

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 SECONDA – DI PALERMO N. 3338/2021 SU RICORSO PROPOSTO DA CASCINO ANTONIO CONTRO IL COMUNE DI CINISI

RELAZIONE TECNICA

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

CINISI 13 Luglio 2026

Il Responsabile del Procedimento

(arch. Giovanni Cavataio)

Il Commissario ad acta

(arch. Donatello Messina)

RELAZIONE TECNICA

Premesso che

- Con istanza di variante al Piano Regolatore Generale presentata al protocollo generale di questo Comune in data 19 marzo 2021 al n. 6629 il Signor Cascino Antonino rappresentato e difeso dall'Avvocato Daniela Cascino con la quale chiede al Comune di Cinisi che il proprio fondo sito in via Monsignor Bertolino distinto in catasto al foglio di mappa 12 particelle nn. 27, 566, 768, 769, 770, 771, 772 e 773 venga apportata una modifica al PRG attribuendo al predetto fondo la qualificazione urbanistica C2 uguale a quella dei fondi limitrofo in virtù del fatto che il fondo secondo il vigente PRG prevede una destinazione a parcheggio pubblico e verde attrezzato quindi il Comune ha imposto un vincolo espropriativo, ma non ha provveduto ne ad avviare i procedimenti espropriative ne posto in essere alcun progetto esecutivo ed in relazione alle aree preordinate all'esproprio risulta la perdita di efficacia dei vincoli quinquennali ed il mancato rinnovo degli stessi per effetto dell'art. 9 del DPR n. 327/2001 recepito dall'art. 36 della L.R. Del 02.08.2002 e dell'art 24 della LR n. 7 del 19.05.2003;
- In data 24.06.2021 con istanza prot. n. 14538 il signor Cascino Antonio chiede un certificato di destinazione Urbanistica riguardante il suolo sito in contrada Piano Cavoli e riportato in castasto al foglio di mappa 12 particelle 768, 27, 771, 566 e 773;
- in pari data (24.06.2021) veniva rilasciato il relativo Certificato di destinazione Urbanistica, da dove si evince che le particelle 27, 771, 566 e 773 secondo il vigente PRG in zona Aree di Verde Pubblico Attrezzato mentre la particella 768 ricade in Area per parcheggi pubblici;
- Con nota n.15352 del 15.07.2021 viene notificata a questo Comune di Cinisi da parte dell'Avv. Vittorio Fiasconara in nome e per conto del Signor Antonio Cascino un Ricorso al TAR Palermo contro il Comune di Cinisi per la dichiarazione di illegittimità del silenzio inadempimento conseguito al mancato riscontro della istanza del 19.03.2021 avente ad oggetto la richiesta di ritipizzazione del fondo sito in Cinisi a catastralmente identificato nel F.M. 12 part. 768;
- Con nota n. 28662 del 02/12/2021 viene notificata a questo Comune di Cinisi da parte del TAR Sicilia Sez. II, la Sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione Seconda n. Variante P.R.G. - Sentenza T.A.R. Sicilia – Sezione seconda – di Palermo n. 3338/2021

3338/2021 pubblicato il 01.12.2021 con la quale accogliendo il ricorso obbligando il Comune di Cinisi di provvedere sull'istanza di ripianificazione urbanistica avanzata da parte ricorrente nel termine di 60 giorni, decorso il quale deve essere nominato commissario ad acta, affinché provveda in luogo dell'amministrazione, nel successivo termine di giorni sessanta, il Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico dell'ARTA Sicilia con facoltà di delega ad un dirigente o funzionario del medesimo Dipartimento.

- Con nota n. 3065 del 07/02/2022 viene notificata a questo Comune di Cinisi da parte del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico dell'ARTA Sicilia la nomina del commissario ad acta delegato (arch. Messina Donatello) a procedere agli adempimenti richiesti nella citata Sentenza n. 3338/2021;
- in data 10 marzo 2022 si insedia il Commissario ad acta architetto Donatello Messina (Verbale del commissario ad acta n. 1 di insediamento ove da mandato al Responsabile del IV Settore di attivarsi per la predisposizione degli atti propedeutici alla variante di che trattasi e di relazionare in merito, trasmettendo il verbale sia all'amministrazione che al segretario Generale ed al Responsabile del Settore Finanziario per gli aspetti di conseguenza;
- in data 28 maggio 2025 (verbale del Commissario ad Acta) in presenza del rappresentate del Comune e della parte ricorrente, il Commissario ad Acta formula una proposta transattiva che viene sottoscritta dalle parti;
- in data 06 luglio 2026 il commissario ad Acta preso atto di sopravvenute circostanze tali da variare gli accordi precedentemente discussi, dispone che la particella 768 del foglio di mappa n. 12 venga classificata con destinazione urbanistica in zona C (area edificabile);

Pertanto il Commissario, valutate le condizioni in uno con il Responsabile del procedimento, dopo le opportune verifiche ed alla ponderazione, è pervenuto alla decisione di portare avanti la variante che contempra l'interesse pubblico e privato consentendo la riappropriazione del bene da parte del ricorrente.

* * * *

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. 3338/2021 e secondo le procedure della L.R. 19/2020 recante *"Norme sul Variante P.R.G. - Sentenza T.A.R. Sicilia – Sezione seconda – di Palermo n. 3338/2021*

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 Piano Cavoli ed è segnata al N.C.T. al foglio 12 particella 768 avente una superficie catastale pari a mq 1608.

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 in zona destinata a "*Parcheggio Pubblico*", disciplinato dall'art. 32 delle N.T.A., quindi la stessa è divenuta zona "bianca" per effetto della decadenza dei vincoli di PRG preordinati all'esproprio.

La particella ricade a confine del territorio del Comune di Terrasini, ha una forma pressoché rettangolare dalle dimensioni di circa mt 19 x 80 e confina sul lato sud-est con proprietà di altre ditte ricadenti nella zona omogenea C2 ed oggi edificate e a nord-est. con proprietà di altre ditte nella zona omogenea VA.

Il terreno facente parte del Comune di Cinisi si trova a mt 350 dalla Piazza del Comune di Terrasini, ed è prospiciente la via Monsignore Lorenzo Bertolino.

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), in parte è interessata da vincolo paesaggistico (fascia di rispetto dal torrente Furnari (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 Variante P.R.G. - Sentenza T.A.R. Sicilia – Sezione seconda – di Palermo n. 3338/2021

vincolo aeroportuale (art. 707, comma 1, del codice della navigazione aerea) ed in parte fascia di rispetto del torrente Furnari D.L. 490/99 e ss.mm.ii.

In ultimo, così come da attestazione del 21 maggio 2026 del Capo del Responsabile del III Settore LL.PP. di questo Comune *relativamente a quanto riportato nella citata attestazione*), sull'area censita al F.M. n. 12 part. 768 non sono in itinere progetti di opere pubbliche, né tanto meno sono previsti interventi nel Piano Triennale delle OO.PP. 2026-2028.

Analisi di proposta della variante urbanistica

La sentenza TAR 3338/2021 ha indicato l'obbligo di reintegrare la disciplina urbanistica della particella n. 768 del foglio di mappa n. 12 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 attestazione del Capo del III Settore LL.PP. sopra citata), tale da potere accertare l'interesse pubblico attuale a mantener il vincolo.

Conseguentemente, dato il lungo lasso di tempo trascorso (20 anni) il sottoscritto Commissario, previa verifica dei luoghi e valutate le condizioni in uno con il Responsabile del Procedimento, è dell'avviso che nessuna reiteratione 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 reiteratione 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 contemperare l'interesse pubblico e privato consentendo lo sfruttamento economico della superficie in questione.

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'assegnare alla particella 768 a zona edificabile (z.t.o. "C2") prevedendo.

Interventi edificatori futuri sull'area da ritipizzare

Con la presente proposta di variante, come detto, la zona da ritipizzare, sarà destinata ed indicata con il simbolo "C2" (Espansione urbana inserita in contesti della città già edificati) e gli interventi edificatori saranno posti in essere nel rispetto dell'art. 16 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico comunale.

"Zone C2 Espansione urbana inserita in contesti della città già edificati. L'attività edilizia nelle aree C è subordinata all'efficacia dei piani attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata) di iniziativa pubblica o privata. L'area alla quale deve estendersi la lottizzazione è quella, con un unico simbolo grafico, circondata da strade o da aree con altre destinazioni. Il Piano di Lottizzazione può essere presentato esclusivamente dal proprietario o dal consorzio dei proprietari a pieno titolo dell'intera area, con la sola possibile esclusione di quel o di quei proprietari che abbiano già realizzato immobili all'interno dell'area con regolare concessione edilizia ed abbiano già ottenuto certificazione di abitabilità e/o agibilità. Nell'ambito del piano attuativo (P.P., P.d.I.) vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da commisurarsi per ogni abitante da insediare e/o insediato: mq 2,50 per spazi di sosta o parcheggi e mq 4,50 da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie. Le superfici relative alle aree per urbanizzazioni secondarie rimanenti (11mq.), essendo le zone già dotate nel PRG, vanno sempre monetizzate. Nelle aree C.2 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme: 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,00 mc/mq; 2) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/4; 3) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00; Variante P.R.G. - Sentenza T.A.R. Sicilia – Sezione seconda – di Palermo n. 3338/2021

4) la distanza delle costruzioni dai confini del lotto così come dalle delimitazioni di destinazione funzionale non può essere inferiore a mt 5,00; 5) l'arretramento dalle strade carrabili è stabilito dai limiti di cui all'art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n°1444.; 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 7,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a 2; 7) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino; 8) possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati e case a schiera. 9) debbono essere garantiti posteggi privati, con sottoscrizione di apposito atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, pari a 1/10 della cubatura del lotto".

La ditta ricorrente, in sede di contraddittorio (verbale del Commissario ad acta 06/07/2026), ha sottoscritto la superiore proposta di variante.

Cinisi lì _____

Il Responsabile del Procedimento

(Arch. Giovanni Cavataio)

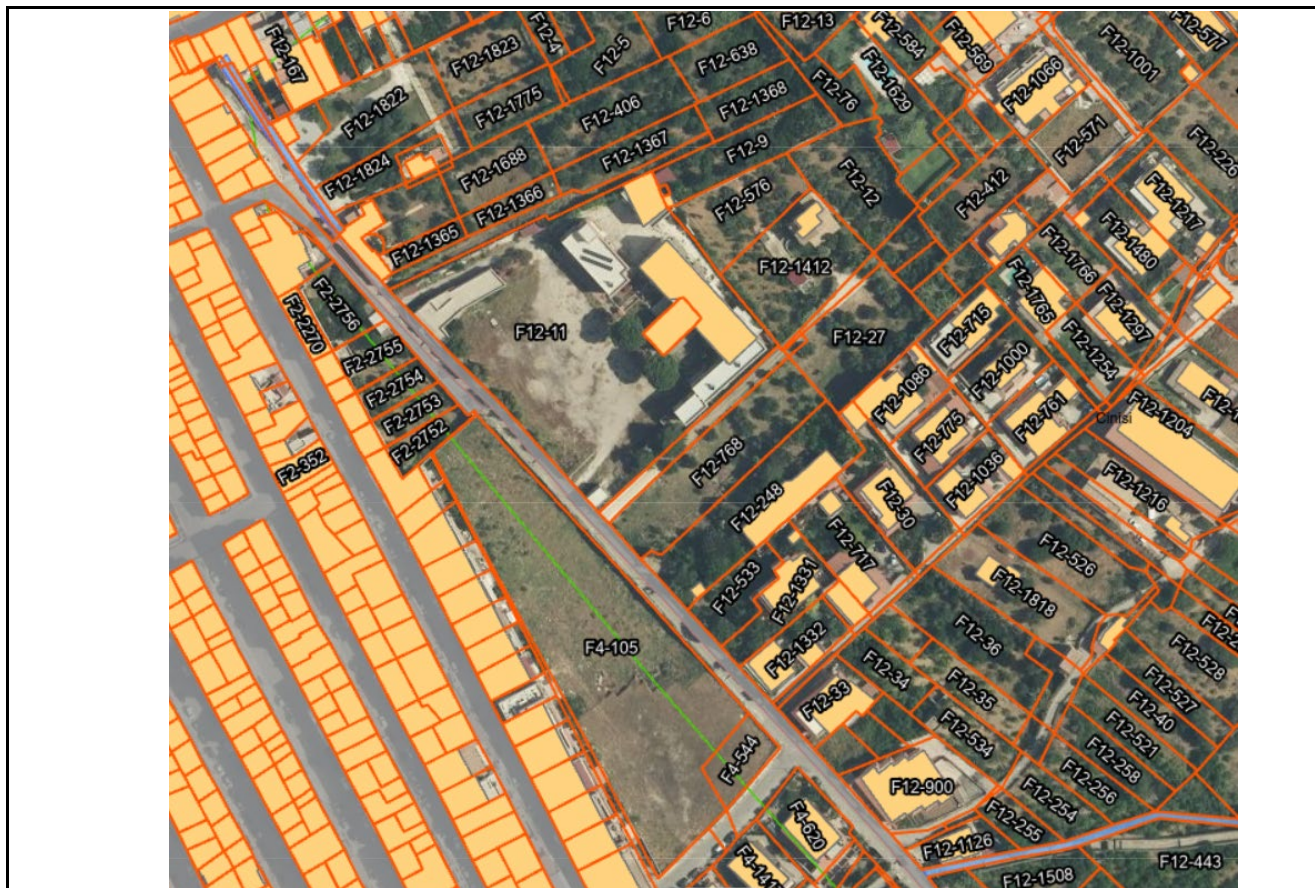
Il Commissario ad acta

(Arch. Donatello Messina)

Allegati:

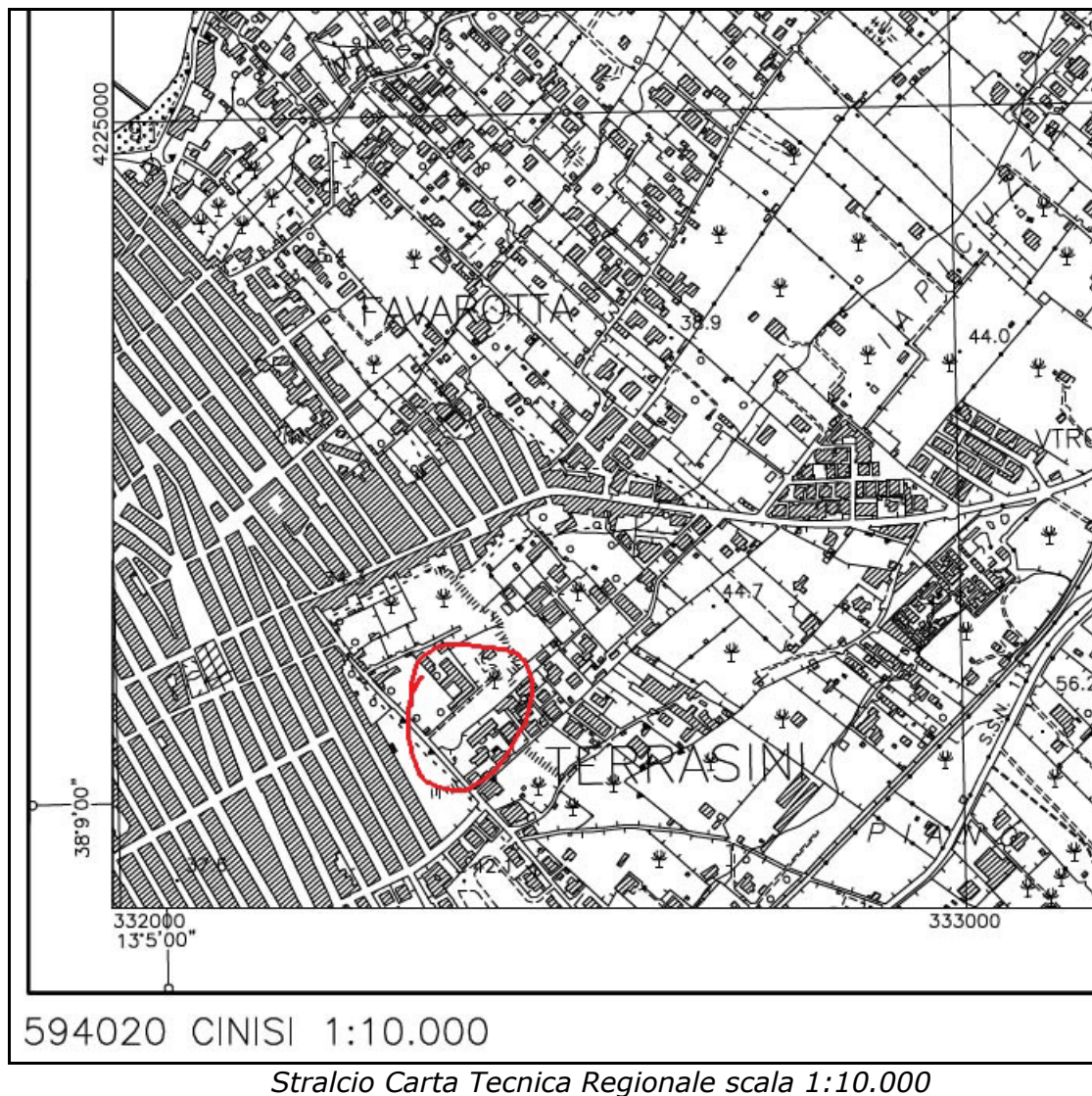
1. *Stralcio di mappa catastale*
2. *Stralcio aerofotogrammetria (Carta tecnica Regionale 1:10.000)*
3. *Stralcio tav 7C del Vigente PRG (Stato di Fatto) con evidenziata la particella oggetto della Variante*
4. *Stralcio tav 7C del Vigente PRG (Proposta di Variante) ed evidenziata la particella oggetto della Variante*
5. *Norme tecniche di attuazione P.R.G.*
6. *Documentazione immagini dell'area oggetto di variante urbanistica.*
7. *Certificato di destinazione Urbanistica*
8. *Attestazione del Responsabile del Settore LL.PP.*

Allegato 1



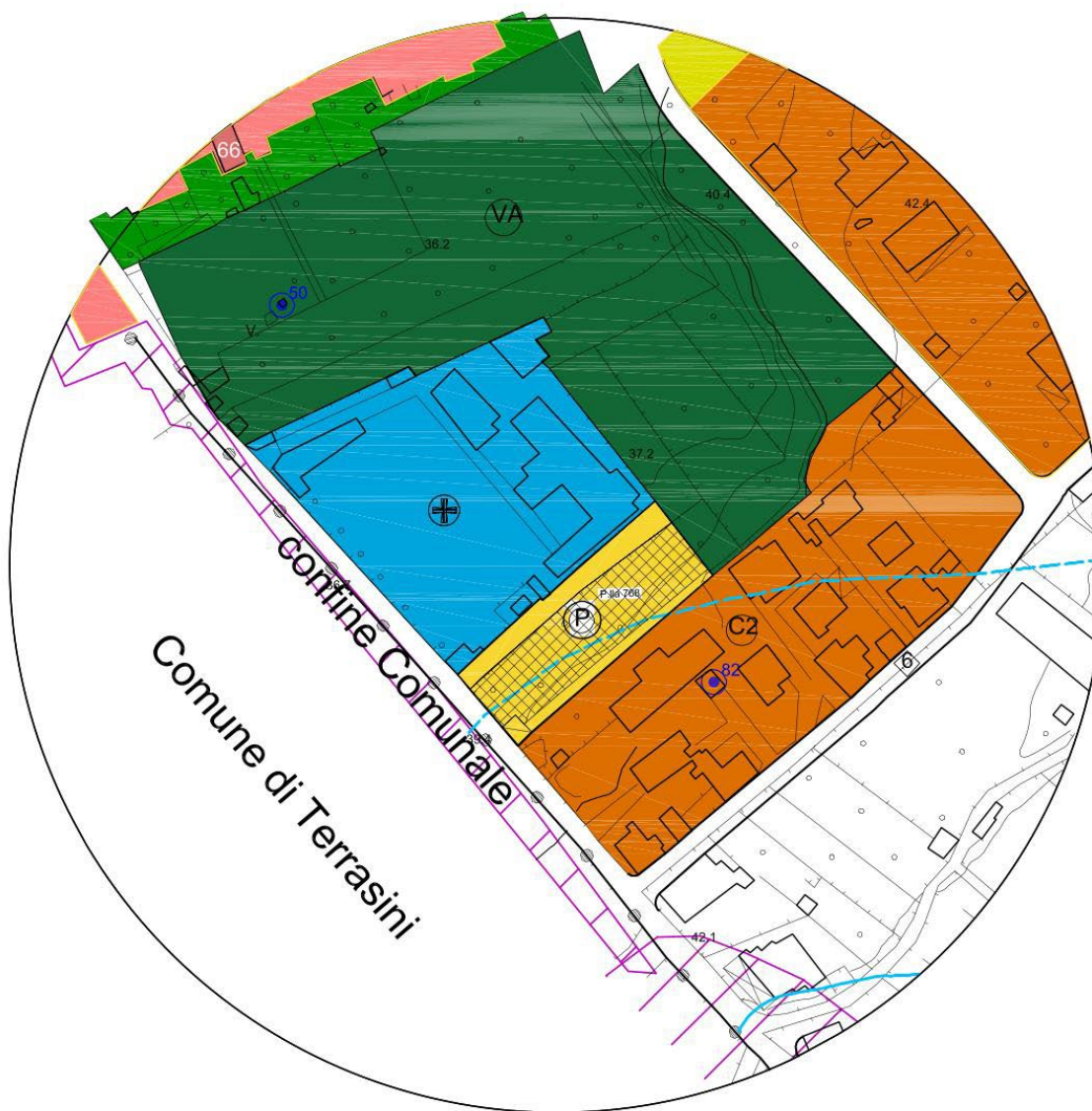
(stralcio mappa catastale tratto dal S.I.T.R. con individuazione della particella 768 del foglio 12)

Allegato 2



Allegato 3

Stralcio del vigente PRG



STATO DI FATTO

*Stralcio tav 7C del Vigente PRG (Stato di Fatto)
con evidenziata la particella oggetto della Variante*

LEGENDA STATO DI FATTO

Particelle di proprietà del ricorrente



**Particella 768 del foglio 12 avente una superficie catastale di circa mq. 1608
oggetto di Variante Urbanistica in esecuzione alla Sentenza TAR 3338/2021**

Zonizzazione come da PRG vigente



E1 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli



Aree di verde pubblico attrezzato



C2 - Espansione residenziale di completamento



Parcheggi pubblici



Aree per attrezzature di interesse comune (⊕ Attrezzatura religiosa)



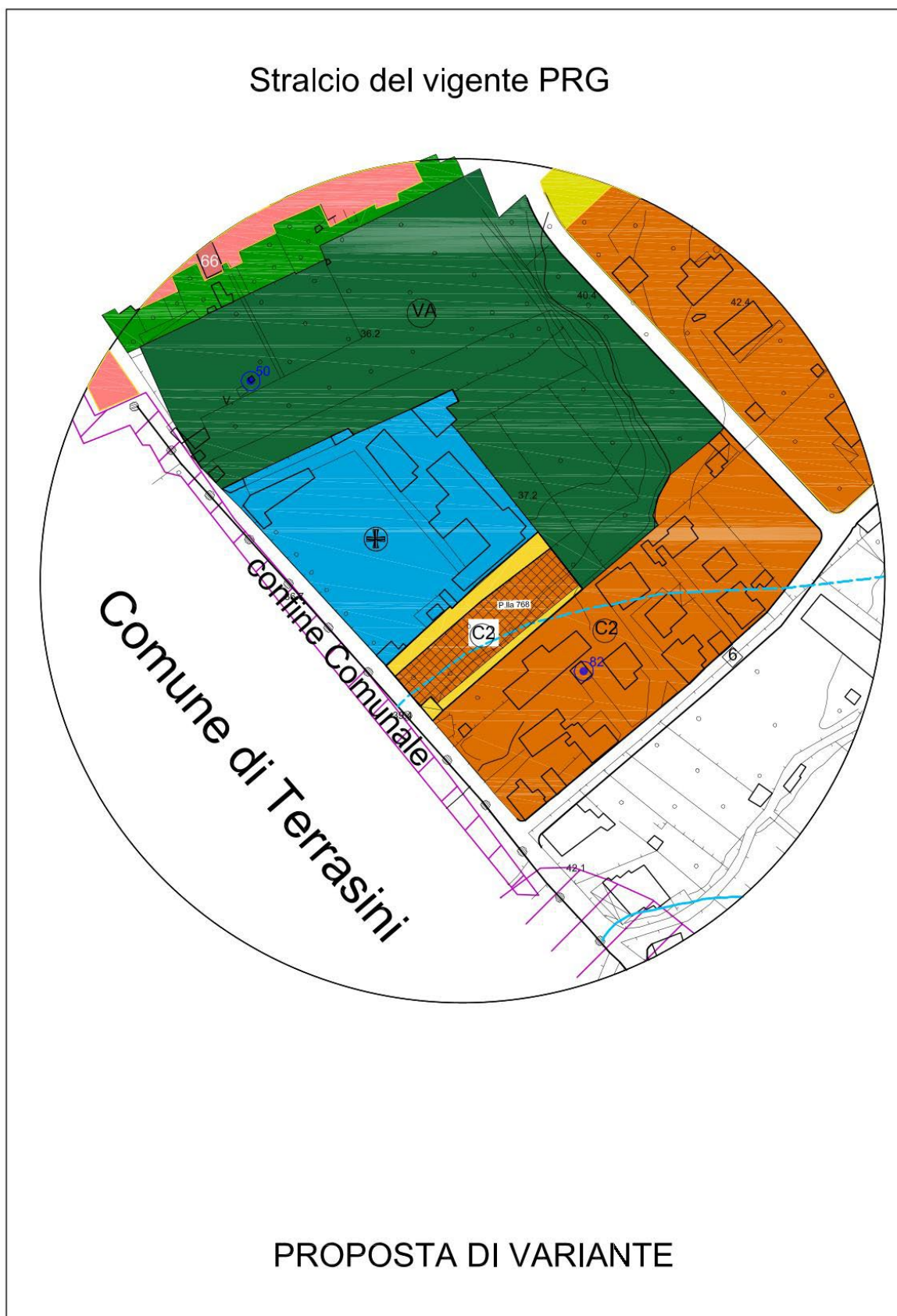
Viabilità di progetto



Limite fascia di rispetto di m 150 del Torrente Furnari (D.L. 490/99)

Legenda del PRG vigente con evidenziata la particella oggetto della Variante

Allegato 4



*Stralcio tav 7C del Vigente PRG (Proposta di Variante)
ed evidenziata la particella oggetto della Variante*

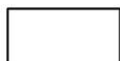
LEGENDA CON PROPOSTA DI VARIANTE

Particelle di proprietà del ricorrente



Particella 768 del foglio 12 avente una superficie catastale di circa mq. 1608
oggetto di Variante Urbanistica in esecuzione alla Sentenza TAR 3338/2021

Zonizzazione



E1 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli



Aree di verde pubblico attrezzato



C2 - Espansione residenziale di completamento



Parcheggi pubblici



Aree per attrezzature di interesse comune (⊕ Attrezzatura religiosa)

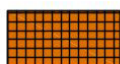


Viabilità di progetto



Limite fascia di rispetto di m 150 del Torrente Furnari (D.L. 490/99)

PROPOSTA DI VARIANTE



C2 - Espansione residenziale di completamento (particella 768 del Fg 12)

*Legenda del PRG vigente (proposta di Variante)
ed evidenziata la particella oggetto della Variante*

Allegato 5

ART. 16

Zone C2

Espansione urbana inserita in contesti della città già edificati

L'attività edilizia nelle aree C è subordinata all'efficacia dei piani attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione Convenzionata) di iniziativa pubblica o privata.

L'area alla quale deve estendersi la lottizzazione è quella, con un unico simbolo grafico, circondata da strade o da aree con altre destinazioni.

Il Piano di Lottizzazione può essere presentato esclusivamente dal proprietario o dal consorzio dei proprietari a pieno titolo dell'intera area, con la sola possibile esclusione di quel o di quei proprietari che abbiano già realizzato immobili all'interno dell'area con regolare concessione edilizia ed abbiano già ottenuto certificazione di abitabilità e/o agibilità.

Nell'ambito del piano attuativo (P.P., P.d.I.) vanno reperite le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria da commisurarsi per ogni abitante da insediare e/o insediato: mq 2,50 per spazi di sosta o parcheggi e mq 4,50 da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie.

Le superfici relative alle aree per urbanizzazioni secondarie rimanenti (11mq.), essendo le zone già dotate nel PRG, vanno sempre monetizzate.

Nelle aree C.2 l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti norme:

- 1) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 1,00 mc/mq;
- 2) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/4;
- 3) la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è di mt 10,00;
- 4) la distanza delle costruzioni dai confini del lotto così come dalle delimitazioni di destinazione funzionale non può essere inferiore a mt 5,00;

16

- 5) l'arretramento dalle strade carrabili è stabilito dai limiti di cui all'art.9 del Decreto Interministeriale 2/4/1968, n°1444.;
- 6) l'altezza massima degli edifici è stabilita in mt 7,00 con un numero di piani fuori terra non superiore a 2;
- 7) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino;
- 8) possono essere realizzati fabbricati isolati o abbinati e case a schiera.
- 9) debbono essere garantiti posteggi privati, con sottoscrizione di apposito atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, pari a 1/10 della cubatura del lotto.

Norme tecniche di attuazione art 16

Allegato 6



Foto tratta da Google Earth

Allegato 7



COMUNE DI CINISI
CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

IV SETTORE
URBANISTICA – EDILIZIA – SUAP
Servizio 1/A
edilizia privata





Pratica Portale SUB n. 250/2021-CDU

11.80317530825

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 l'istanza avanzata in data 24/06/2021 prot. 14538 dal signor **Cascino Antonio** nato a Palermo il 22/10/1968 e residente a Terrasini (PA) in via Regia Trazzera delle Case Vecchie n. 12, proprietario;

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

Visto il P.R.G. approvato con D. Dir. 1466/DRU del 20/12/2006;

Vista la ricevuta di versamento di €. 39,24 per diritti di segreteria;

Vista la ricevuta di versamento di €. 25,00 per diritti di istruttoria;

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

- che l'appezzamento di terreno sito nel comune di Cinisi, segnato in catasto al **foglio di mappa n° 12 particella 768**, ricade in **Aree per Parcheggi Pubblici** di cui all'allegato "a", secondo il P.R.G. approvato.

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice della navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974), fascia di rispetto 150 mt. dal Torrente Furi (D.Lgs. 490/99 e s.m.i.).

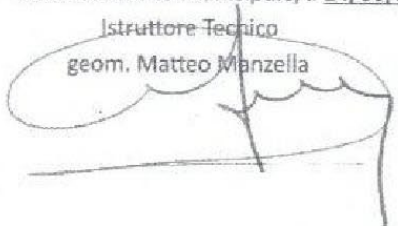
- che l'appezzamento di terreno sito nel comune di Cinisi, segnato in catasto al **foglio di mappa n° 12 particelle 27 – 771 – 566 – 773**, ricade in **Aree di Verde Pubblico Attrezzato** di cui all'allegato "b", secondo il P.R.G. approvato.

Vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice della navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974).

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

Dalla Residenza Municipale, li **24/06/2021**

Istruttore Tecnico
geom. Matteo Manzella





Il Capo Settore
Arch. Salvatore Giaimo



Certificato di destinazione Urbanistica

Allegato 8

COMUNE DI CINISI

PROVINCIA DI PALERMO

III SETTORE LAVORI PUBBLICI

OGGETTO: Esecuzione Sentenza TAR Sicilia Sez. II di Palermo n. 3338/2021 - *Variante al P.R.G. vigente per la riclassificazione urbanistica di un lotto di terreno sito nel territorio di Cinisi c/da Piano Cavoli divenuto "zona bianca" per effetto della decadenza dei vincoli espropriativi dello strumento urbanistico generale (in Catasto al Fg. n. 12 particella 768)*

Attestazione del Responsabile del III Settore

Si attesta che questo Settore III non ha in itinere progetti di opere pubbliche, ne tantomeno sono previsti interventi nel piano triennale delle Opere Pubbliche 2026-2028, sull'area censita in catasto al foglio di mappa n. 12 particelle 768.

Cinisi Li 21 maggio 2026



Il Responsabile del III Settore
Geom. Evola Vincenzo

Attestazione del Responsabile del Settore LL.PP