

## RELAZIONE

Oggetto: Rideterminazione urbanistica di un'area destinata nel Vigente PRG a "IC1" (*Chiese e centri religiosi*), "V2" (*Campi sportivi*), "S1" (*Asili nido*) e "P" (*parcheggio*) per decadenza vincoli espropriati.

Ditta OFIM spa. Foglio di mappa n° 74 p.la 946

Il CGA con sentenza n°480/2018 ha accolto il ricorso della OFIM spa e ha decretato l'annullamento della Deliberazione commissariale n° 456 del 10.07.2017 di adozione della Variante urbanistica che aveva previsto per l'area in argomento la reitera dei vincoli IC1, V2, S1, P, previsti dal Prg vigente.

Il CGA in accoglimento della richiesta della OFIM spa, ha disposto altresì la nomina di un nuovo commissario ad acta delegato da parte del Dirigente generale del Dipartimento dell'urbanistica dell'ARTA e la necessità di una nuova determinazione amministrativa sulla richiesta della società.

L'ARTA con D.D.G. n° 02 del 11.01.2019, ha annullato la variante urbanistica al vigente Prg approvata con D.D.G. n° 78 del 19.06.2018 in ottemperanza alla sentenza CGA.

Il nuovo Commissario ad acta delegato Ing. Salvatore Cirone, dopo l'avvenuto insediamento, effettuata una disamina congiunta con l'Ufficio sulle problematiche riguardanti la pianificazione urbanistica dell'area interessata, ha chiesto allo scrivente Ufficio una relazione nella quale, alla luce di quanto disposto dal CGA con la citata sentenza, si è proceduto ad un'accurata analisi urbanistica del contesto territoriale in cui ricade l'area interessata, in virtù della quale ha proposto nuovamente al Commissario ad acta con nota prot. n° 76408 del 30.01.2019 la reitera dei vincoli previsti dal Prg vigente ed in alternativa la nuova destinazione urbanistica di "Verde pubblico ed attrezzature sportive" (di fatto bypassando la non motivata reitera con la richiesta di imposizione di diverso vincolo espropriativo) e ciò ritenendo dall'analisi urbanistica svolta, risulta che detto servizio presenta un maggiore deficit rispetto agli altri servizi pubblici ricadenti all'interno del quartiere Oretto-Stazione.

Il Commissario ad acta delegato Ing. Salvatore Cirone, non ravvisando nella relazione redatta dall' Ufficio motivazioni idonee a superare i rilievi manifestati dal CGA nella sentenza n° 480/18, ha deciso di aderire, a seguito di incontri con la ditta interessata, all'istituto perequativo, su cui l'Ufficio si è espresso contrariamente, che prevede così come riportato nel verbale del 11.03.2019.

- *Il mantenimento dei servizi "P" (parcheggi) ed "S1" (asilo nido) delle zone già individuate con precedente vincolo e/o in estensione per una superficie di circa 4000mq., da individuare correttamente in sede di redazione della variante, in quanto attrezzature deficitarie e ritenute effettivamente necessarie per i cittadini e mutuamente interconnesse;*
- *La cessione a titolo gratuito delle superiori aree, libere di eventuali manufatti la realizzazione da parte della ditta OFIM del parcheggio secondo le indicazioni degli Uffici comunali in sede esecutiva;*

- *La rinuncia a qualsiasi indennizzo/ristoro passato e futuro sulle aree della presente rideterminazione urbanistica;*
- *L'assegnazione della destinazione urbanistica "D2" alle restanti aree precedentemente indicate e vincolate come "ICI" e "V2" con le prescrizioni, limitazioni ed obblighi di cui alle N. d'A per le suddette zone con la precisazione che la dizione previa "predisposizione di piani particolareggiati" sia intesa anche di "iniziativa privata" e interessante tutta l'area con fruizione pubblica legata all'utilizzo dell'attività eventualmente proposta, di eventuali parcheggi pertinenziali.*

La quota parte dell'area destinata a "P" (parcheggio), per la quale la variante urbanistica di che trattasi prevede la reitera del vincolo previsto dal Prg vigente, ha una superficie di circa 2015,12 mq..

La quota parte dell'area destinata a "S1" (asilo nido), per la quale la variante urbanistica di che trattasi prevede la reitera del vincolo previsto dal Prg vigente, ha una superficie di 1782,78 mq..

La quota parte dell'area destinata dal Prg vigente a "IC1" (mq. 9161,28) e "V2" (mq. 2160,82), per la quale la variante urbanistica di che trattasi prevede l'assegnazione della destinazione urbanistica "D2", ha una superficie complessiva pari a mq. 11.322,10 circa.

L'Ufficio con nota prot. n° 1387615 del 01.10.2019 ha inoltrato al Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, la richiesta di avvio di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. N. 152/06 e s.m.i. relativa alla variante urbanistica di che trattasi.

L'ARTA con D.A. n° 71/GAB ha decretato che la proposta di variante urbanistica a seguito di ricorso C.G.A. proposto dalla Ditta OFIM spa — Esecuzione sentenza C.G.A. Palermo 480/18 - Ditta: OFIM spa, sia da assoggettare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.. per le motivazioni di cui all'allegato parere della CTS.

Il Commissario ad acta delegato con nota del 09.06.2020 ha comunicato che la Ditta OFIM con nota del 27.05.2020, preso atto delle motivazioni che hanno portato la commissione tecnico specialistica ad esprimere il proprio avviso di assoggettabilità a VAS con il parere n. 32 del 29/2/2020 decretato con DA n.71/Gab del 5/3/2020, ritenendo che tali osservazioni fossero dettate dalla possibilità di effettuare interventi di carattere industriale (più impattanti rispetto alla effettiva richiesta di commerciale della stessa) ha suggerito di specificare con una nuova proposta di variante il carattere esclusivo di zona commerciale , prevedendo conseguentemente per la presente variante la sostituzione della zona "D2" precedentemente individuata in una nuova zona "D2\*" con la seguente N.T.A preminente su eventuali indicazioni generali e con indice fondiario ridotto

- *Art. 15\**  
*Zona D2\**

1. *Gli interventi ammessi nella zona D2\* sono definite da piani esecutivi, anche di iniziativa privata, con la sola destinazione d'uso consentita "commerciale" e nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.*
2. *Si applicano le disposizioni contenute nel comma 3) dell'art. 14 nel limite di densità edilizia fondiaria di 1,75 mc/mq.*
3. *I piani di cui al comma 1 potranno presentare motivate deroghe alle distanze da edifici o complessi storici di cui al comma V° dell'art. 13.*

Il Commissario ad acta delegato, ritenuta la nuova variante proposta dalla Ditta OFIM spa compatibile con l'accordo perequativo di cui al Verbale del 11.03.2019, in quanto specifica la sola destinazione commerciale (compatibile con le zonizzazioni limitrofe) e l'abbassamento dell'indice fondiario, ha invitato lo scrivente Ufficio a predisporre gli elaborati tecnici consequenziali comprensivi del Rapporto ambientale redatto dalla Ditta interessata, e tramite il portale ambientale ha trasmesso la suddetta documentazione alla CTS per il parere di competenza ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i.

La Commissione Tecnica Specialistica con parere n° 244 del 04.08.2021 ha espresso che la nuova proposta di variante urbanistica è da assoggettare alla procedura VAS.

Il Commissario ad acta delegato con nota n. 13920 del 02.09.2021 ha comunicato al Dirigente Generale del DRU di non condividere il parere espresso dal CTS e con nota n. 15672 del 06.10.2021 ha richiesto alla CTS un riesame del parere.

A seguito dell'inerzia della CTS sulla richiesta di riesame del parere n.244/2021, con nota n. 17662 del 08.11.2022 l'ing. Cirone Salvatore ha rimesso la delega.

La OFIM con ricorso al TARS del 6 Dicembre 2021, R.G. 2251/2021, ha impugnato il parere della CTS, proponendo istanza cautelare.

Il TARS -sezione II- con ordinanza n° 44 del 19.01.2022 ha respinto l'istanza cautelare.

La OFIM spa ha presentato ricorso in appello al CGA per la Regione Sicilia- Sezione giurisdizionale- di Palermo per la riforma dell'ordinanza del TARS -sez. II- n° 44 del 19.01.2022.

Il CGA per la Regione Siciliana – Sezione giurisdizionale- con ordinanza n° 147 del 07.04.2022 sul ricorso n° 184 proposto dalla OFIM spa, ha respinto l'appello.

La OFIM con atto notificato il 10 Maggio 2023 a seguito dell'ordinanza del TARS n. 1251 del 2023, ha riassunto innanzi al C.G.A.R.S. il ricorso proposto per l'annullamento del parere della C.T.S. per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale n. 244/2021;

Il CGA per la Regione Siciliana – Sezione Giurisdizionale- con sentenza n° 611 del 05.08.2024 sul ricorso n° 145/2018 proposto dalla OFIM spa contro il Comune di Palermo e la CTS, si è pronunciato definitivamente sul ricorso in riassunzione e sulla domanda di esecuzione in giudicato, dichiarando nullo il parere della Commissione Tecnica Specialistica per le autorizzazioni ambientali di competenza regionale n. 244/2021.

Il CGA per la Regione Siciliana – Sezione Giurisdizionale- con la suddetta sentenza n° 611/2024 ha nominato commissario ad acta l'ing. Salvatore Cirone, dirigente in servizio presso il Dipartimento Urbanistica dell'ARTA, affinchè dia esecuzione al giudicato nei modi e nei termini di cui in motivazione.

Il Commissario ad acta Ing. Cirone Salvatore in data 06.09.2024 presso i locali dell'Area urbanistica, della Rigenerazione urbana, della Mobilità e del Centro Storico si è insediato formalmente nell'incarico assegnatogli dal CGA con la citata sentenza n. 611/2024 al fine di dare esecuzione al dettato giudiziale con ampi poteri in quanto ausiliario del giudice e ha disposto al responsabile del procedimento di continuare nelle incombenze assegnate predisponendo la proposta di deliberazione secondo quanto stabilito dalla sentenza n. 611/2024

L'Ufficio a seguito delle indicazioni e di quanto richiesto dal commissario ad acta giusto verbale del 06.09.2024, ha predisposto la seguente documentazione a corredo della proposta di deliberazione del Commissario ad acta:

- All. 1 Stralcio catastale scala 1/2000;
- All. 2 Stralcio Aerofotogrammetrico scala 1/2000;
- All. 3 Foto aerea;
- All. 4 Stralcio Prg vigente scala 1/5000;
- All. 5 Stralcio Prg – Variante- scala 1/5000;
- All. 6 Stralcio Prg – Schema di calcolo delle superfici- Variante scala 1/2000.

Il Responsabile del procedimento

Esp. Geom. Arch. Rosario Favitta

Il Commissario ad acta

Ing. Salvatore Cirone

Il Capo Area

Ing. Marco Ciralli