente  
SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 145 del 2018, proposto dalla Ofim -  
Organizzazione Finanziaria Immobiliare Mediterranea s.p.a., in persona del legale  
rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Salvatore e Luigi  
Raimondi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio  
eletto presso lo studio Salvatore Raimondi in Palermo, via G. Abela 10;

*contro*

Comune di Palermo, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato  
e difeso dall'avvocato Anna Maria Impinna, con domicilio digitale come da PEC da  
Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo ufficio in Palermo, piazza Marina  
39.

*per l'ottemperanza*

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia n. 2575/2017,  
resa tra le parti, e, più in particolare,  
per l'annullamento

della deliberazione del Commissario *ad acta* n. 456 del 10 luglio 2017, con la quale si è stabilito di reiterare i vincoli urbanistici in precedenza decaduti sul terreno della ricorrente.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Palermo;

Visto l'art. 114 cod. proc. amm.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella Camera di consiglio del giorno 4 luglio 2018 il Cons. Nicola Gaviano e uditi per le parti gli avvocati Salvatore Raimondi e Anna Maria Impinna;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

Il T.A.R. per la Sicilia con la sentenza n. 1356 del 2013, confermata in appello, dichiarava l'obbligo del Comune di Palermo di provvedere nel termine di centoventi giorni sull'istanza avanzata dalla ricorrente Ofim - Organizzazione Finanziaria Immobiliare Mediterranea s.p.a., l'attuale appellante, per ottenere una determinazione espressa sulla destinazione urbanistica dell'area di sua proprietà, a seguito della decadenza dei vincoli del piano regolatore del 2002 in precedenza previsti e finalizzati alla sua espropriazione.

Per l'ipotesi di una persistente inottemperanza comunale il T.A.R. nominava commissario *ad acta* il Dirigente generale *pro tempore* del Dipartimento regionale Urbanistica dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente, con facoltà di delega ad altro funzionario del Dipartimento, conferendogli l'incarico di provvedere in via sostitutiva nei successivi centoventi giorni a tutti i necessari adempimenti, con spese a carico del Comune.

L'incarico commissariale veniva delegato all'arch. Roberto Brocato.

Il commissario *ad acta* assumeva quindi con i poteri del Consiglio comunale la delibera n. 456 del 10 luglio 2017, con la quale adottava una variante urbanistica reiterativa sulla proprietà della ricorrente dei precedenti vincoli già decaduti.

Contro tale provvedimento la società (di seguito, "la OFIM") adiva nuovamente il T.A.R., con atto notificato il 30 agosto 2017 e ritualmente depositato, proponendo un reclamo ai sensi dell'art. 114, comma 6, c.p.a., con il quale domandava l'annullamento dell'atto commissariale e la destinazione urbanistica del terreno interessato a zona industriale e/o commerciale, o, in subordine, la nomina di un nuovo commissario *ad acta*.

A fondamento del reclamo venivano articolate le censure di violazione dell'art. 114 c.p.a. e di eccesso di potere per violazione del giudicato, deducendosi che la reiterazione del vincolo sarebbe dovuta essere puntualmente motivata e giustificata da un evidente interesse pubblico, occorrendo altresì l'indicazione delle risorse per la corresponsione dell'indennizzo.

Il Comune di Palermo si costituiva in giudizio in resistenza al reclamo chiedendone il rigetto.

2. All'esito del giudizio di primo grado il T.A.R. adito, con la sentenza n. 2575/2017 in epigrafe, respingeva il ricorso.

Tanto in forza della motivazione di seguito riportata.

*"Ritiene il Collegio che il reclamo sia infondato.*

*Invero, la deliberazione n. 456/2017 richiama, quale atto facente parte integrante e sostanziale, della decisione di reiterare i vincoli espropriativi di cui trattasi ["TC1" (chiese e centri religiosi), "V2" (campo sportivo), "S1" (asili nido) e "P" (parcheggi)] e di non destinare l'area a zona industriale e/o commerciale, la proposta del dirigente che evidenzia: "dalla verifica degli standards urbanistici relativi al contesto territoriale ove ricade l'area di cui trattasi in rapporto alle disposizioni di cui al D.L. n. 1444/1968 risulta quanto appresso specificato: nell'ambito della municipalità Marsalese, il vigente p.r.g. prevede dotazioni di verde pari a 1.394,142 mq a fronte di 0,00 mq*



di aree a verde esistente, la dotazione di aree da destinare ad attrezzature pari a 820.908 mq a fronte di 6.740 mq di aree per attrezzature esistenti, la dotazione di scuole pari a 742.119 mq a fronte di 90.393 mq di scuole esistenti e la dotazione di parcheggi pari a 263.925 mq a fronte di 0,00 mq di parcheggi esistenti; inoltre, prendendo come ambito di riferimento il quartiere Orotto/ Stazione all'interno del quale ricade l'area da riqualificare, risulta che la dotazione esistente di "V2" (campi sportivi) è di 0,00 mq a fronte di un fabbisogno pari a 21.613 mq, la dotazione esistente "RC1" (chiese e centri religiosi) è di 7.932 mq a fronte di un fabbisogno pari a 13.021 mq, la dotazione esistente di "S1" (aree nido) è di 2.059 mq a fronte di un fabbisogno pari a 2.868 mq; la dotazione esistente di "P" (parcheggi) è di 17.274 mq a fronte di un fabbisogno pari a 48.626 mq ... dal raffronto tra le attrezzature esistenti ed i relativi fabbisogni di cui al contesto territoriale in cui è inserita l'area da riqualificare appare evidente .. che la sottrazione dell'area, già destinata a "servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive" con vincoli subordinati all'esproprio decalati, al fine di una rideterminazione connessa ad altre destinazioni urbanistiche (residenziale, commerciale o industriale) aggraverebbe la situazione attuale delle attrezzature che risulta deficitaria in rapporto al citato D.I. n. 444/1968 e comprometterebbe gli equilibri ed i contenuti generali della pianificazione pregiudicando definitivamente la "qualità della vita" dell'ambiente urbano".

Detta ampia e articolata motivazione integra, per relationem, l'iter argomentativo della delibera del Commissario ad acta e giustifica ampiamente la reiterazione dei vincoli espropriativi (che, per sua natura giuridica, avrà efficacia quinquennale).

D'altra parte, costituisce ius receptum il principio secondo cui i profili attinenti alla spettanza o meno dell'indennizzo e al suo pagamento non attongono alla legittimità del procedimento, ma riguardano questioni di carattere patrimoniale devolute alla cognizione della giurisdizione civile. Tale principio è espresso dall'art. 39, c. 1, A.P.R. n. 527/2001, ai sensi del quale il proprietario inciso dalla reiterazione del vincolo può attivare un procedimento amministrativo nel corso del quale egli ha l'onere di provare l'esistenza del danno effettivamente subito, quale presupposto processuale necessario per potere agire dinanzi alla Corte d'Appello.

*In conclusione il reclamo, in quanto infondato, va rigettato."*

3 Avverso tale decisione seguiva la proposizione del presente appello da parte della OFIM, la quale reiterava le proprie domande e doglianze e contestava gli argomenti che avevano portato il Tribunale a disattenderle.

Il Comune si costituiva in resistenza al reclamo anche nel nuovo grado di giudizio, deducendo l'infondatezza dell'appello e domandandone la reiezione.

Il 29 giugno 2018 la OFIM depositava una consulenza tecnica di parte nonché una memoria con cui insisteva per l'accoglimento delle proprie istanze.

Alla Camera di consiglio del successivo 4 luglio la causa è stata trattenuta in decisione.

4 Il Collegio deve preliminarmente rilevare la tardività della produzione di documenti e contestuale memoria operata dalla ricorrente in data 29 giugno 2018, ossia appena quattro giorni liberi prima dell'odierna Camera di consiglio.

Al riguardo si sarebbero infatti dovute rispettivamente osservare, giusta il combinato disposto degli artt. 73, comma 1, e 87, comma 3, del e.p.a., il secondo dei quali dimezza per i riti camerati i termini ordinari, le ben diverse scadenze di venti e dieci giorni liberi prima della Camera di consiglio.

La suddetta produzione è pertanto irricevibile.

5 Tanto premesso, l'appello è fondato.

5a Come ha fatto notare la difesa comunale, il medesimo si focalizza essenzialmente sulla censura di fondo della carenza di motivazione della delibera commissariale oggetto di reclamo, dal momento che non sono stati riproposti, in questo grado, i progressi profili di critica della violazione del precedente giudicato né le censure sulla mancata indicazione delle risorse per la corresponsione dell'indennizzo, e la ricorrente non contesta nemmeno l'esistenza del sottodimensionamento degli standard urbanistici posto a base del provvedimento commissariale.

5b La doglianza della carenza di motivazione dell'atto investito dal reclamo coglie nondimeno nel segno.

5c La disamina della deliberazione del commissario *ad acta* del 10 luglio 2017 rivela come questa sia stata motivata essenzialmente per relationem, con riferimento, cioè, alla proposta degli uffici comunali da essa recepita.

Tale proposta, a sua volta, è stata motivata con riferimento al sottodimensionamento degli standard urbanistici che nel caso concreto vengono in rilievo.

L'area di proprietà della ricorrente in base al p.t.g. vigente era destinata per la maggior parte come zona omogenea "IC1" (chiese e centri religiosi), in parte come zona "V2" (campi sportivi), in parte come zona "S1" (asili nido) e per il resto come zona "P" (parcheggi). E nella proposta degli uffici comunali è stato osservato, in merito ai relativi standard rispetto al quartiere di riferimento: che la dotazione esistente di "IC1" (chiese e centri religiosi) era di mq 7.932, a fronte di un fabbisogno pari a mq 13.021; la dotazione di "V2" (campi sportivi) era pari a 0, a fronte di un fabbisogno pari a mq 21.613, quella di "S1" (asili nido) era di mq 2.059, dinanzi a un fabbisogno di mq 2.868, e, infine, quella di parcheggi di mq 17.274 per un fabbisogno di mq 48.626.

E si è soggiunto che, ove si fosse data la diversa destinazione urbanistica auspicata dal privato, la già vistosa penuria di standard registrata ne sarebbe risultata aggravata.

5d La ricorrente si è tuttavia fondatamente doluta dell'apoditticità e lacunosità di una motivazione siffatta alla specifica luce degli orientamenti giurisprudenziali invalsi in questa materia.

In questa prospettiva è stato ricordato, in punto di fatto, che il quinquennio di efficacia dei vincoli imposti sulla proprietà di cui si tratta è spirato sin dal 2007, e che sono passati anche già cinque anni dalla sentenza del T.A.R. n. 1356 del 2013 che aveva accolto il ricorso della stessa proprietaria sull'obbligo del Comune di rideterminarsi sulla destinazione urbanistica dell'area.

La giurisprudenza formatasi in materia, puntualmente richiamata anche in questa sede, ha abbondantemente chiarito, inoltre, come il provvedimento che procede alla reiterazione del vincolo espropriativo decaduto debba essere congruamente motivato in ordine alla persistenza delle ragioni di diritto pubblico sottese alla necessità della reiterazione.

In proposito è stato ricordato, in primo luogo (C.d.S., sez. IV, 12 marzo 2015, n. 1317), che la giurisprudenza ha evidenziato "come tale contenuto motivazionale si atteggi in modi diversi a seconda del tempo in cui si colloca la reiterazione, per cui se può ritenersi giustificato il richiamo alle originarie valutazioni quando vi è una prima reiterazione, una maggiore motivazione va prevista quando il vincolo rinnovato segue a distanza di tempo la prima apposizione (Consiglio di Stato, sez. IV, 2 ottobre 2008 n. 4765). E, ancora più in dettaglio, si è notato che, mentre nell'ipotesi ordinaria di semplice reiterazione di un vincolo espropriativo decaduto è esigibile e doverosa l'externalizzazione da parte dell'Amministrazione dell'attualità delle ragioni d'interesse pubblico che lo sorreggono, nonché dell'assenza di eventuali soluzioni alternative, e la previsione d'indennizzo, tale da rendere concreta e tangibile la volontà dell'Amministrazione di provvedere effettivamente alla realizzazione dell'opera pubblica, nel caso che il vincolo espropriativo si rialleggi all'approvazione di un progetto preliminare è invece evidente che l'Amministrazione intende effettivamente eseguire l'intervento, per cui è legittimo che l'indicazione dell'indennizzo sia rinviata alle successive ordinarie fasi del procedimento espropriativo, e la motivazione è sufficiente allorché il provvedimento dia conto dell'interesse all'esecuzione dell'opera (Consiglio di Stato, sez. IV, 12 maggio 2014 n. 2418)."

Sotto altra angolazione è stato poi aggiunto "come la reiterazione dei vincoli urbanistici scaduti (oggi rientrante nella previsione di cui all'art. 9 d.P.R. 8 giugno 2001 n. 327) non può disporsi senza svolgere una specifica indagine concreta relativa alle singole aree finalizzata a modularlo e considerare le differenti esigenze, pubbliche e private, in quanto l'amministrazione nel reiterare i vincoli scaduti, è tenuta ad accertare che l'interesse pubblico sia ancora attuale e non possa essere soddisfatto con soluzioni alternative o deve indicare le concrete iniziative assunte o di prossima

attuazione per soddisfarlo, nonché disporre l'accontentamento delle somme necessarie per il pagamento dell'indennità di espropriazione" (C.d.S., IV, 13 marzo 2013, n. 1465; cfr. anche, in termini, la sentenza 7 giugno 2012, n. 3365).

Più schematicamente, è stato quindi precisato quanto segue. "Per conferire alla valutazione di opportunità di vincoli scaduti ed alla conseguente motivazione un grado di concretezza sufficiente occorre che si proceda secondo uno schema logico "minimo" composto essenzialmente: a) dalla ricognizione del perdurante bisogno di realizzare un certo assetto urbanistico di interesse della collettività e della portata, dimensione e priorità di tale interesse in relazione alla situazione attuale ed alle risorse disponibili; b) dall'accertamento che la realizzazione di tale assetto possa implicare il coinvolgimento necessario ed attuale dell'are di proprietà privata già oggetto di vincolo; c) dalla dimostrazione che eventuali soluzioni alternative siano impraticabili o eccessivamente onerose in base a criteri oggettivi di comparazione che tengano, però, anche conto del necessario bilanciamento tra costo dell'intervento pubblico e sacrificio imposto al privato; ciò in guisa che la minimizzazione di quest'ultimo può rendere praticabili anche soluzioni in sé più "costose", entro limiti di ragionevolezza obiettiva emergenti dalla considerazione della priorità e delle dimensioni dell'intervento nonché delle risorse disponibili." (C.d.S., IV, 7 giugno 2012, n. 3365).

All'orientamento giurisprudenziale esposto, infine, questo Consiglio ha già sostanzialmente aderito in occasione del proprio parere n. 906 del 14 luglio 2016 (affare n. 688/2014).

Se Orbene, la motivazione sulla quale poggia l'atto commissariale in contestazione non è idonea a soddisfare le esigenze appena illustrate.

Tale motivazione, nel reiterare vincoli che nel passato già non hanno ricevuto attuazione, pur dichiarando l'attualità degli interessi pubblici che si vorrebbero perseguire non esprime, infatti, una valutazione debitamente concreta.

Come deduce l'appellante, non vi si riscontra alcun cenno dal quale possa desumersi che il Comune, con riferimento all'attualità, abbia riscontrato l'effettiva necessità di

realizzare nell'area uno specifico centro religioso, un asilo nido, ecc., avendo l'Amministrazione, piuttosto, solo meccanicamente preso atto della carenza di servizi desumibile dal sottodimensionamento degli standard urbanistici e richiesto quindi, sempre indistintamente - e per così dire, in blocco -, l'inserimento delle opere pubbliche previste dal p.r.g. nell'ambito del programma triennale delle OO.PP. in procinto di essere sottoposto all'esame dell'organo consiliare.

Non è stata presa in considerazione, inoltre, la possibilità di soluzioni alternative, né sono state indicate in modo specifico le concrete iniziative assunte o di prossima attuazione per soddisfare gli interessi pubblici in gioco, avuto riguardo anche alle risorse finanziarie effettivamente disponibili.

6a La riconosciuta fondatezza dell'appello porta dunque, in accoglimento del reclamo, all'annullamento per difetto di motivazione dell'atto commissariale più volte citato (addove al Consiglio non sono stati invece offerti elementi sufficienti a giustificare l'accoglimento della più penetrante domanda tesa a vedere senz'altro destinata l'area in questione, *ope iudicis*, a zona industriale e/o commerciale).

6b Ne consegue la necessità di una nuova determinazione amministrativa sulla richiesta di parte, da adottare nell'osservanza dei criteri di fonte giurisprudenziale sopra esposti.

6c Ai fini della nuova determinazione da assumere il Collegio ritiene meritevole di accoglimento anche la richiesta del privato di una sostituzione del commissario *ad acta* operante, stante l'insufficiente dimostrazione di autonomia rispetto agli uffici comunali del funzionario regionale a suo tempo delegato.

Il Dirigente generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente, ove non intenda procedere personalmente, dovrà pertanto effettuare una nuova delega che dovrà cadere su una risorsa del Dipartimento di qualifica dirigenziale che offra adeguate garanzie di competenza e indipendenza di giudizio.

6d Le spese del doppio grado processuale sono liquidate secondo la soccorrenza dal seguente dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, in sede giurisdizionale, accoglie l'appello, e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, accoglie il reclamo proposto in prime cure e annulla l'atto commissariale impugnato.

Conferma la nomina quale commissario *ad acta* del Dirigente generale del Dipartimento Urbanistica dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente, con la facoltà del medesimo di delega ad altro dirigente del Dipartimento nei termini precisati in motivazione, conferma, altresì, l'assegnazione del termine di centoventi giorni per dar corso all'esecuzione.

Condanna il Comune di Palermo al rimborso alla ricorrente delle spese processuali del doppio grado, che liquida nella misura complessiva di euro quattromila oltre gli accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Palermo nella Camera di consiglio del giorno 4 luglio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Rosanna De Nictolis, Presidente

Hadrian Simonetti, Consigliere

Nicola Gaviano, Consigliere, Estensore

Giuseppe Barone, Consigliere

Giuseppe Verde, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
Nicola Gaviano

**IL PRESIDENTE**  
Rosanna De Nictolis

