

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;

Il Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico e i Piani di Recupero dello stesso, approvati precedentemente all'approvazione del P.R.G., denominati rispettivamente: Piano particolareggiato esecutivo del Centro storico (D.A. n. 525/93 del 13/07/1993); Piano di recupero Albergheria – Ballarò (D.A. n. 581, 582 del 06/08/1993); Piani particolareggiati di recupero Scopari, Capo, Cassaro Alto, Sant'Agostino (D.A. 579 del 10/08/1993), sono stati recepiti all'interno dello strumento urbanistico generale;

VISTO il foglio prot. n. 189176 del 07/03/2017, con il quale il Comune di Palermo ha trasmesso a questo Assessorato la delibera consiliare n. 424 del 09 settembre 2016 unitamente agli atti relativi alla procedura di deposito e pubblicazione;

VISTA la delibera consiliare n. 424 del 09 settembre 2016, avente oggetto: "Proposta di varianti urbanistiche puntuali dei Piani Attuativi del Centro Storico di Palermo";

VISTA la nota prot. n. 1719280 del 03/11/2017 del Comune di Palermo, con la quale sono state trasmesse le integrazioni documentali, richieste con nota prot. n. 7344 del 26/04/2017;

VISTO il D.A. n. 487/GAB del 09/11/2018, con il quale le varianti urbanistiche puntuali dei Piani Attuativi del Centro Storico di Palermo, adottate con la delibera consiliare n. 424 del 09 settembre 2016, sono state escluse dall'attivazione delle procedure ambientali ex art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;

VISTA la nota prot. n. 20203 del 22 novembre 2018 con la quale l'U.O. S2.1/DRU di questo Assessorato ha trasmesso al Consiglio Regionale dell'Urbanistica, unitamente agli atti relativi, la proposta di parere n. 41/S2.1 del 21 novembre 2018:

<<Omissis...

Considerato che:

- *A seguito dell'avvenuta decadenza dei vincoli sono state presentate, dai privati, numerose istanze di variante che il Settore Città Storica del Comune di Palermo – valutati i principi generali comuni delle stesse – ha classificato come segue:*
 - a) *mantenimento di porzioni di unità edilizie, antecedenti al 1940 ovvero realizzate con regolari licenze e/o concessioni edilizie, individuate dal P.P.E. come superfetazioni da demolire;*
 - b) *mantenimento di intere unità edilizie edificate dopo il 1940, ma realizzate con regolare concessione, di cui il P.P.E. prevede la demolizione ed il ripristino tipologico dell'originaria unità edilizia, ovvero la realizzazione di verde pubblico di progetto;*
 - c) *correzione del numero di livelli rappresentati negli elaborati di Piano (TAVV. 14), in quanto inferiori a quelli originariamente esistenti, ovvero da ripristinare; correzione di errori materiali; correzione della perimetrazione dell'unità edilizia;*

- d) cambio di tipologia, in quanto generalmente collegata a specifiche destinazioni d'uso consentite sulla nuova previsione;
- e) trasformazione della previsione da verde pubblico a verde privato, esistente o di progetto;
- f) ripristino di unità edilizia o porzione di essa non più esistente ma documentata catastalmente;
- Nell'esaminare le richieste di variante avanzate dai privati, il Comune ha rilevato che:
 1. essendo ormai avvenuta la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, le previsioni di demolizione di superfetazioni su immobili legittimamente edificati, perché antecedenti al 1940 o perché realizzati a seguito di regolare licenza edilizia, sono da considerare alla pari dei decaduti vincoli espropriativi, in quanto determinano anch'essi, a tutti gli effetti, una concreta limitazione del diritto di proprietà.
 2. la sostituzione di un edificio postbellico esistente con una tipologia non realizzata o perduta, emerge come approccio metodologico culturalmente superato se applicato ai tessuti urbani storici come quello di Palermo. Infatti, se il ripristino tipologico/filologico va ancora attuato per integrare porzioni del tessuto urbano ancora frammentate ed in cui prevale la necessità di dare continuità formale e tipologica al tessuto "smagliato", lo stesso non può valere per edifici isolati che, in nome del ripristino tout court sia pure legittimato dal Piano, dovrebbero assumere una "nuova", differente e anacronistica forma tipologica
 3. la prescrizione urbanistica del ripristino tipologico di unità edilizie il cui volume sarà decisamente inferiore a quello esistente, risulta ugualmente anacronistica e penalizzante, specie a fronte di proprietà molto frazionate che certamente non troverebbero un accordo collegiale.
 4. la reiterazione dei vincoli espropriativi sulle previsioni di verde ed attrezzature pubbliche comporta, ai sensi della innovata normativa sulle espropriazioni per pubblica utilità, non solo il dover reperire le somme necessarie per corrispondere ai legittimi proprietari una adeguata indennità di occupazione temporanea, ma anche il rischio, oltre al dovere pagare al valore di mercato la proprietà alienata, di dovere risarcire i privati che dovessero legittimamente richiedere il previsto "equo indennizzo" ove non fosse stato possibile provvedere tempestivamente all'espropriazione degli immobili coinvolti nella realizzazione dell'intervento previsto dallo strumento urbanistico. Pertanto, la possibilità di accogliere le richieste di trasformazione da verde pubblico a verde privato, mantenendo un'analogia dotazione di spazi a verde, solleva l'Amministrazione da gravosi impegni finanziari legati alla espropriazione, alla realizzazione ed alla manutenzione di quelle aree, che comunque fanno parte di ambiti variamente edificati, limitati e circoscritti.
 - Con Delibera Consiliare n. 424 del 09/09/2016, sono state restituite agli Uffici per supplemento di istruttoria numerose proposte di variante (emendamento 3), contraddistinte dai seguenti numeri identificativi: 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 2122, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 41, 44, 49, 50;
 - Con la medesima Delibera Consiliare n. 424 del 09/09/2016, sono state pertanto adottate le restanti proposte di variante (n. 17), contraddistinte dai seguenti numeri identificativi: 2, 5, 7, 11, 12, 18, 25, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 48;
 - Le varianti puntuali, proposte e adottate dal Consiglio Comunale, possono essere riepilogate secondo il sottostante elenco

N.	ID	LOCAL.	DITTA	CASI-STICA	PREVISIONI P.P.E.	RICHIESTA DITTA	PARERE UFFICIO C.S.
1	2	Via Alloro, 27	Lo Verso G. + 10	a)	Mantenimento + demolizione superfetazioni	Mantenimento superfetazioni su vicolo Zagarella + mansarda	Ammissibile la ripermetrazione dell'unità edilizia
2	5	Via Papireto, 55	Amm. Condominio	b)	Demolizione delle superfetazioni e ripristino tipologico (edilizia conseguente PRG Giarrusso)	Mantenimento edificio postbellico	Ammissibile il mantenimento dell'edificio e delle relative superfetazioni
3	7	Via Roma, 59	Edificio ex Standa	b)	Demolizione delle superfetazioni e ripristino tipologico (edilizia conseguente PRG Giarrusso) su area più estesa	Mantenimento edificio postbellico e magazzino	Ammissibile il mantenimento dell'edificio, eliminando il ripristino tipologico dell'area adiacente che diventa area bianca

4	11	Via Lincoln, 35	Porzio Maria Pia	b) e)	Demolizione senza ricostruzione con destinazione di verde pubblico di progetto	Mantenimento 2 fabbricati + verde privato	Parere favorevole al mantenimento della dependance ed alla destinazione di verde privato della restante area con demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti non documentati dai catastali storici
5	12	Vicolo degli Zingari	Di Giacinto Rosa	c) e)	Mantenimento q.p. 1 livello + parcheggio a raso	Ristrutturazione e/o ricostruzione catoio multiplo	Parere favorevole al ripristino parziale della porzione di cui alla p.lla 44 e trasformazione in verde privato della restante parte
6	18	Via Casa Professa	Immobiliare Caronia s.r.l.	c) d)	Ripristino filologico - edilizia speciale religiosa	Ripristino tipologico tipologia "conventi"	Parere favorevole all'accoglimento della richiesta
7	25	Via Casa Professa	Anzon, Sparacino	c)	Demolizione delle superfetazioni e ripristino tipologico (palazzetto livelli f.t. 3)	Demolizione delle superfetazioni e ripristino tipologico (palazzo livelli f.t. 4 oltre ai sottotetti)	Parere favorevole alla ripermetrazione come unica unità edilizia sia quella esistente che quella da ripristinare con lo stesso n. livelli f.t.
8	36	Piazzetta Cantavespri	Bertuglia Aldo	b)	Demolizione superfetazione + verde pubblico di progetto	Mantenimento di esistente postbellico	Parere favorevole all'accoglimento, trattandosi di edificio regolarmente autorizzato
9	37	Via Lincoln, 35	Condominio , Giornale di Sicilia	b)	Demolizione superfetazioni + verde pubblico di progetto + ripristino tipologico palazzo	Mantenimento edilizia postbellica e del palazzetto su vicolo del Pallone con ristrutturazione e	Parere favorevole al mantenimento con attribuzione delle relative tipologie e modalità d'intervento
10	39	Via Divisi, 25	Soldano, D'Angelo	c)	Demolizione superfetazioni (q.p. palazzetto, q.p. superfetazione)	Mantenimento corpo preesistente	Parere favorevole al mantenimento in quanto la parte retrostante del palazzetto è stata erroneamente individuata come superfetazione
11	40	Via Carlo Botta, 1	Condominio	b)	Demolizione superfetazioni + verde pubblico di progetto	Mantenimento edificio esistente (Consequente PRG Giarrusso)	Parere favorevole al mantenimento (Opposizione respinta dall'ARTA nel D.A. di approvazione del PPE 525/93)
12	42	Via Celso, 99	Di Noto Angela	d)	Catojo semplice	Ripristino tipologico porzione diruta	Accoglibile la richiesta di estendere la tipologia "Palazzo" all'intera p.lla 836 (porzione palazzo bombardata)

13	43	Via Maqueda, 256	Amm. Condominio	a)	Palazzetto + catojo multiplo	Mantenimento edilizia esistente + Ricostruzione piano II su via Maqueda	Parere favorevole al ripristino nella originaria configurazione della porzione prospiciente via Maqueda
14	45	P.zza SS. 40 Martiri	Mission. Servi Poveri	c)	Chiese + palazzo	Classificazion e conventi particella 630	Parere favorevole alla variazione
15	46	P.zza Appalto, 10	Bartoli Clelia	a)	Catojo multiplo	Mantenimento n. 6 livelli e ristrutturazion e	Parere favorevole condizionato alle verifiche da parte del Genio Civile
16	47	Vicolo Marotta, 15	Marchese Angelo	f)	Palazzetto + verde privato esistente	Ripristino tipologico porzione diruta	Parere favorevole al ripristino filologico secondo le giaciture originali
17	48	Via Lungarini, 28	Sanfratello Francesco	c)	Catojo multiplo (2 livelli)	Catojo multiplo/ripristino tipologico n. 4 livelli f.t. documentati dai catastali del 1940	Parere favorevole al ripristino dell'originario numero di livelli col mantenimento della tipologia

- Le modifiche sopra elencate e descritte non comportano sostanziale aumento dell'attuale carico urbanistico in termini di volumetria o di variazione delle sagome, né mutamenti rilevanti dell'utilizzo dei suoli del centro storico, e pertanto appaiono condivisibili, sotto il profilo della legittimità, in quanto tese a favorire l'obiettivo principale di attuazione del Piano, senza snaturarne la struttura fondamentale, svincolandolo da una visione rigidamente conservativa, finalizzata al restauro filologico e tipologico del tessuto urbanistico storico – catastale, estremamente onerosa e difficilmente attuabile, tanto per l'Amministrazione Pubblica quanto per i privati.
- Dall'esame della documentazione pervenuta, la procedura amministrativa adottata dal Comune appare regolare ai sensi di legge. In particolare, è stata correttamente effettuata la procedura di deposito degli atti e di pubblicazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. 71/78 e s.m.i., a seguito della quale non sono state prodotte osservazioni e/o opposizioni riguardo la variante di che trattasi.

Per quanto sopra premesso, visto e considerato, fatte salve le prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo prot. n. 5273/VII del 09/08/2013, nel decreto assessoriale n. 487/GAB del 09/11/2018, con il quale le varianti urbanistiche puntuali in esame sono state escluse dalla VAS, nonché nei rispettivi pareri dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo,

si esprime parere positivo

sulle varianti urbanistiche puntuali ai piani attuativi vigenti nel Centro Storico di Palermo, adottate con delibera consiliare n. 424 del 09/09/2016, ai sensi dell'art. 12, della l.r. n. 71/78, classificate con i numeri identificativi: 2, 5, 7, 11, 12, 18, 25, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 47, 48, riguardanti le modifiche sopra elencate.>>;

VISTO il voto n. 122 del 13 febbraio 2019, trasmesso con nota prot. n. 3777 del 25/02/2019, con il quale il Consiglio Regionale dell'Urbanistica, ha espresso parere favorevole all'approvazione, in conformità alla proposta di parere n. 41/S2.1 del 21 novembre 2018 resa dall'U.O. S2.1/DRU, della variante urbanistica al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Palermo, adottata con delibera consiliare n. 424 del 09 settembre 2016, avente oggetto: "Proposta di varianti urbanistiche puntuali dei Piani Attuativi del Centro Storico di Palermo";

RITENUTO di poter condividere il parere reso dal Consiglio Regionale dell'Urbanistica con il voto n. 122 del 13 febbraio 2019 con riferimento alla proposta di parere dell'U.O. 2.1/DRU n. 41/S2.1 del 21 novembre 2018;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita;

DECRETA

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L. R. n. 71 del 27 Dicembre 1978, in conformità al parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica espresso con il voto n. 122 del 13 febbraio 2019, è approvata la variante al Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico di Palermo, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 424 del 09 settembre 2016, avente oggetto: "Proposta di

varianti urbanistiche puntuali dei Piani Attuativi del Centro Storico di Palermo”.

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. Proposta di Parere n. 41/S2.1 del 21 novembre 2018 resa dall'U.O. S2.1/DRU di questo Assessorato;
2. Parere del Consiglio Regionale dell'Urbanistica reso con il voto n. 122 del 13 febbraio 2019;
3. Delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 424 del 09 settembre 2016;
4. Allegato A – Relazione Generale (testo emendato con la tabella riepilogativa A1 allegata all'emendamento 3);
5. Allegato B – Relazione Geologica Preliminare;
6. Tav. 1 – Localizzazione delle aree oggetto di richiesta di varianti urbanistiche (elaborato emendato);
7. Tav. 2 – A Previsioni urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante (mandamento Monte di Pietà);
8. Tav. 2 – B Previsioni urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante (mandamento Castellammare)
9. Tav. 2 – C Previsioni urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante (mandamento Tribunali);
10. Tav. 2 – D Previsioni urbanistiche vigenti su aree e immobili oggetto di richiesta di variante (mandamento Palazzo Reale);
11. Tav. 3 – A Previsioni urbanistiche proposte dall'ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante (mandamento Monte di Pietà) (elaborato emendato);
12. Tav. 3 – B Previsioni urbanistiche proposte dall'ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante (mandamento Castellammare) (elaborato emendato);
13. Tav. 3 – C Previsioni urbanistiche proposte dall'ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante (mandamento Tribunali) (elaborato emendato);
14. Tav. 3 – D Previsioni urbanistiche proposte dall'ufficio su aree e immobili oggetto di richiesta di variante (mandamento Palazzo Reale) (elaborato emendato).

ART. 3) Il presente decreto con gli elaborati tecnici ad esso allegati, dovrà essere pubblicato nel sito web dell'Amministrazione comunale (Albo pretorio online) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, ferma restando la possibilità per l'Amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.

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

ART. 5) Avverso tale provvedimento è esperibile, dalla data della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, ricorso giurisdizionale al T.A.R., entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

Ai sensi dell'art. 68 del L.R. 12 agosto 2014, n. 21 il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica.

Palermo,
28/02/2019

IL DIRIGENTE GENERALE
(Giovanni Salerno)
firmato