

**C O M U N E D I C I N I S I  
C I T TÀ M E T R O P O L I T A N A D I P A L E R M O**

\*\*\*\*\*

**IV SETTORE  
EDILIZIA - URBANISTICA - SUAP**

**OGGETTO** Variante urbanistica al P.R.G. vigente in esecuzione alla Sentenza TAR – Sicilia Sezione III di Palermo n. 804/2020 (su ricorso proposto da Bommarito Salvatore e Di Maggio Rosa contro il Comune di Cinisi) per la ritipizzazione dell'area sita nel Comune di Cinisi in c/da "Magaggiari/Iapicuzzi" identificata in catasto al foglio di mappa n. 10, particella n. 1753.

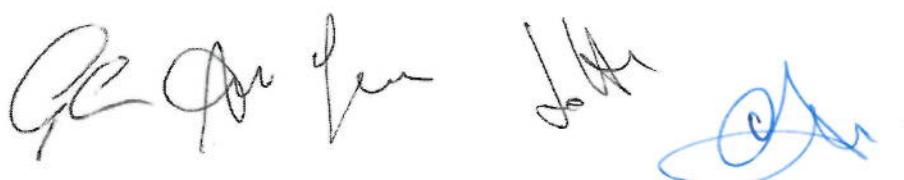
**CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE EX ARTICOLO 10 DELLA L.R. 19/2020 E SS.MM.II.**

*Conferenza simultanea ai sensi dell'art. 19 della L.R. 21/05/2019, n. 7*

**VERBALE DEL 02/4/2025**

L'anno duemilaventicinque il giorno due del mese di aprile (02/4/2025) alle ore 10:30, presso i locali del IV Settore Edilizia-Urbanistica-SUAP, sito in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 1 di questo Comune di Cinisi, premesso che:

- con nota prot. n. 4591 del 05/02/2025 è stata convocata la prima seduta di conferenza di pianificazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii. da svolgersi con le modalità di cui all'art. 19 della L.R. 7/2019, per la procedura di formazione della variante urbanistica in oggetto in esecuzione della sentenza TAR – Sicilia Sezione III di Palermo n. 804/2020 e che si premette, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 19/2020 e ss.mm.ii.;
- con nota prot. n. 6897 del 26/02/2025 la conferenza di pianificazione di cui sopra, prevista per il giorno 26/2/2025 è stata rinviata alla data del 02 aprile 2025, per problemi organizzativi di questo Ufficio;
- con nota protocollo n. 14961 del 29/06/2021 è stato avviato il procedimento della procedura di variante in oggetto, successivamente pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 29/06/2021 al 29/07/2021 ed indirizzata agli Ordini Professionale della provincia di Palermo;
- durante il periodo di pubblicazione di cui sopra non sono pervenute proposte e/o suggerimenti giusta attestazione del Capo Settore IV (*pro tempore*) di questo Comune di cui al prot. n. 27673 del 23/11/2021;
- tutta la documentazione inherente la variante urbanistica è stata pubblicata nel sito istituzionale nella sezione Amministrazione Trasparente/Pianificazione e governo del territorio consultabile all'indirizzo: <http://www.comune.cinisi.pa.it/avviso-variante-urbanistica/> e nel sito dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica;
- ai sensi del decreto Assessoriale 271/GAB del 23/12/2021 punto 1.5.2 lett. i) così come integrato con il D.A. n. 167/GAB del 12/05/2023, la variante in argomento rientra tra i



casi di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 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".

Tutto quanto sopra premesso, si constata che oltre al sottoscritto arch. Giovanni Cavataio, responsabile del procedimento, sono presenti:

- l'arch. Marcello Annaloro, nella qualità di Commissario ad acta delegato dal Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica, giusta delega prot. n. 7376 del 05/05/2021, senza diritto di voto;
- il geom. Guido Lo Verde in rappresentanza del Servizio 2/DRU/ARTA, giusta delega del Dirigente del Servizio prot. n. 5322 del 01/4/2025 e nella qualità di Autorità Competente in Materia Ambientale, giusta delega del Dirigente Generale DRU n. 5323 del 01/4/2025, che vengono acquisite agli atti;
- l'arch. Giovanni Rubino, in rappresentanza della Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di Palermo, giusta delega del Soprintendente prot. n. 6530 del 28/3/2025, che viene acquisita agli atti;
- il geom. Luigi Cuccia in rappresentanza dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, giusta delega dell'Ing. Capo del Genio Civile ing. Salvatore Caruso prot. n. 42581 del 01/4/2025 (*il quale partecipa in videoconferenza alla presente seduta*).

Risultano assenti, ancorchè formalmente invitati a partecipare alla conferenza odierna ed avendo rilevato le ricevute di consegna della PEC inviata a ciascuno di essi, i seguenti enti:

1. Autorità di Bacino della Regione Sicilia;
2. Dipartimento Regionale Ambiente;
3. Comando del Corpo Forestale della Regione Siciliana;
4. Dipartimento Regionale Acqua e Rifiuti;
5. Dipartimento Regionale dell'Energia;
6. Dipartimento Regionale delle Infrastrutture, della Mobilità e dei Trasporti;
7. Dipartimento Regionale dell'Agricoltura;
8. Dipartimento Regionale Attività Produttive;
9. Dipartimento di Protezione Civile;
10. Agenzia Regionale Protezione Ambiente DAP di Palermo;
11. Città Metropolitana di Palermo;
12. ASP Palermo.

Il responsabile del procedimento fa presente che gli enti che di seguito si riportano, hanno espresso i seguenti pareri in riscontro alla nota della indizione della conferenza di pianificazione di cui al prot. n. 4591 del 05/02/2025 e successivo rinvio di cui al prot. n. 6897 del 26/02/2025:

- Nota prot. n. 137021 del 18/10/2023 con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ha espresso il parere favorevole ai sensi dell'art. 15 della L.R. 16/2016;
- Nota prot. 036024 del 18/03/2025 con la quale l'Ufficio del Genio Civile di Palermo conferma il parere già reso con prot. n. 137021 del 18/10/2023;
- Nota prot. 16057 del 13/02/2025 del Comando del Corpo Forestale con la quale viene rappresentato che "*i terreni ricadenti nella particelle catastali in oggetto, non sono boscati e non sono sottoposti a vincolo forestale per scopi idrogeologici ai sensi del titolo I capo I del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. Pertanto nessun Nulla Osta e/o parre compete a questa autorità forestale*";
- Nota acquisita al protocollo del Comune al n. 9853 del 26/3/2025 dell'ARPA Sicilia, con



- la quale il suddetto Ente specifica di avere già espresso le proprie osservazioni in sede di procedimento di assoggettabilità a VAS con nota prot. n. 57121 del 31/10/2023;
- Nota prot. 6460 del 28/3/2025 con la quale la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo “...esaminati gli elaborati trasmessi, esprime parere favorevole alla variante urbanistica proposta”
  - Nota acquisita al protocollo generale di questo Comune al n. 5321 del 12/02/2025, con la quale l'Autorità di Bacino – Demanio Idrico Fluviale e Polizia Idraulica di Palermo, per le motivazioni riportate nella stessa nota, così si esprime: “la variante al P.R.G. in esecuzione di una Sentenza del TAR Sicilia per la ritipizzazione dell'area sita nel Comune di Cinisi in C.da Magaggiari-Iapicuzzi, proposta dalla ditta Bommarito Salvatore-Di Maggio Rosa, “...è escluso dal rilascio del parere di compatibilità idrogeologica (norme di attuazione del P.A.I.) e dell'Autorizzazione Idraulica Unica D.F.G. n. 187/2022”.

Il responsabile del procedimento prende atto dei pareri trasmessi, considerandoli esclusivamente come mero anticipo dell'espressione della volontà dell'Amministrazione coinvolta che dovrà, in questa sede, confermare i contenuti, e ciò in quanto trattasi di conferenza di pianificazione. In particolare, in merito a quanto espresso dall'ARPA Sicilia, precisa che il riferimento di detto Ente è ad una precedente proposta di variante, oggi abbandonata di comune accordo con la Ditta ricorrente e che era soggetta alle procedure ambientali di cui all'art. 12 dell D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., mentre l'odierna proposta di variante, comportante l'assegnazione della destinazione a “VP\* - Verde Privato” non è soggetta per legge a dette procedure ambientali.

Il responsabile del procedimento, alla presenza degli intervenuti, illustra sommariamente il progetto di variante urbanistica, rinviando i dettagli agli elaborati già messi a disposizione degli enti invitati alla presente conferenza di pianificazione e premette:

- con Sentenza n. 804/2020, il TAR Sicilia Sezione III di Palermo, pubblicata il 27/04/2020, è stato accolto il ricorso n. 271/2020 proposto dalla ditta Bommarito Salvatore e Di Maggio Rosa, accertando l'obbligo del Comune di Cinisi di riscontrare l'istanza del ricorrente volta ad ottenere una specifica destinazione urbanistica mediante l'adozione di un provvedimento espresso nella considerazione della decadenza dei vincoli espropriativi relativamente al fondo di loro proprietà. Lo stesso TARS assegnava il termine di 120 giorni entro il quale il Comune di Cinisi avrebbe dovuto ottemperare alla citata Sentenza n. 804/2020. Per l'ipotesi di persistente inottemperanza alla scadenza del termine assegnato, veniva nominato quale Commissario ad acta il Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica con facoltà di delega al altro Funzionario del Dipartimento medesimo, il quale deve provvedere in via sostitutiva a tutti gli adempimenti necessari;
- con provvedimento di delega del Dirigente Generale del Dipartimento regionale Urbanistica prot. n. n. 7376 del 05/05/2021 è stato disposto l'intervento sostitutivo con la nomina dell'arch. Marcello Annaloro quale commissario ad acta;
- che pertanto è stato predisposto il progetto di variante urbanistica del lotto di terreno suddetto e tutta la documentazione è stata pubblicata nel sito istituzionale di questo Comune nella sezione: Amministrazione Trasparente/Pianificazione e governo del territorio consultabile all'indirizzo: <http://www.comune.cinisi.pa.it/avviso-variante-urbanistica/> e nel sito dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente – Dipartimento Urbanistica.

A questo punto il responsabile del procedimento lascia la parola agli intervenuti che forniscono le seguenti dichiarazioni nel merito:




- interviene preliminarmente il Commissario ad acta delegato arch. Marcello Annaloro, il quale rappresenta che la proposta di variante in questione attiene al cambio di destinazione urbanistica da sede viaria di previsione ed area di verde per arredo urbano o stradale a "VP-Verde Privato" di cui all'art. 37 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.. In particolare l'art. 37 delle N.T.A. citato riporta testualmente: "*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 a verde, con assoluta esclusione di nuove costruzioni, anche se di carattere mobile o precario.*". Dalla lettura del precedente articolo si rileva che le caratteristiche del verde privato descritte non vengono individuate nel lotto di terreno interessato dalla variante in argomento, né tantomeno al contesto in cui esso ricade. Infatti nessun elemento caratterizzato da interesse monumentale ed ambientale è presente in sítio tale da giustificare la norma riportata dall'Art. 37. Pertanto il Commissario, considerato quanto sopra, è dell'avviso che la norma per la disciplina dell'utilizzo del lotto di terreno oggetto di variante debba essere la seguente:

*"VP\* - Verde Privato"*

- *Zona destinata al mantenimento, al ripristino ovvero alla formazione di orti, giardini e parco privato.*

*In genere ed in maniera non esaustiva gli interventi ammessi sono:*

- *La manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;*
- *La creazione di parchi, orti, giardini, piazzuole con accorgimenti atti a preservare/limitare il principio di invarianza idraulica e comunque spazi di pertinenza di zone limitrofe senza possibilità di cubatura;*
- *La recinzione, la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree indigene o naturalizzate da lungotempo".*

Tale variazione della norma relativa al verde privato non modifica in alcun modo tutte le valutazioni e considerazioni seguite per la redazione della proposta di variante in oggetto.

- l'arch. Giovanni Rubino n.q. di rappresentante della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo, preso atto della modifica proposta dal Commissario ad acta, conferma il parere favorevole reso con nota prot. n. 6460 del 28/3/2025;
- il geom. Luigi Cuccia, nella qualità di rappresentante dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, presente in modalità remota, preso atto della modifica del Commissario ad acta, conferma il parere favorevole reso con nota prot. n. 137021 del 18/10/2023;
- il geom. Guido Lo Verde, **nella qualità di Autorità Competente in Materia Ambientale**, condivide quanto espresso dal responsabile del procedimento in ordine alla fattispecie della variante in esame, che rientra tra quelle escluse dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., così come stabilito dal Decreto Assessoriale n. 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, specificando che dall'esame degli atti ed elaborati, non si ravvisano particolari impatti ambientali per i quali occorre procedere all'espletamento delle suddette procedure;
- lo stesso geom. Guido Lo Verde nella qualità di delegato dal Dirigente del Servizio 2/DRU dell'ARTA, considerato quanto rappresentato dal Commissario ad Acta in merito alla nuova definizione del verde privato indicata con il simbolo "VP\*" con relativi

interventi ammessi, da attribuire al lotto di terreno di proprietà dei ricorrenti e preso atto di tutti i pareri rilasciati dagli Enti coinvolti e dalla mancanza di osservazioni, opposizioni e/o motivati dissensi da parte degli Enti che non hanno espresso alcun parere al riguardo la variante in argomento, ritiene che la variante urbanistica proposta possa essere assentita e pertanto esprime parere favorevole.

Dal che il presente verbale, che previa lettura viene approvato, sottoscritto e consegnato, completo degli allegati, ai presenti all'odierna seduta.

Il responsabile del procedimento, preso atto dei pareri resi degli Enti e quindi della chiusura positiva della odierna conferenza di pianificazione, ritiene si possa procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 19 del 13/08/2020 e ss.mm.ii.

Letto, approvato e sottoscritto

Arch. Marcello Annaloro – Commissario ad acta delegato

Arch. Giovanni Cavataio – Responsabile del procedimento

Geom. Guido Lo Verde – Dipartimento Regionale Urbanistica  
ed Autorità Competente in materia di VAS

Geom. Cuccia Luigi - Ufficio del Genio Civile di Palermo

Arch. Giovanni Rubino - Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo