

# COMUNE DI CINISI

Provincia di Palermo

**STAFF DEL SEGRETARIO GENERALE**  
UFFICIO DI SUPPORTO TECNICO-AMMINISTRATIVO AI COMMISSARI AD ACTA

**VARIANTE URBANISTICA IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA T.A.R.  
SICILIA - SEZIONE TERZA - DI PALERMO N. 804/2020 SU RICORSO  
PROPOSTO DA BOMMARITO SALVATORE E DI MAGGIO ROSA  
CONTRO IL COMUNE DI CINISI**

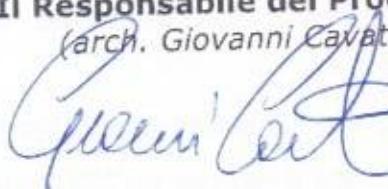
#### **RELAZIONE TECNICA**

- *Stralcio foglio di mappa*
- *Stralcio Aerofotogrammetria*
- *Stralcio P.R.G. Tav. 7C*
- *Proposta di Variante*
- *Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.*

**CINISI 16 gennaio 2025**

**Il Responsabile del Procedimento**

(arch. Giovanni Cavataio)



The stamp contains the text "COMUNE DI CINISI" at the top and "UFFICIO TECNICO LL. PP." in the center, with a small star at the bottom right.

**Il Commissario ad acta**

(arch. Marcello Annaloro)



## ***RELAZIONE TECNICA***

### ***Premesso che***

- con nota del 12.04.2019 inoltrata presso il Comune di Cinisi dalla ditta Bommarito Salvatore e Di Maggio Rosa ed acquisita al prot. generale con nota n. 9522 del 15.04.2019, veniva trasmesso l'atto stragiudiziale di diffida e costituzione in mora nei confronti del Comune suindicato: veniva invitato il predetto Comune a prendere atto dell'intervenuta decadenza dei vincoli espropriativi relativamente al fondo di proprietà della suddetta ditta sito in contrada Magaggiari/Iapicuzzi, censito al fg. 10, particella 1753, per l'effetto, a provvedere al fine di dotarlo di specifica disciplina pianificatoria con destinazione urbanistica "B1" - aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati;
- stante il silenzio dell'A.C., con nota assunta in data 05.02.2020 con prot. n. 2757, il legale della citata ditta Bommarito Salvatore e Di Maggio Rosa ha trasmesso al Comune di Cinisi il ricorso ex artt. 31 e 117 D. Lgs. n. 104/2010 (depositato presso il T.A.R. Sicilia di Palermo in data 03.02.2020 al n. di registro generale 271/2020) per l'annullamento e/o dichiarazione di illegittimità del silenzio formatosi a seguito della notifica dell'atto stragiudiziale di diffida e costituzione in mora del 15.04.2019, nonché per l'accertamento dell'obbligo di provvedere in ordine alla medesima istanza mediante l'adozione di un provvedimento espresso;
- con sentenza del T.A.R. Sicilia – Sezione Terza – di Palermo n. 804/2020 del 21.04.2020, pubblicata il 27.04.2020, è stato accolto il ricorso n. 271/2020 proposto dalla ditta Bommarito Salvatore e Di Maggio Rosa ed in particolare per l'effetto "*annulla il silenzio impugnato, accerta l'obbligo del comune di Cinisi di riscontrare l'istanza della ricorrente per cui è causa e dispone, per il caso di ulteriore inadempimento, l'intervento sostitutivo di cui in motivazione*";
- la sentenza del T.A.R. Sicilia – Sezione Terza – di Palermo n. 804/2020 veniva notificata al Comune di Cinisi con nota assunta al prot. generale al n. 24517 del 13.11.2020, obbligando tra l'altro il Comune di provvedere alla determinazione esplicita e conclusiva sull'istanza di chè trattasi, assegnando un

termine di 120 giorni dalla notifica della sentenza, nominando nel contempo, in caso di persistente inottemperanza, quale Commissario ad acta il Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'A.R.T.A della Regione Sicilia;

- persistendo l'inottemperanza dell'Amministrazione Comunale, con provvedimento del Dirigente Generale dell'A.R.T.A del 05.05.2021 prot. n. 7376 è stato disposto l'intervento sostitutivo con la nomina dell'Arch. Marcello Annaloro quale Commissario ad acta;

il suddetto Commissario su proposta dell'Ufficio ed in accordo con la Ditta aveva predisposto due differenti proposte di variante con accordo perequativo e che assegnavano, relativamente la prima proposta, la destinazione della maggior parte di superficie dell'area oggetto di ricorso a zona edificabile (z.t.o. "B1") prevedendo, nel contempo, la cessione gratuita senza nulla pretendere in termini di indennità di esproprio e quant'altro eventualmente dovuto relativamente le aree destinate a "viabilità di previsione del P.R.G."; mentre per la seconda proposta veniva assegnata una piccola aliquota di superficie (mq. 228) a zona edificabile (z.t.o. "B1") e la maggior parte a "verde privato" prevedendo anch'essa la cessione gratuita per le aree destinate a "viabilità di previsione del P.R.G.". Per entrambe le proposte, in sede di Verifica di assoggettabilità a VAS di cui al'art.12 del D.Lgs. n. 152/2006, la Commissione Tecnico Specialistica ha ritenuto per le motivazioni di cui al parere n. 62- S III del 28/10/2022, al parere n. 16/2024 del 31/01/2024 e al parere n. 365/2024 del 28/06/2024 (*parere questo espresso su specifica istanza di riesame del precedente parere n. 16/2024 del 31/01/2024*) di assoggettare le stesse al più complesso procedimento di cui agli art. 13 e seguenti del citato D.Lvo ed in particolare per il "Consumo di suolo" individuato.

- A seguito di quanto avvenuto, il Commissario ha convocato la ditta al fine di consentire il dovuto contraddittorio e di conoscere le intenzioni della stessa circa la volontà di proseguire con l'ultima variante predisposta ed oggetto di censura ambientale con la disposizione di attivazione della procedura di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 152/2006 (*della quale il Commissario ha esposto il lungo e complesso iter da seguire*) con esito comunque incerto nella considerazione

delle criticità già indicate dalla Commissione Tecnico Specialistica in Materie Ambientali con particolare riferimento al "Consumo di suolo" individuato.

- Fatte le necessarie riflessioni, la ditta ha espresso la volontà di rinunciare alla specifica ultima variante proposta con l'attivazione delle procedure del citato art. 13 del D. Lgs. n. 152/2006 e di volere concordare una nuova proposta di variante.
- Pertanto il Commissario, valutate le condizioni in uno con il Responsabile del procedimento ed in contraddittorio con la ditta ricorrente, dopo le opportune verifiche ed alla ponderazione delle diverse opzioni, è pervenuto alla decisione di proporre una nuova variante che possa contemperare l'interesse pubblico e privato consentendo la riappropriazione del bene da parte dei ricorrenti.

\*\*\*

Per quanto sopra premesso, si ritiene di dovere procedere alla ritipizzazione dell'area oggetto di ricorso mediante il procedimento di variante parziale al vigente P.R.G. nei termini prescritti dalla sentenza T.A.R. n. 804/2020 del 21.04.2020 e secondo le procedure della L.R. 19/2020 recante "*Norme sul Governo del Territorio*", di seguito illustrata.

#### **Situazione urbanistico-vincolistica**

L'area in questione, per la quale si procede alla ritipizzazione, è sita in codesto Comune in contrada Iapicuzzi/Magaggiari ed è segnata al N.C.T. al foglio 10 particella 1753 avente una superficie catastale pari a mq 1040.

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale approvato con Decreto Dirigenziale n° 1466/DRU del 20.12.2006, pubblicato in G.U.R.S. in data 02.03.2007, detta area ricade per la maggior parte e per circa mq 783 in "Aree di Verde per arredo urbano o stradale", disciplinato dall'art. 38 delle N.T.A., ed in minima parte e per circa mq 257 su "Sede Viaria di previsione", quindi per l'intera superficie la stessa è divenuta zona "bianca" per effetto della decadenza dei vincoli di PRG preordinati all'esproprio.

La particella censita al N.C.T. nel Comune di Cinisi, ma ricadente nel territorio del Comune di Terrasini, ha una forma pressoché rettangolare dalle dimensioni di circa mt 39 x 27 e confina sui lati orientati a sud-est e sud-ovest

con la proprietà esclusiva dello stesso ricorrente Bommarito Salvatore , sul lato nord-est con proprietà di altre ditte ricadenti nella zona omogenea B1 ed oggi edificate e sul lato nord-ovest con proprietà di altre ditte ricadenti nella zona omogenea C1 ed oggi edificate.

Il terreno facente parte del Comune di Cinisi si trova a mt 150 dal centro storico di Terrasini, è circondato da zone edificate facenti parte della zona omogenea B1 e C1, e rappresenterebbe il completamento della stecca edificata zona B1 e dell'isolato sito tra la via Firenze e la via G. Meli.

Così come si evince dall'inquadramento cartografico, dal vigente P.R.G. e dalla verifica delle carte dei Vincoli Territoriali e delle Linee Guida per il Piano Paesistico Regionale, l'area della predetta variante urbanistica non risulta interessata da zone S.I.C. e/o Z.P.S. (né ricade in contesti prossimi alle predette zone), non è interessata da vincolo paesaggistico (L. 431/85), non sono presenti zone di interesse archeologico né tanto meno rientra nell'ambito di zone classificate "a rischio o pericolosità", non risulta interessata da colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'agricoltura in relazione alle disposizioni di cui all'art. 2, comma 5, L.R. n. 71/1978, inoltre l'area in questione non risulta percorsa dal fuoco in relazione alle disposizioni di cui all'art. 10 L. n. 353/2000.

La stessa invece risulta gravata dal vincolo sismico (zona sismica 2) e dal vincolo aeroportuale (art. 707, comma 1, del codice della navigazione aerea).

Per quanto sopra riportato la procedura in atto non necessita di valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i.

In ultimo, così come da attestazione del Capo del III Settore LL.PP. di questo Comune di cui al prot. n. 13378 dell'11/06/2021 (e successiva conferma del Responsabile del procedimento con verbale del 20/11/2024 relativamente a quanto riportato nella citata attestazione), sull'area censita al F.M. n. 10 part. 1753 non sono in itinere progetti di opere pubbliche, né tanto meno sono previsti interventi nel Piano Triennale delle OO.PP. 2021-2023.

#### **Analisi di proposta della variante urbanistica**

La sentenza TAR 804/2020 ha indicato l'obbligo di reintegrare la

disciplina urbanistica della particella n. 1753 del foglio di mappa n. 10 divenuta "zona bianca" a seguito della decadenza del vincolo preordinato all'esproprio.

In particolare si evidenzia che il suddetto vincolo è stato posto in sede di approvazione del P.R.G. del Comune di Cinisi avvenuto con D. Dir. n° 1466/DRU del 20.12.2006 e che nel corso degli anni a seguire nessuna attività finalizzata all'attuazione delle opere pubbliche previste è stata formalizzata (così come da dichiarazione del Capo del III Settore LL.PP. sopra citata), tale da potere accertare l'interesse pubblico attuale a mantenere il vincolo.

Conseguentemente, dato il lungo lasso di tempo trascorso (18 anni) il sottoscritto Commissario, previa verifica dei luoghi e valutate le condizioni in uno con il Responsabile del Procedimento, è dell'avviso che nessuna reiterazione del vincolo è possibile non riscontrando in atto alcuna motivazione di tipo rinforzata.

Inoltre in caso di riconferma delle previsioni del P.R.G. vigente la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio determinerebbe un'ulteriore indennità dovuta al proprietario ai sensi dell'art. 39 del T.U. 327/2001 modificato dal D.Lgs. 27/12/2002 n. 302, con ulteriore aggravio economico per l'Amministrazione.

Per cui l'intento del sottoscritto Commissario è di contemporaneare l'interesse pubblico e privato consentendo lo sfruttamento economico della superficie in questione.

Anche relativamente la verifica degli standard urbanistici è stato attestato dall'Ufficio Staff del Segretario Generale - Ufficio di supporto tecnico-amministrativo ai Commissari ad acta con nota del 10/05/2022 che: "...per le aree interessate dalla variante in oggetto specificata, si attesta che dalla consultazione della relazione illustrativa del P.R.G. vigente di questo Comune (Tav. n. 2), si evince che le aree in questione non sono state computate ai fini della verifica degli standard minimi previsti dal D.I. n. 1444/68, in quanto trattasi di viabilità di previsione e verde per arredo stradale".

#### **Variante Urbanistica Proposta**

Dal contraddittorio tra le parti interessate dal procedimento de quo ed a

seguito dell'analisi di cui sopra, si ipotizza una proposta di variante urbanistica idonea a contemperare l'interesse pubblico con quello privato, consistente nell'attribuzione all'appezzamento di terreno oggetto di sentenza (fg. 10 p.lla n. 1753) della destinazione urbanistica a "**VP-Verde Privato**" di cui all'art. 37 delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione, secondo la tabella esplicativa seguente:

<b>Foglio di mappa n. 10 Particella n. 1753</b>	<b>Destinazione attuale</b>	<b>Variante urbanistica</b>
	P.R.G.	
	Sede viaria di previsione mq 257,00	Verde privato mq 257,00
	Area di verde per Arredo urbano o stradale mq 783,00	Verde privato mq 783,00
Totale mq 1040,00	Totale mq 1040,00	Totale mq 1040,00

#### **N.T.A. Art. 37 - Verde Privato**

*ART. 37 Verde privato. Le aree di verde di interesse ambientale comprendono le ville, i giardini ed i parchi privati o annessi ad edifici che, nel paesaggio urbano ed agricolo, costituiscono elementi caratterizzanti di interesse monumentale ed ambientale da salvaguardare. Nelle aree così individuate devono essere conservate le alberature esistenti, sono consentite nuove piantumazioni e le relative sistemazioni del verde, con assoluta esclusione di nuove costruzioni, anche se di carattere mobile o precario.*

La ditta ricorrente, in sede di contraddittorio di cui al verbale del Commissario ad acta n. 14 del 20/11/2024, ha dichiarato di accettare la superiore proposta di variante.

#### **Esclusione dalla verifica di Assoggettabilità a VAS Art. 12 D.L.vo 152/2006 e ss.mm.ii.**

La presente proposta di variante, consiste nell'attribuzione alla zona bianca oggetto di ritipizzazione, la destinazione di zona omogenea VP (Verde Privato).

Ai sensi del Decreto Assessoriale 271/Gab del 23/12/2021 punto 1.5.2 lett.i) così come integrato con il D.A. 167/Gab del 12/05/2023, tale ritipizzazione non è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., in quanto attiene alla variante "... finalizzata alla destinazione urbanistica di verde pubblico o di verde privato, con attrezzature senza volumetria".

#### **Invarianza Idraulica e Idrogeologica**

Considerando che il sito in oggetto non cambierà di fatto la permeabilità dei suoli, si può affermare che l'invarianza idraulica e idrogeologica non subisce alcuna variazione significativa in quanto con la ritipizzazione urbanistica si cambia la destinazione da "verde di arredo urbano o stradale" e "strada di previsione" a "verde privato", diminuendo la superficie impermeabile del suolo.

Si ritiene in questa fase non applicabile in quanto la variante proposta non comporta per la natura stessa una modifica alle condizioni naturali del regime idrogeologico atte ad un aumento delle portate recapitate ai corpi idrici naturali o artificiali.

Cinisi lì \_\_\_\_\_

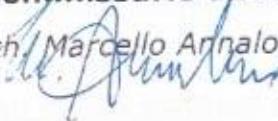
#### **Il Responsabile del Procedimento**

(Arch. Giovanni Cavataio)



#### **Il Commissario ad acta**

(Arch. Marcello Annaloro)



***Allegati:***

- 1. Stralcio di mappa catastale*
- 2. Stralcio aerofotogrammetria*
- 3. Stralcio P.R.G. Tav. 7C*
- 4. Proposta di variante*
- 5. Norme tecniche di attuazione P.R.G.*
- 6. Certificato di destinazione urbanistica*
- 7. Documentazione immagini dell'area oggetto di variante urbanistica.*

Stralcio di mappa catastale  
foglio 10 particella 1753  
Scala 1:1000

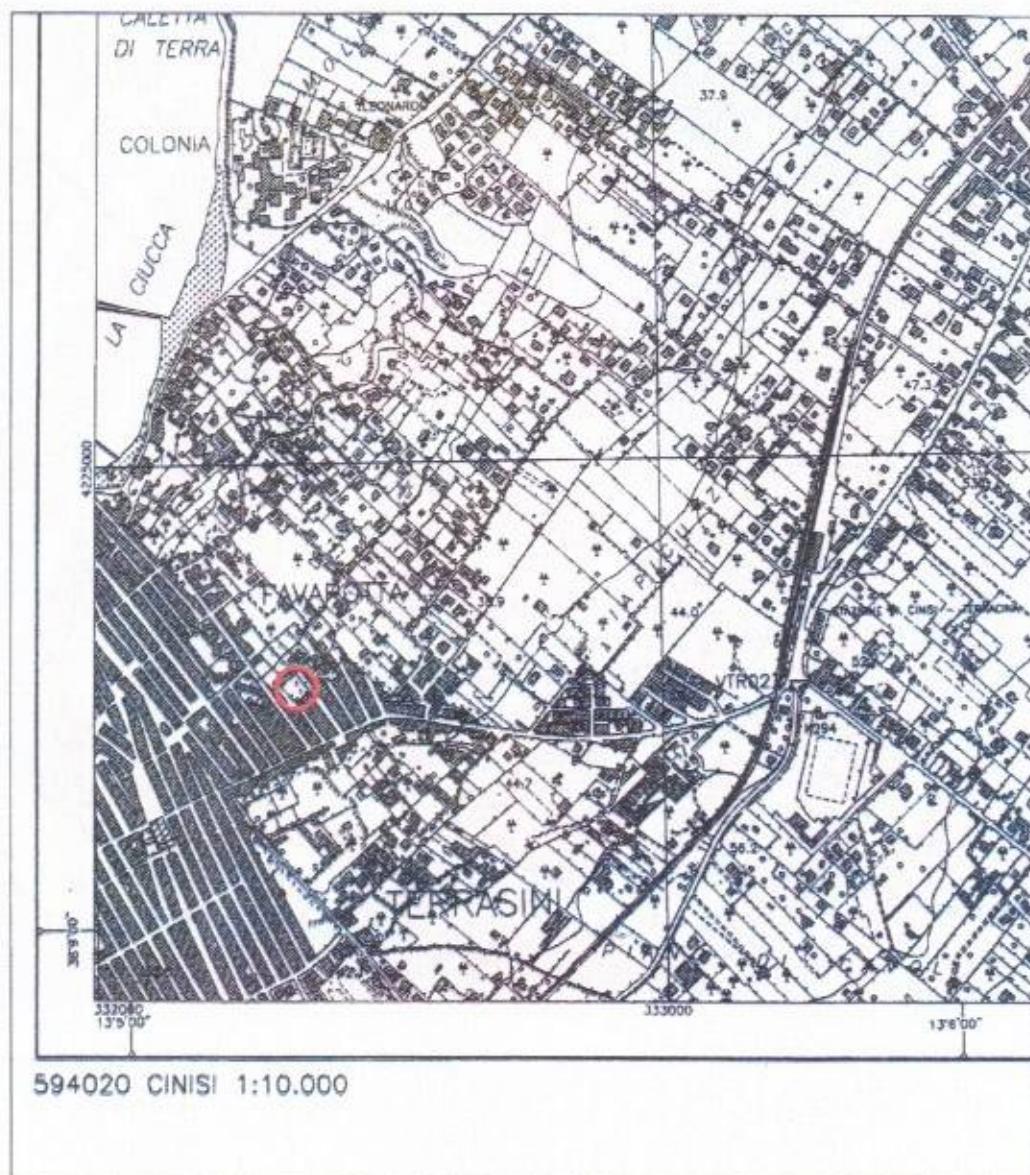
allegato 1



Stralcio della Carta Tecnica Regionale

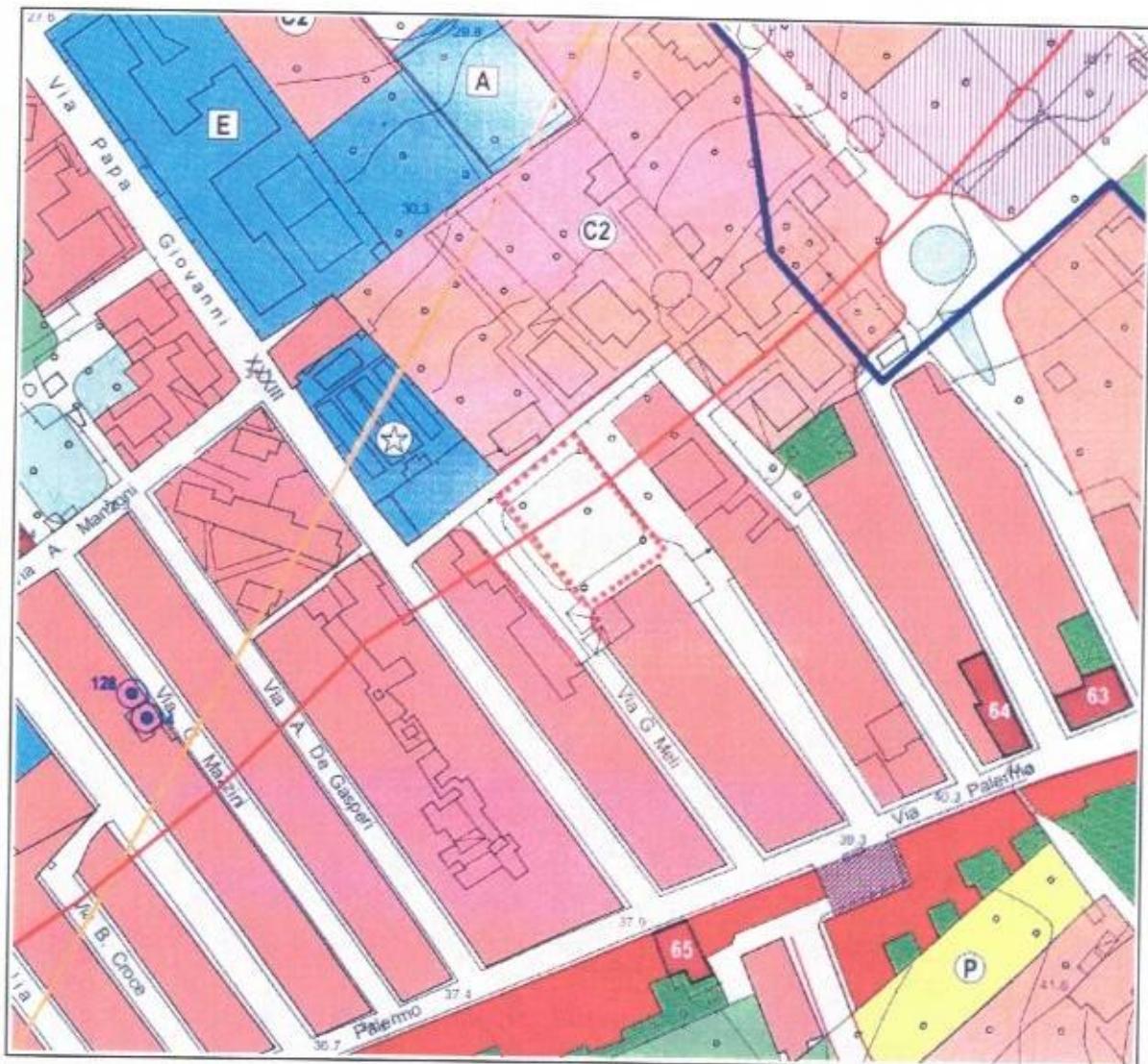
allegato 2

Scala 1:10000



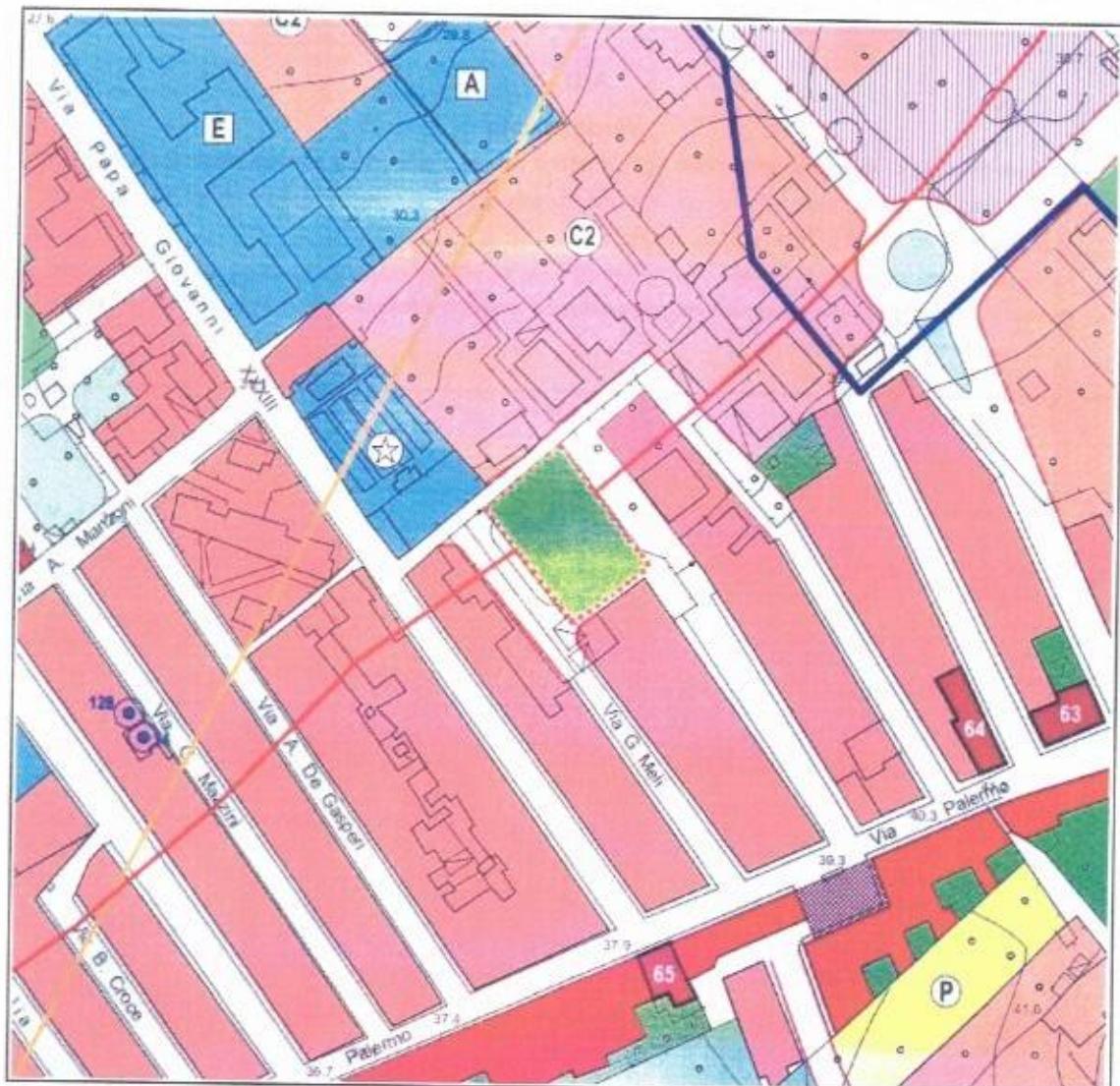
**STRALCIO DEL VIGENTE PRG  
SCALA 1:2000**

**ALLEAGTO 3**



**STRALCIO DEL VIGENTE PRG  
CON L'INSERIMENTO DELLA VARIANTE  
SCALA 1:2000**

**ALLEGATO 4**



*Stralcio Norme Tecniche di P.R.G.  
art 37 Aree di Verde Privato*

*allegato 5*

**ART. 37**

**Verde privato**

Le aree di verde di interesse ambientale comprendono le ville, i giardini ed i parchi privati o annessi ad edifici che, nel paesaggio urbano ed agricolo, costituiscono elementi caratterizzanti di interesse monumentale ed ambientale da salvaguardare.

Nelle aree così individuate devono essere conservate le alberature esistenti, sono consentite nuove plantumazioni e le relative sistemazioni del verde, con assoluta esclusione di nuove costruzioni, anche se di carattere mobile o precario.

*Certificato di Destinazione Urbanistica*

*allegato 6*



**COMUNE DI CINISI**  
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

**IV SETTORE**  
URBANISTICA – EDILIZIA – SUAP  
Servizio 1  
edilizia privata



Prot. n. 27396 del 19/11/2021

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
ART. 30 D.P.R. 380/2001  
RECEPITO NELLA REGIONE SICILIANA CON LA L.R. 10 AGOSTO 2016 N. 16

---

**IL CAPO SETTORE**

Vista la richiesta verbale del 19/11/2021 da parte dell'Arch. Giaimo Salvatore n.q. di Responsabile del Procedimento relativo alla Ritipizzazione Urbanistica della particella di terreno n. 1753 del foglio di mappa n. 10 di Cinisi;

Vista la legge n° 127/1997 (Bassanini bis) e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti gli atti d'ufficio

**CERTIFICA**

che la particella di terreno censita al N.C.T. nel territorio del comune di Cinisi, segnata con il numero 1753 del foglio di mappa n. 10, ricade in parte su *Aree di Verde per arredo urbano o stradale* di cui all'allegato "a", secondo il P.R.G. approvato ed in parte su *Sede Varia di previsione*.

**Vincoli e prescrizioni:** *aeroportuale (art. 707 comma 1 e 5 del codice della navigazione), sismico (legge 64/1974).*

Dal 2 marzo 2012, nelle more della rielaborazione del P.R.G., relativamente alle suddette aree, si applica il D.P.R. 08/06/2001 n. 327 art. 9 recepito nella Regione Sicilia con L.R. 02/08/2002 n. 7 art. 36 come integrato dalla Legge 19/05/2003 n. 7 art. 24.

**SI ATTESTA**

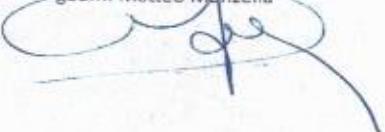
che la particella di terreno segnata con il numero 1753 del foglio di mappa n. 10 non è interessata dalla presenza o vicinanza di zona SIC e/o ZPS.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Residenza Municipale 19.11.2021



Il Tecnico Incaricato  
gedm. Matteo Manzella





allegato "a"

Documentazione immagini dell'area  
oggetto di variante urbanistica

allegato 7



Documentazione immagini dell'area  
oggetto di variante urbanistica

allegato 7



Documentazione immagini dell'area  
oggetto di variante urbanistica

allegato 7

