



COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 14 DEL 04/02/2009

Sessione: ordinaria

Seduta: pubblica di prosecuzione

OGGETTO: Indirizzi per l'approvazione dei programmi costruttivi presentato da cooperative edilizie e/o imprese.

IMMEDIATA ESECUZIONE

L'anno duemila^{nove}otto il giorno quattro del mese di febbraio alle ore 19.15 nella Sede Municipale, convocato con determinazione del Presidente, si è riunito nella solita aula il Consiglio Comunale di questa Città, sotto la presidenza del l'On. Alberto Campagna - Presidente con l'assistenza del Segretario Generale Dr. Damiano Li Vecchi

Al momento della votazione del presente atto, risultano presenti i seguenti Consiglieri:

		Pres	Ass.			Pres	Ass.
1)	AGNELLO Manfredi	P		26)	MATTALIANO Cesare	p	
2)	ALOTTA Salvatore	P		27)	MICELI Maurizio	p	
3)	BONFANTI Gaspare		A	28)	MILAZZO Giuseppe		A
4)	BOTTIGLIERI Orazio		A	29)	MINEO Rosario		A
5)	CAMPAGNA Alberto	p		30)	MIRABILE Salvatore	p	
6)	D'ARRIGO Leonardo	p		31)	MONASTRA Antonella	p	
7)	D'AZZO' Girolamo	p		32)	MOSCHETTI Nunzio	p	
8)	DI FRANCO Luigi	p		33)	MUNAFO' Giovanna	p	
9)	DI GAETANO Vincenzo		A	34)	OLIVERI Sandro	p	
10)	DI MAGGIO Giovanni	P		35)	ORLANDO Francesco	p	
11)	DRAGO Sebastiano	P		36)	ORLANDO Salvatore		A
12)	FARAONE Davide	P		37)	PALMA Onofrio	p	
13)	FERRANDELLI Fabrizio	P		38)	PELLEGRINO Maurizio	p	
14)	FICARRA Elio	p		39)	PIAMPIANO Leopoldo	p	
15)	FILORAMO Rosario	p		40)	RIBAUDO Angelo	p	
16)	FRACCONE Filippo	p		41)	RIBAUDO Doriana	p	
17)	FRAGALA' Vincenzo	p		42)	RUSSO Girolamo	p	
18)	FURCERI Salvatore		A	43)	SCAVONE Aurelio	p	
19)	GENNARO Giusto		A	44)	SPALLITTA Nadia	p	
20)	GENOVA Agostino	p		45)	TAMAJO Edmondo		A
21)	GRECO Giovanni		A	46)	TANANIA Vincenzo	p	
22)	INZERILLO Gerlando	p		47)	TANTILLO Giulio	p	
23)	ITALIANO Salvatore		A	48)	TERMINELLI Antonino		A
24)	LO GIUDICE Salvatore	p		49)	TRAPANI Ivan		A
25)	LOMBARDO Giovanni	p		50)	VALLONE Pietro		A
TOTALE						36	14

SEDUTA DEL 04/02/2009 (di prosecuzione)

Presiede: On. Alberto Campagna -Presidente
Assiste: Dott. Damiano Li Vecchi - Segretario Generale
Scrutatori: Di Maggio – Orlando F. – Tanania.

Si passa alla trattazione della proposta iscritta al punto 4) dell'Ordine del Giorno avente per oggetto:

“Indirizzi per l’approvazione dei programmi costruttivi presentato da cooperative edilizie e/o imprese.”

Risultano presenti i seguenti Consiglieri:

Agnello – Alotta - Bottiglieri - Campagna – D’Arrigo – D’Azzò - Di Franco – Di Maggio - Drago – Faraone – Ferrandelli – Ficarra - Filoramo - Fraccone - Fragalà – Genova - Inzerillo – Lo Giudice – Lombardo -Mattaliano – Miceli - Mirabile – Monastra - Moschetti - Munafò – Oliveri – Orlando F. - Palma – Pellegrino - Piampiano – Ribaudò A. – Ribaudò D. - Russo – Scavone – Spallitta - Tanania – Tantillo –. **(presenti n.37)**

Il Presidente comunica che sulla proposta in trattazione sono stati presentati emendamenti e sub emendamenti che, singolarmente, verranno discussi e posti in votazione.

1) EMENDAMENTO a firma del Cons. Filoramo ed altri

A pagina 3 al capoverso VISTI dopo – il PRG **cassare** “*la proposta di delibera n° 38 del 05/11/2007 avente per oggetto*”” *Preso d’atto degli studi sulle esigenze residenziali della città ed approvazione indirizzi, criteri e direttive da seguire nella redazione del P.E.E.P.”*

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l’esito come accertato dal presidente con l’assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti	n°37
Votanti	n°36
Votano SI	n°36
Astenuti	n° 1 (Campagna)

L’emendamento è approvato

2) EMENDAMENTO a firma del Cons. Filoramo ed altri

Al punto 2 del deliberato dopo le parole “ all’atto della richiesta **cassare** “e potrà” e **aggiungere** “e dovrà”.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l’esito come accertato dal presidente con l’assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti n°37
Votanti n°36
Votano SI n°36
Astenuti n° 1 (Campagna)

L’emendamento è approvato

SUB EMENDAMENTO all’emendamento 3 a firma del Cons. Spallitta

Aggiungere la seguente frase:
“e comunque nel rispetto dei parametri di legge e normativi”

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l’esito come accertato dal presidente con l’assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti n°37
Votanti n°36
Votano SI n°36
Astenuti n° 1 (Campagna)

Il sub emendamento è approvato

3) EMENDAMENTO a firma del Cons. Filoramo ed altri (sub emendato)

Aggiungere il punto 3: Il prezzo di cessione potrà essere determinato dalla sommatoria dei seguenti addendi:

- a) Costo dell’appalto, computato con il prezzario regionale dei LL. PP., attenzionando la peculiarità di alcuni costi quali lo scavo, il trasporto alla discarica dei materiali di risulta, nonché gli oneri di discarica (non meno di euro 10 a mc.);
- b) Costo effettivo dell’area;
- c) Prospezioni geognostiche;
- d) Oneri di urbanizzazione e per eventuali allacci ai pubblici servizi;
- e) Oneri finanziari;
- f) Spese tecniche e spese varie afferenti l’intervento costruttivo;
- g) Imprevisti;
- h) Il costo aggiuntivo che origina dal D. Lsg. 20 giugno 2005 n. 122 afferente la “disposizione per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210”;

Il prezzo massimo ammissibile così determinato dovrà essere aggiornato con le variazioni dell'indice ISTAT, afferenti la costruzione dei fabbricati residenziali. Sarà possibile che il prezzo di cessione venga determinato con altri criteri, purché esso risulti inferiore del 20% a quelli di mercato rilevati dall'Osservatorio Immobiliare NOMISMA e comunque nel rispetto dei parametri di legge e normativi.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti	n°37
Votanti	n°36
Votano SI	n°36
Astenuti	n° 1 (Campagna)

L'emendamento è approvato

Si dà atto che esce dall'aula il Cons. Bottiglieri (presenti n.36)

4) EMENDAMENTO a firma del Cons. Filoramo ed altri

Le proposte relative alle lottizzazioni e ai programmi costruttivi dovranno essere corredate dal protocollo di legalità tra l'Amministrazione e la Prefettura che abbia come oggetto le cooperative, le imprese e i proprietari dei terreni

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti	n°36
Votanti	n°36
Votano SI	n°36

L'emendamento è approvato

SUB EMENDAMENTO all'emendamento 5 a firma del Cons. Spallitta

Aggiungere al punto 2 del deliberato prima di "potranno" la seguente frase:
"fatta eccezione per gli interventi considerati di rilevante interesse pubblico"

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti	n°36
Votanti	n°35
Votano SI	n°35
Astenuti	n° 1 (Campagna)

Il sub emendamento è approvato

SUB EMENDAMENTO all'emendamento 5 a firma del Cons. Spallitta

Aggiungere nel deliberato al punto 2 dopo la parola "costruttivi" la seguente frase:
"l'assenso dovrà essere dimostrato con la produzione di un contratto preliminare registrato e redatto davanti al Notaio"

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti	n°36	
Votanti	n°35	
Votano SI	n°11	(Spallitta-Monastra-Ferrandelli-Scavone-Mattaliano-Ribaudò A.- Alotta-Faraone-Filorama-Pellegrino-Tanania-
Votano NO	n°24	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

Il sub emendamento è respinto

5) EMENDAMENTO a firma del Cons. Scavone ed altri (sub emendato)

Al punto, 1 Delibera dopo la parola vigente aggiungere:

"comunque compatibili alla L. 15/91 e alla L. 16/96"

Aggiungere al punto 2 del deliberato prima di "potranno" la seguente frase:

"fatta eccezione per gli interventi considerati di rilevante interesse pubblico"

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti	n°36	
Votanti	n°35	
Votano SI	n°35	
Astenuti	n° 1	(Campagna)

L'emendamento è approvato

6) EMENDAMENTO a firma del Cons. Spallitta ed altri

Nel deliberato dopo il punto 2 aggiungere il seguente punto 5:

"Potranno essere prese in considerazione solo le richieste di imprese o cooperative che hanno prodotto e dimostrato di essere titolari dei finanziamenti regionali.

Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative ad immobili oggetto di programmi costruttivi gli uffici comunali competenti devono accertare la concreta acquisizione e l'effettivo godimento da parte dell'impresa o cooperativa dei finanziamenti regionali anche previa acquisizione della relativa documentazione comprovante il mutuo, laddove il finanziamento consta nella concessione di mutui agevolati."

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti	n°36
Votanti	n°35
Votano SI	n°35
Astenuti	n° 1 (Campagna)

L'emendamento è approvato

Il Presidente pone in votazione l'intero atto, risultante dagli emendamenti e sub emendamenti approvati, il cui testo si trascrive:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

Con la Sentenza n° 1100 del 18 Giugno 2008 (Alf.1) il T.A.R.S. ha annullato la delibera di C.C. n° 1 del 09/01/2008 di respingimento del programma costruttivo per la realizzazione di alloggi sociali, in quanto il diniego espresso dal Consiglio Comunale, pur rientrando tra le prerogative dello stesso, non è supportato dalla formalizzazione di atto di indirizzo generale, o da una delibera consiliare che regolarizzi l'applicazione delle leggi in materia di programmi costruttivi nel territorio del Comune di Palermo.

CONSIDERATO CHE

L'attività svolta dal C.C. nell'approvazione di programmi costruttivi per la realizzazione di edilizia agevolata richiesti dalle cooperative edilizie o da Imprese che fruiscono delle agevolazioni Regionali, si è mossa nelle direzione di:

- a) respingimento di programmi costruttivi su aree di verde agricolo;
- b) respingimento di programmi costruttivi in caso di contrasto dei proprietari catastali delle aree.

Le motivazioni che stanno alla base delle decisioni assunte dal C.C. sono desumibili da innumerevoli atti deliberativi e possono così riassumersi:

Nel caso a):

L'individuazione e la successiva assegnazione delle aree per la realizzazione di edilizia agevolata deve rientrare in un quadro di coerenze urbanistiche. Infatti la singola individuazione ed assegnazione al di fuori di una pianificazione coordinata e unitaria, porterebbe alla crescita ed espansione della città in maniera non controllata,

discontinua, irrazionale, creando problemi alle urbanizzazioni, al traffico, alla crescita armonica della città. Per questi motivi di carattere urbanistico ogni intervento che ricade su area non destinata alla residenza dal P.R.G., compresa quella di verde agricolo, è stato respinto nelle more della redazione del P.E.E.P., che rappresenterà il quadro unitario di riferimento, secondo il quale assegnare le aree.

Ne discende che va considerato quale indirizzo il seguente: nelle more della redazione del P.E.E.P., potranno essere presi in considerazione e istruiti solamente i programmi costruttivi ricadenti su aree destinate alla residenza e in particolare, in riferimento alle zone omogenee, su aree ricadenti in zona A, B, e C del P.R.G..

Nel caso b)

Pur non volendo disconoscere le prerogative delle cooperative edilizie e delle imprese che fruiscono di finanziamenti agevolati Regionali e la legislazione che regola la loro attività sul territorio, si ritiene che analogo diritto dell'uso del suolo abbiano i legittimi proprietari delle aree sui quali vengono proposti i programmi costruttivi e non si valuta esistere nell'assegnazione alle cooperative un pubblico interesse tale da giustificare il ricorso a procedure ablatorie per la realizzazione di interventi costruttivi essendo sempre di natura privata quelli presentati da cooperative e/o imprese. Inoltre l'assegnazione di aree contro la volontà dei proprietari determina lunghi e complessi contenziosi che si concluderebbero inevitabilmente con debiti fuori bilancio che graverebbero sul bilancio comunale in maniera consistente non prevedibile.

Ne discende che va considerato indirizzo il seguente:

Nell'esame dei programmi costruttivi potranno essere prese in esame solo le richieste pervenute da cooperative edilizie e/o imprese che documentino l'assenso dei proprietari delle aree impegnate dai programmi costruttivi. Tale assenso dovrà essere esibito all'atto della richiesta e potrà consistere in un atto regolarmente registrato attestante la totale disponibilità all'uso dell'area. Eventuali contenziosi che dovessero sorgere successivamente alla presentazione della domanda saranno interpretati come diniego da parte dei proprietari catastali all'uso dell'area e determineranno il respingimento del programma costruttivo. Si sottolinea che l'intera proprietà dovrà essere accondiscendente e che non si procederà all'esame se anche piccole porzioni di aree non siano documentate.

ATTESO CHE

Il C.C. ha all'esame, all'ordine del giorno, una proposta di delibera n° 38 del 05/11/2007 avente oggetto: "Presenza d'atto degli studi sulle esigenze residenziali della città ed approvazione indirizzi, criteri e direttive da seguire nella relazione del P.E.E.P. (All.2).

In seguito all'approvazione di tale delibera si potrà avviare la realizzazione del P.E.E.P., che consentirà di individuare aree, anche in variante al P.R.G., in quantità tale da soddisfare anche le richieste pervenute da parte delle imprese e delle cooperative edilizie che fruiscono delle agevolazioni regionali, all'interno però di un atto pianificatorio verificato rispetto l'intero territorio dal punto di vista delle refluenze urbanistiche ed urbane

RITENUTO

Nelle more della redazione del P.E.E.P. necessario dare il giusto indirizzo agli uffici nell'istruttoria dei programmi costruttivi, anche nel rispetto della sentenza T.A.R.S. riportata in premessa.

VISTI

- Il P.R.G.
- La legislazione di Settore L.R. 86/81 e successive modifiche ed integrazioni

DELIBERA

Nelle more della redazione del P.E.E.P. gli uffici competenti all'esame delle richieste di approvazione dei programmi costruttivi dovranno attenersi a seguenti indirizzi regolamentari:

1. Potranno essere presi in considerazione soltanto i programmi costruttivi ricadenti su aree destinate nel P.R.G. alla residenza e in particolare, con riferimento alle zone omogenee, soltanto su aree destinate a zona A, B, e C del P.R.G. vigente, comunque compatibili alla L.15/91 e alla L.16/96.

2. Fatta eccezione per gli interventi considerati di rilevante interesse pubblico potranno essere presi in considerazione solo le richieste di approvazione di programmi costruttivi pervenuti da parte di cooperative edilizie e/o imprese che documentino l'assenso dei proprietari delle aree impegnate dai programmi costruttivi. Tale assenso dovrà essere esibito all'atto della richiesta e dovrà consistere in un atto regolarmente registrato attestante la totale disponibilità all'uso dell'area. Eventuali contenziosi che dovessero sorgere successivamente alla presentazione della domanda saranno interpretati come diniego da parte dei proprietari catastali all'uso dell'area e determineranno il respingimento del programma costruttivo. Si sottolinea che l'intera proprietà dovrà essere accondiscendente e che non si procederà all'esame anche se piccole porzioni di aree non siano documentate.
- 3 Il prezzo di cessione potrà essere determinato dalla sommatoria dei seguenti addendi:
 - a) Costo dell'appalto, computato con il prezzario regionale dei LL. PP., attenzionando la peculiarità di alcuni costi quali lo scavo, il trasporto alla discarica dei materiali di risulta, nonché gli oneri di discarica (non meno di euro 10 a mc.);
 - b) Costo effettivo dell'area;
 - c) Prospezioni geognostiche;
 - d) Oneri di urbanizzazione e per eventuali allacci ai pubblici servizi;
 - e) Oneri finanziari;
 - f) Spese tecniche e spese varie afferenti l'intervento costruttivo;
 - g) Imprevisti;
 - h) Il costo aggiuntivo che origina dal D. Lsg. 20 giugno 2005 n. 122 afferente la "disposizione per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210";

Il prezzo massimo ammissibile così determinato dovrà essere aggiornato con le variazioni dell'indice ISTAT, afferenti la costruzione dei fabbricati residenziali. Sarà possibile che il prezzo di cessione venga determinato con altri criteri, purché esso risulti inferiore del 20% a quelli di mercato rilevati dall'Osservatorio Immobiliare NOMISMA e comunque nel rispetto dei parametri di legge e normativi.

4 Le proposte relative alle lottizzazioni e ai programmi costruttivi dovranno essere corredate dal protocollo di legalità tra l'Amministrazione e la Prefettura che abbia come oggetto le cooperative, le imprese e i proprietari dei terreni.

5 "Potranno essere prese in considerazione solo le richieste di imprese o cooperative che hanno prodotto e dimostrato di essere titolari dei finanziamenti regionali.

Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative ad immobili oggetto di programmi costruttivi gli uffici comunali competenti devono accertare la concreta acquisizione e l'effettivo godimento da parte dell'impresa o cooperativa dei finanziamenti regionali anche previa acquisizione della relativa documentazione comprovante il mutuo, laddove il finanziamento consta nella concessione di mutui agevolati."

Si da atto che dall'adozione del presente atto deliberativo non sorgono a carico del Bilancio nè una maggiore spesa nè una minore entrata, onde, ai sensi dell'art.12, L.R.S. n.30/2000, e successive modifiche ed integrazioni, non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Dato atto che la stessa è corredata del parere di regolarità tecnica prescritto dall'art.53 della Legge 8 giugno 1990 n.142 come recepito dalla L.R. 48/91 successivamente sostituito dall'art.12 della L.R.23 dicembre 2000, n.30.

Dopo opportuna discussione

Visto il parere reso dalla VI[^] Commissione Consiliare;

Ritenuto che il documento di che trattasi è meritevole di approvazione;

Con votazione unanime, a voti palesi, resa dai Consiglieri presenti di cui al frontespizio, con il seguente esito;

Presenti	n. 36
Votanti	n. 35
Votano SI	n. 35
Astenuti	n. 1 (Campagna)

D E L I B E R A

La proposta di deliberazione emendata riguardante l'oggetto è approvata e fatta propria

Il Presidente propone di dare al presente provvedimento **IMMEDIATA ESECUZIONE**.

Procedutosi alla votazione, espressa a voti palesi e per alzata di mano, l'esito come accertato dal presidente con l'assistenza dei Consiglieri scrutatori su menzionati è il seguente:

Presenti	n°36
Votanti	n°35
Votano SI	n°35
Astenuti	n° 1 (Campagna)

L'ESECUZIONE IMMEDIATA è approvata



COMUNE DI PALERMO
SETTORE URBANISTICA
Servizio/Ufficio Direzione
PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DELIBERATIVO DI C.C.
(Costituita da n°3 fogli, oltre il presente, e da n° 2 allegati)

OGGETTO: Indirizzi d'approvazione dei programmi costruttivi presentati da cooperative edilizie e/o imprese.

PROPONENTE	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO <i>e-mail:</i> <u>G.Pitrolo@urb.Comune.Palermo.it</u>	IL DIRIGENTE/IL FUNZIONARIO (Arch. Federico Lazzaro)
Li. <u>19/01/2009</u>	

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA
(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole
 VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO <i>e-mail:</i> <u>F.Lazzaro@Comune.Palermo.it</u>	VISTO: IL DIRIGENTE COORDINATORE IL CAPO SETTORE (Arch. Federico Lazzaro)
DATA <u>19 GEN 2009</u>	

VISTO: IL SINDACO/L'ASSESSORE
 DATA *M. Tripicci*

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ODINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE
(Art. 53, Legge n° 142/90 e L.R. n° 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole
 VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate
 Parere non dovuto poiché l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata

IL RAGIONIERE GENERALE
 DATA

ALLEGATO UNICO A DELIBERA C.C. n° 14 del 04/02/2009

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
------------------------	---------------------------------

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

Con la Sentenza n° 1100 del 18 Giugno 2008 (All.1) il T.A.R.S. ha annullato la delibera di C.C. n° 1 del 09/01/2008 di respingimento del programma costruttivo per la realizzazione di alloggi sociali, in quanto il diniego espresso dal Consiglio Comunale, pur rientrando tra le prerogative dello stesso, non è supportato dalla formalizzazione di atto di indirizzo generale, o da una delibera consiliare che regolarizzi l'applicazione delle leggi in materia di programmi costruttivi nel territorio del Comune di Palermo.

CONSIDERATO CHE

L'attività svolta dal C.C. nell'approvazione di programmi costruttivi per la realizzazione di edilizia agevolata richiesti dalle cooperative edilizie o da Imprese che fruiscono delle agevolazioni Regionali, si è mossa nelle direzioni di:

- a) respingimento di programmi costruttivi su aree di verde agricolo;
- b) respingimento di programmi costruttivi in caso di contrasto dei proprietari catastali delle aree.

Le motivazioni che stanno alla base delle decisioni assunte dal C.C. sono desumibili da innumerevoli atti deliberativi e possono così riassumersi:

Nel caso a):

L'individuazione e la successiva assegnazione delle aree per la realizzazione di edilizia agevolata deve rientrare in un quadro di coerenze urbanistiche. Infatti la singola individuazione ed assegnazione al di fuori di una pianificazione coordinata e unitaria, porterebbe alla crescita ed espansione della città in maniera non controllata, discontinua, irrazionale, creando problemi alle urbanizzazioni, al traffico, alla crescita armonica della città. Per questi motivi di carattere urbanistico ogni intervento che ricade su area non destinata alla residenza dal P.R.G., compresa quella di verde agricolo, è stato respinto nelle more della redazione del P.E.E.P., che rappresenterà il quadro unitario di riferimento, secondo il quale assegnare le aree.

Ne discende che va considerato quale indirizzo il seguente: nelle more della redazione del P.E.E.P., potranno essere presi in considerazione e istruiti solamente i programmi costruttivi ricadenti su aree destinate alla residenza e in particolare, in riferimento alle zone omogenee, su aree ricadenti in zona A, B, e C del P.R.G..

Nel caso b)

Pur non volendo disconoscere le prerogative delle cooperative edilizie e delle imprese che fruiscono di finanziamenti agevolati Regionali e la legislazione che regola la loro attività sul territorio, si ritiene che analogo diritto dell'uso del suolo abbiano i legittimi proprietari delle aree sui quali vengono proposti i programmi costruttivi e non si valuta esistere nell'assegnazione alle cooperative un pubblico interesse tale da giustificare il ricorso a procedure ablatorie per la realizzazione di interventi costruttivi essendo sempre di natura privata quelli presentati da cooperative e/o imprese. Inoltre l'assegnazione di aree contro la volontà dei proprietari determina lunghi e complessi contenziosi che si concluderebbero inevitabilmente con debiti fuori bilancio che graverebbero sul bilancio comunale in maniera consistente non prevedibile.

Ne discende che va considerato indirizzo il seguente:

Nell'esame dei programmi costruttivi potranno essere prese in esame solo le richieste pervenute da cooperative edilizie e/o imprese che documentino l'assenso dei proprietari delle aree impegnate dai programmi costruttivi. Tale assenso dovrà essere esibito all'atto della richiesta e potrà consistere in un atto regolarmente registrato attestante la totale disponibilità all'uso dell'area. Eventuali contenziosi che dovessero sorgere successivamente alla presentazione della domanda saranno interpretati come diniego da parte dei proprietari catastali all'uso dell'area e determineranno il respingimento del programma costruttivo. Si sottolinea che l'intera proprietà dovrà essere accondiscendente e che non si procederà all'esame se anche piccole porzioni di aree non siano documentate.

ATTESO CHE

Il C.C. ha all'esame, all'ordine del giorno, una proposta di delibera n° 38 del 05/11/2007 avente oggetto: "Presca d'atto degli studi sulle esigenze residenziali della città ed approvazione indirizzi, criteri e direttive da seguire nella relazione del P.E.E.P. (All.2).

In seguito all'approvazione di tale delibera si potrà avviare la realizzazione del P.E.E.P., che consentirà di individuare aree, anche in variante al P.R.G., in quantità tale da soddisfare anche le richieste pervenute da parte delle imprese e delle cooperative edilizie che fruiscono delle agevolazioni regionali, all'interno però di un atto pianificatorio verificato rispetto l'intero territorio dal punto di vista delle refluenze urbanistiche ed urbane

RITENUTO

Nelle more della redazione del P.E.E.P. necessario dare il giusto indirizzo agli uffici nell'istruttoria dei programmi costruttivi, anche nel rispetto della sentenza T.A.R.S. riportata in premessa.

VISTI

- Il P.R.G.
- La proposta di delibera n° 38 del 05/11/2007 avente oggetto: " Presa d'atto degli studi sulle esigenze residenziali della città ed approvazione indirizzi, criteri e direttive da seguire nella relazione del P.E.E.P".
- La legislazione di Settore L.R. 86/81 e successive modifiche ed integrazioni

DELIBERA

Nelle more della redazione del P.E.E.P. gli uffici competenti all'esame delle richieste di approvazione dei programmi costruttivi dovranno attenersi a seguenti indirizzi regolamentari:

1. Potranno essere presi in considerazione soltanto i programmi costruttivi ricadenti su aree destinate nel P.R.G. alla residenza e in particolare, con riferimento alle zone omogenee, soltanto su aree destinate a zona A, B, e C del P.R.G. vigente.
2. Potranno essere presi in considerazione solo le richieste di approvazione di programmi costruttivi pervenuti da parte di cooperative edilizie e/o imprese che documentino l'assenso dei proprietari delle aree impegnate dai programmi costruttivi. Tale assenso dovrà essere esibito all'atto della richiesta e potrà consistere in un atto regolarmente registrato attestante la totale disponibilità all'uso dell'area. Eventuali contenziosi che dovessero sorgere successivamente alla presentazione della domanda saranno interpretati come diniego da parte dei proprietari catastali all'uso dell'area e determineranno il respingimento del programma costruttivo. Si sottolinea che l'intera proprietà dovrà essere accondiscendente e che non si procederà all'esame anche se piccole porzioni di aree non siano documentate.

Si da atto che dall'adozione del presente atto deliberativo non sorgono a carico del Bilancio nè una maggiore spesa nè una minore entrata, onde, ai sensi dell'art.12, L.R.S. n.30/2000, e successive modifiche ed integrazioni, non è necessario acquisire il parere di regolarità contabile.

MUNICIPIO DI PALERMO

Segreteria Generale

**Oggetto: Estratto verbale della VI Commissione Consiliare:
Seduta del 02.02.2009**

L'anno 2009 il giorno due del mese di Febbraio, presso i locali di Via Scannaserpe n. 1, si è riunita la VI Commissione Consiliare, formalmente convocata per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Sono presenti i Consiglieri:

Gerlando	Inzerillo	(Presidente);
Rosario	Filoramo	(Vice Presidente);
Giovanni	Di Maggio;	
Giovanni	Lombardo;	
Maurizio	Pellegrino;	
Nadia	Spallitta;	
Giulio	Tantillo.	

OMISSIS

In ordine all'argomento trattato, avente per oggetto:

"Indirizzi per l'approvazione dei programmi costruttivi presentati da cooperative edilizie e/o imprese". (P.D.L. n. 38457/09).

La commissione ha espresso il seguente parere:

Parere favorevole espresso a maggioranza dei presenti.

I consiglieri Filoramo, Pellegrino e Spallitta, si astengono dal voto.

La presente copia è copia conforme, per estratto, del verbale originale di seduta.

Palermo, li 02.02.2009

Il Segretario
Firicano Leonardo



Il Presidente
Cons. Gerlando Inzerillo



REPUBBLICA ITALIANA

N.1100/08

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Reg. Sent.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, Sede di Palermo, Sezione Terza, ha pronunciato il seguente

N. 988 R.Gen

ANNO 2007

SENTENZA

sul ricorso n. 988/07 e relativo ricorso per motivi aggiunti, proposti da "ROSA GARDEN società cooperativa edilizia per azioni", con sede in Palermo, in persona del legale rappresentante *pro-tempore* sig. Giovanni Calderone, rappresentata e difesa, unitamente e disgiuntamente, dagli avv.ti prof. Salvatore Raimondi e Francesca Reina ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Palermo, Via G. Abela n. 10,

CONTRO

il Comune di Palermo, in persona del Sindaco *pro-tempore*, rappresentato e difeso, per mandati in calce alla copia notificata, rispettivamente, del ricorso introduttivo e di quello per motivi aggiunti ed in forza della determina dirigenziale n. 255 del 25 maggio 2007, dall'avv. Anna Maria Impinna, ed elettivamente domiciliato presso l'Avvocatura Comunale, in Piazza Marina n. 39,

E NEI CONFRONTI

della "S.A.T. Siciliana Alberghi e Turismo S.p.A. in liquidazione", con sede in Palermo, in persona dei liquidatori legali rappresentanti *pro-tempore*, rappresentata e difesa

dall'avv. Giuseppe Li Greci, presso il cui studio in Palermo, Via Libertà n. 56, è elettivamente domiciliata,

PER L'ANNULLAMENTO

- quanto al ricorso introduttivo

- della delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 29 del 28 febbraio 2007, concernente *"Approvazione del programma costruttivo in località Ciaculli a Palermo per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia sociale da destinare alla Cooperativa edilizia Rosa Garden Respinta"*;

- quanto al ricorso per motivi aggiunti

- "della delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 1 del 9 gennaio 2008, con la quale si conferma la reiezione del programma costruttivo proposto dalla Cooperativa ricorrente",

E PER LA CONDANNA

dell'Amministrazione intimata al risarcimento dei danni.

Visti il ricorso e il ricorso per motivi aggiunti, con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Palermo, e vista la documentazione dallo stesso prodotta;

Visto l'atto di costituzione in giudizio della "S.A.T. Siciliana Alberghi e Turismo S.p.A.", con le relative deduzioni difensive;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

Viste le ordinanze collegiali n. 1255/07 e n. 96/08;

Visti gli atti tutti di causa;

Relatore il presidente cons. Calogero Adamo;

Uditi alla pubblica udienza del 18 giugno 2008 l'avv. Raimondi per la ricorrente, l'avv. Impinna per l'Amministrazione resistente e l'avv. Li Greci per la controinteressata S.A.T.;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto:

FATTO

1. - Con ricorso notificato il 12 aprile 2007 e depositato il 9 maggio seguente la Società cooperativa edilizia per azioni "Rosa Garden" impugnava la delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 29 del 28 febbraio 2007, in epigrafe specificata, esponendo: di essere stata ammessa a finanziamento in base alla legge n. 457/1978 per la realizzazione di 50 alloggi di edilizia sociale; di avere individuato un lotto di terreno in località "Ciaculli" (in catasto al fg. 90, p.lla 62) ricadente in base al P.R.G. di Palermo in zona "Ca"; di avere presentato al Comune di Palermo in data 8 aprile 2005 un programma costruttivo che prevedeva la realizzazione su detta area di 32 alloggi; che con nota del 12 luglio 2005 il Comune aveva comunicato agli interessati l'avvio del procedimento; essendo risultata l'area oggetto di sequestro penale, la Cooperativa con istanza del 25 ottobre 2005 ne aveva chiesto il dissequestro alla Procura della Repubblica di Palermo, che con provvedimento del 16 dicembre 2005 "revocava il sequestro dell'area in relazione alla predetta particella n. 62"; con nota del 14 giugno 2006 era intervenuto il parere favorevole del Genio Civile; con relazione del 4 luglio 2006 l'Ufficio Urbanistica del Comune aveva concluso l'iter istruttorio pronunziandosi favorevolmente all'approvazione del

programma costruttivo; in data 14 luglio e 1 agosto 2006 la S.A.T. in liquidazione, titolare dell'area in questione, aveva proposto opposizione, affermando di avere interesse a sfruttarla; su tale opposizione l'Ufficio s'era pronunciato nel senso che fosse "non accoglibile"; peraltro con nota del 9 gennaio 2007 la Commissione Urbanistica del Comune si esprimeva negativamente sul programma costruttivo, e il Consiglio Comunale, con l'impugnata delibera n. 29 del 28 febbraio 2007, lo respingeva.

Di tale provvedimento la ricorrente chiedeva l'annullamento, previa sospensione, e vinte le spese, per i seguenti motivi:

1) Violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della L.r. 10/1991, dell'art. 25 della L.r. 22/1996, dell'art. 2 della L.r. 86/1981 e dell'art. 5 della L.r. 1/1986.

Il diniego di approvazione sarebbe del tutto immotivato e "la decisione negativa alla quale il Consiglio è pervenuto è esattamente l'opposto di quanto contenuto nella approfondita relazione del Settore Urbanistica, conclusiva dell'istruttoria";

2) Violazione e falsa applicazione dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001, dell'art. 10 della legge 865/1971, degli artt. 9, 10 e 11 della L.r. 10/1991.

L'Amministrazione aveva ritualmente comunicato agli interessati l'avvio del procedimento finalizzato all'apposizione sul terreno in questione del vincolo preordinato all'esproprio, mentre le osservazioni della S.A.T., pervenute solo un anno dopo, sarebbero state tardive, atteso anche che l'Ufficio aveva

già concluso l'istruttoria; ed inoltre la ragione da essa addotta per opporsi "non poteva essere presa in considerazione. La S.A.T. in concreto ha voluto compiere un tentativo di cedere il terreno ad altro soggetto, ma non è andata oltre la manifestazione di intenzioni".

Si costituiva in giudizio il Comune di Palermo.

Si costituiva in giudizio altresì la controinteressata "S.A.T. Siciliana Alberghi e Turismo S.p.A. in liquidazione", esponendo con memoria del 18 maggio 2007 che il terreno per cui è causa "era stato venduto giusto atto preliminare di compravendita" alla cooperativa edilizia "Santa Barbara", anch'essa destinataria di finanziamento per la costruzione di 34 alloggi sociali e che in data 4 agosto 2006 aveva presentato al Settore Urbanistica del Comune un programma costruttivo di 32 alloggi sul terreno predetto, e in punto di diritto eccependo l'inammissibilità del ricorso per mancata impugnazione del parere negativo della Commissione Urbanistica sul programma costruttivo della ricorrente, e contrastando le addotte censure siccome infondate nel merito.

Con ordinanza n. 1255 del 6 giugno 2007 veniva accolta l'istanza cautelare agli effetti del riesame del provvedimento da parte dell'Amministrazione in relazione alle censure dedotte con il ricorso.

2. - In dichiarata esecuzione di detta ordinanza il Comune reiterava l'avviso di avvio del procedimento, nel corso del quale sia la cooperativa ricorrente sia la S.A.T. e la cooperativa "Santa Barbara" presentavano osservazioni. A conclusione dell'iter il

Consiglio Comunale, con delibera n. 1 del 9 gennaio 2008, in conformità alla proposta dell'Ufficio, statuiva di *"Accogliere le osservazioni avanzate dalla Società S.A.T. e dalla Cooperativa S. Barbara, respingere le osservazioni presentate dalla cooperativa Rosa Garden, respingere il programma costruttivo proposto dalla cooperativa edilizia Rosa Garden, ai sensi della L.R. 22/96 e succ. mod. per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia sociale"*.

Nel testo della relativa proposta, ripercorso l'iter procedimentale ed esposto il contenuto delle osservazioni della S.A.T. e della cooperativa Santa Barbara, si afferma che la mancata approvazione, con la precedente delibera n. 28/2006, del programma costruttivo della cooperativa Rosa Garden era coerente con l'indirizzo del Consiglio Comunale contrario all'approvazione di programmi costruttivi "con conseguente dichiarazione di pubblica utilità contro il volere dei proprietari", e che "il C.C. è l'unico soggetto che ha potere decisionale sull'uso del territorio e non ha obbligo di assegnare le aree alle cooperative edilizie fuori dal PEEP, né di approvare necessariamente i programmi costruttivi".

Con ricorso per motivi aggiunti notificato addì 11 marzo 2008 e depositato il giorno 13 seguente la Coop. Rosa Garden ha impugnato detta delibera (oltre a riproporre l'impugnazione della precedente, oggetto del ricorso introduttivo), chiedendone l'annullamento "previa misura cautelare", e con condanna dell'Amministrazione al risarcimento dei danni, vinte le spese, per i seguenti motivi:

1) Violazione e falsa applicazione dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001, dell'art. 10 della legge 865/1971, degli artt. 9, 10 e 11 della L.r. 10/1991.

L'opposizione presentata dalla S.A.T. il 14 luglio 2006 (ad un anno dalla comunicazione di avvio del procedimento) non avrebbe potuto essere presa in considerazione. E d'altra parte, in esecuzione dell'ordinanza cautelare n. 1255/2007 del T.A.R., il Comune non avrebbe potuto – come invece ha fatto – ricominciare daccapo il procedimento;

2) Violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della L.r. 10/1991.

“La decisione adottata dal consiglio comunale è l'opposto di quella che scaturiva dall'istruttoria: la motivata proposta di approvazione del programma costruttivo”;

3) Violazione e falsa applicazione dell'art. 2 della L.r. 6 maggio 1981, n. 86, sostituito dall'art. 25 della L.r. 6 aprile 1996, n. 22.

Sarebbe erronea la motivazione della delibera laddove esclude un obbligo del Comune di assegnare le aree alle cooperative edilizie¹ al di fuori del p.e.e.p. e di approvare necessariamente i programmi costruttivi, dato che viceversa – si sostiene - in base alle norme calendate “non sussiste la facoltà da parte dei Comuni di approvare i programmi costruttivi in relazione all'utilizzazione dei finanziamenti assegnati, ma sussiste un vero e proprio obbligo”;

4) Violazione e falsa applicazione sotto altro profilo dell'art. 2 della L.r. 86/1981, sostituito dall'art. 25 della L.r. 22/1996.

Sarebbe in ogni caso illegittimo il diniego di approvazione di un programma costruttivo motivato, come nella specie, soltanto in relazione all'opposizione dei proprietari delle aree interessate, a sua volta finalizzata non all'utilizzazione diretta da parte degli stessi ma alla cessione ad altra cooperativa;

5) Violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge 7 aprile 1999, n. 136.

Contrariamente a quanto sostenuto nelle loro osservazioni dalla S.A.T. e dalla cooperativa Santa Barbara, non avrebbe potuto operare nei confronti delle stesse la preferenza prevista dalla norma suddetta, per carenza dei necessari presupposti.

Costitutosi in giudizio anche in ordine al predetto ricorso per motivi aggiunti il Comune, con memoria del 1° aprile 2008 ne ha preliminarmente eccepito la tardività in relazione al termine dimidiato di cui all'art. 23-*bis* della legge 1034/1971, e nel merito ha contrastato le addotte censure, sostenendo in sintesi che: legittimamente erano state prese in esame le osservazioni della S.A.T., data l'inesistenza di un termine normativamente stabilito ai fini della presentazione di osservazioni da parte degli interessati al procedimento; l'Amministrazione ben poteva rinnovare l'istruttoria; la localizzazione dei programmi costruttivi è soggetta alla valutazione politico-amministrativa del Consiglio Comunale, sicché in ogni caso non può configurarsi un obbligo di

approvazione “incondizionato e assoluto” degli stessi; la normativa regionale privilegia i soggetti che abbiano la proprietà delle aree.

Analoghe difese ha svolto la S.A.T., con memoria del 1° aprile 2008 con la quale ha contrastato puntualmente le addotte censure, sostenendo la legittimità del procedimento seguito e dell’impugnata delibera 1/2008,

Con ordinanza n. 96 del 2 aprile 2008 è stata accolta l’istanza cautelare, limitatamente alla fissazione dell’udienza per la discussione nel merito del ricorso.

In vista dell’udienza la ricorrente e la S.A.T. hanno prodotto memorie.

Alla pubblica udienza del 18 giugno 2008, su conforme richiesta dei procuratori delle parti, che hanno ribadito le rispettive già esposte domande e conclusioni, la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

1. – Va preliminarmente rilevata l’improcedibilità per sopravvenuta carenza di interesse del ricorso introduttivo, dato che il provvedimento con lo stesso impugnato – la delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 29 del 28 febbraio 2007, recante il diniego di approvazione del programma costruttivo di 32 alloggi sociali in località “Ciaculli” su area della controinteressata “S.A.T. s.p.a. in liquidazione” (in catasto al fg. 90, p.lla 62) presentato dalla ricorrente cooperativa edilizia “Rosa Garden” – risulta superato dalla successiva delibera consiliare n. 1 del 9 gennaio 2008 con la quale è stato

confermato con autonoma motivazione tale diniego, delibera a sua volta impugnata con il ricorso per motivi aggiunti.

2. – Di quest'ultimo è stata preliminarmente eccepita dalla difesa del Comune la tardività rispetto al termine dimidiato di cui all'art. 23-*bis* della legge 1034/1971 e successive modifiche.

L'eccezione è infondata. Per consolidata giurisprudenza, infatti, non è soggetto a dimidiazione ai sensi dell'art. 23-*bis* della legge 1034/1971 il termine per la proposizione di ricorso per motivi aggiunti avverso atti autonomi, seppure connessi con quelli impugnati con il ricorso principale (cfr. Cons. St., IV, 12 maggio 2008, n. 2187; VI, 23 agosto 2007, n. 4480; IV, 8 agosto 2005, n. 4207).

3. – Nel merito, il ricorso per motivi aggiunti è fondato, nei limiti appresso specificati.

4. – Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001, dell'art. 10 della legge 865/1971 e degli artt. 9, 10 e 11 della L.r. 10/1991) si sostiene *a)* che l'opposizione presentata dalla S.A.T. il 14 luglio 2006 non avrebbe potuto essere presa in considerazione perché tardiva, essendo pervenuta ad un anno dalla comunicazione dell'avviso di avvio del procedimento e quando la proposta dell'Ufficio (favorevole all'approvazione del programma costruttivo della ricorrente) era stato già trasmessa al Consiglio Comunale; e *b)* che in sede di riesame del provvedimento impugnato, disposto dall'ordinanza del T.A.R. 1255/2007, il Comune non avrebbe potuto – come invece ha fatto –

ricominciare daccapo il procedimento, con un nuovo avviso di avvio dello stesso a tutti i soggetti interessati.

Il primo profilo di censura è in concreto irrilevante, sicché può prescindersi dal suo esame, in quanto relativo ad un provvedimento (la delibera consiliare n. 29/2007) ormai superato, come s'è detto, dalla successiva delibera n. 1/2008, impugnata con il ricorso per motivi aggiunti.

Il secondo profilo è infondato. Ed invero, seppure l'ordinanza del T.A.R. n. 1255/07 avesse disposto, testualmente, (solo) il riesame da parte dell'Amministrazione intimata del provvedimento impugnato "alla luce di quanto dedotto nel ricorso" (vale a dire, con riguardo ai motivi di censura dedotti), senza ulteriori specificazioni, non par dubbio tuttavia che l'Amministrazione ben potesse, nella sua discrezionalità, reiterare l'avviso di avvio del procedimento, sì da coinvolgere tutti i soggetti interessati, attesa la rilevante incidenza che le determinazioni da adottare all'esito di tale riesame necessariamente avrebbero avuto sulle posizioni degli stessi.

5. - Con il secondo motivo viene dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 3 della L.r. 10/1991, perché - si sostiene - "la decisione adottata dal consiglio comunale è l'opposto di quella che scaturiva dall'istruttoria: la motivata proposta di approvazione del programma costruttivo".

La censura è infondata, perché, nel riferirsi alla "istruttoria", rispetto alla quale la delibera consiliare si porrebbe in contrasto, sembra avere riguardo esclusivamente alla prima fase del procedimento, vale a dire quella conclusasi con la

delibera n. 29/2007; mentre c'è stata in prosieguo una seconda fase, successivamente all'ordinanza del T.A.R. n. 1255/07, conclusasi con la delibera consiliare n. 1/2008, la quale, pur confermando il diniego di approvazione del programma costruttivo della cooperativa ricorrente, è sorretta da una autonoma motivazione. E tale delibera, a differenza dalla precedente (che, in effetti, si poneva in contrasto con il tenore della relativa proposta), risulta pienamente conforme alla proposta dell'Ufficio, stavolta nel senso che il programma costruttivo della cooperativa Rosa Garden non potesse essere approvato (v. copia in atti, nella produzione del Comune).

6. – Con il terzo motivo viene denunciata violazione e falsa applicazione dell'art. 2 della L.r. 6 maggio 1981, n. 86, come sostituito dall'art. 25 della L.r. 6 aprile 1996, n. 22, con riguardo alla motivazione della citata delibera n. 1/2008 laddove vi si afferma che *“Il C.C. è l'unico soggetto che ha potere decisionale sull'uso del territorio e non ha obbligo di assegnare le aree alle cooperative edilizie fuori dal PEEP, né di approvare necessariamente i programmi costruttivi. (...) Considerata la potestà riconosciuta al C.C. di decidere sull'utilizzazione delle aree, accogliendo o respingendo le richieste provenienti dalle cooperative...”* (terzultimo capoverso di pag. 4 e primo capoverso di pag. 5 della proposta di delibera, in atti).

Secondo la ricorrente tale motivazione sarebbe erronea, dato che in forza dell'art. 25 della L.r. 22/1996, e nelle situazioni ivi previste, i Comuni “sono tenuti” ad approvare i programmi costruttivi di cui all'art. 5 della L.r. 1/1986: sicché –

si sostiene - "non sussiste la facoltà da parte dei Comuni di approvare i programmi costruttivi in relazione all'utilizzazione dei finanziamenti assegnati, ma sussiste un vero e proprio obbligo".

La censura, nei termini in cui viene dedotta, è infondata.

L'art. 25 della L.r. 6 aprile 1996, n. 22, sulla base del quale è stata chiesta l'approvazione del programma costruttivo di che trattasi, e di cui viene dedotta la violazione con il motivo in esame, si inquadra in un complesso quadro normativo, che è opportuno delineare per sommi capi.

L'art. 16 della legge urbanistica regionale 27 dicembre 1978, n. 71, dopo aver sancito l'obbligo per i comuni con oltre 15.000 abitanti di dotarsi di piano per l'edilizia economica e popolare (p.e.e.p.), dispone al quarto comma che negli altri comuni "i fabbisogni di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata... devono essere soddisfatti mediante programmi costruttivi da attuare con la procedura di cui all'art. 51" della legge 865/1971.

La L.r. 6 maggio 1981, n. 86, dispone all'art. 4 che detti programmi costruttivi devono essere dimensionati per un fabbisogno di e.r.p. prevedibile per un biennio (secondo comma), la localizzazione delle aree deve avvenire nell'ambito delle zone residenziali di espansione previste dallo strumento urbanistico (terzo comma), ed è effettuata dal Comune a mezzo del proprio ufficio tecnico (sesto comma); l'approvazione avviene con delibera consiliare (ottavo comma), e comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle

opere (undicesimo comma). L'assegnazione delle aree agli aventi titolo deve avvenire, entro trenta giorni dalla richiesta, con delibera del consiglio comunale (art. 7, ultimo comma), e in caso di inadempienza del Comune può essere chiesto dagli interessati l'intervento sostitutivo regionale (art. 8, come modificato dall'art. 9 della L.r. 25/1997).

Su questa normativa di base sono venute a sovrapporsi varie disposizioni, volte ad accelerare la realizzazione degli interventi già finanziati ad una certa data. In particolare:

- ai sensi dell'art. 25 della L.r. 6 aprile 1996, n. 22 (che ha sostituito l'art. 2 della L.r. 86/1981), "limitatamente all'utilizzazione dei finanziamenti assegnati per la realizzazione di interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e convenzionata-agevolata, i comuni che seppur obbligati a dotarsi di piani di zona o programmi costruttivi ne siano ancora privi o non dispongano di sufficienti aree all'interno degli stessi, sono tenuti ad approvare i programmi costruttivi di cui all'art. 5 della L.r. 18 gennaio 1986, n. 1" (norma, quest'ultima relativa specificamente ai comuni terremotati della Valle del Belice). Tali programmi possono interessare anche aree destinate dallo strumento urbanistico a verde agricolo, e possono essere presentati per l'approvazione del Consiglio Comunale – che deve provvedervi entro 45 giorni – anche direttamente "dagli enti e soggetti interessati" destinatari di finanziamenti già deliberati (quinto comma);

- la L.r. 24 luglio 1997, n. 25, che all'art. 3 detta disposizioni volte a facilitare la localizzazione dei programmi

costruttivi delle cooperative edilizie, all'art. 9 prevede l'intervento sostitutivo regionale a mezzo di commissario *ad acta* per l'assegnazione alle stesse delle aree, qualora non vi provveda il Comune entro sessanta giorni, e dispone altresì che, scaduto detto termine, le cooperative e le imprese possono presentare i programmi costruttivi di cui al citato art. 25 L.r. 22/1996, "ed il comune dovrà provvedere alle relative approvazioni secondo quanto previsto dall'art. 3 della presente legge".

Nel delineato quadro normativo, come già rilevato da questo Tribunale, *"l'espressione "programma costruttivo" ha finito per assumere una duplicità di significati, stando ad indicare, per un verso, una sorta di p.e.e.p. in scala ridotta ed adottato con procedimento semplificato (tant'è vero che deve essere rapportato ai prevedibili bisogni di edilizia residenziale pubblica per un biennio); e per altro verso, uno specifico progetto di intervento costruttivo su di un'area preventivamente individuata"* (TAR Sicilia, Palermo, II, 16 ottobre 2002, n. 3045).

Ciò rileva, per quanto attiene alla portata dell'obbligo dei comuni di procedere all'approvazione dei programmi costruttivi in parola: perché, ove riferito ai programmi costruttivi costituenti strumenti urbanistici semplificati, tale obbligo sta a significare che i comuni sono tenuti a dotarsene; mentre, con riguardo a quelli (che s'è visto possono essere anche d'iniziativa dei singoli soggetti realizzatori) concernenti singoli interventi su un'area determinata, l'obbligo di approvazione va inteso

piuttosto nel senso dell'obbligo di adottare sugli stessi una motivata determinazione, e non già di approvazione senz'altro dei singoli programmi costruttivi relativamente ai quali l'istruttoria tecnica si sia conclusa favorevolmente. E' da escludere, invero, che il ruolo del Comune possa, in tale seconda ipotesi, ridursi a quella che in buona sostanza sarebbe una necessitata mera presa d'atto dei programmi costruttivi in parola, in contrasto con il principio di autonomia, costituzionalmente garantita, dei comuni e della competenza primaria degli stessi in ordine al governo urbanistico del proprio territorio.

Sulla necessità di un'interpretazione costituzionalmente orientata delle norme regionali in questione – specie alla luce della rafforzata autonomia degli enti locali in base al rinnovato Titolo V della Costituzione (introdotto dalla L. cost. n. 3/2001) - questo Tribunale ha già avuto occasione di pronunciarsi, rilevando che *“In sostanza, l'art. 25 della L. reg. n. 22/1996 va inteso nel senso che i Comuni hanno l'obbligo ex lege di provvedere sulle istanze dei privati di localizzazione dei programmi ostruttivi anche ove gli stessi risultino interessare aree destinate dallo strumento urbanistico a verde agricolo, non anche che i Comuni hanno l'obbligo ex lege di approvare in ogni caso le istanze suddette”*(TAR Sicilia, Palermo, II, 21 dicembre 2004, n. 2894). E da tale interpretazione, che condivide, il Collegio non ravvisa ragioni per discostarsi in ordine al caso in esame.

ll

Ciò posto, il sistema normativo nella materia di che trattasi va interpretato nel senso che, in presenza di istanze di assegnazione di aree per programmi di e.r.p. già ammessi a finanziamento pubblico statale o regionale, i comuni sono, sì, tenuti a procedere a tale assegnazione, in modo da non vanificare gli interventi finanziari pubblici già disposti, senza però essere obbligati ad approvare le singole istanze di assegnazione di aree determinate, individuate dai richiedenti, ben potendo essi pronunciarsi negativamente sulle stesse purché con idonea motivazione.

Nella specie, il diniego di approvazione del programma costruttivo della cooperativa odierna ricorrente, di cui alla impugnata delibera consiliare n. 1/2008 è, per l'appunto, sorretta da una specifica motivazione, in sé astrattamente idonea. Onde la censura in esame risulta infondata: altra cosa essendo, poi, la verifica dell'idoneità in concreto della suddetta motivazione. ?

6.- A tale da ultimo profilo, appunto, ha riguardo il quarto motivo di ricorso, con il quale, deducendosi violazione e falsa applicazione sotto altro profilo del medesimo art. 2 della L.r. 86/1981 come sostituito dall'art. 25 della L.r. 22/1996, si sostiene, in linea subordinata, che sarebbe in ogni caso illegittimo il diniego di approvazione di un programma costruttivo motivato, come nella specie, soltanto in relazione all'opposizione dei proprietari delle aree interessate, a sua volta finalizzata non ad una loro utilizzazione diretta da parte degli stessi ma alla cessione ad altra cooperativa.

Al riguardo, va precisato che la delibera impugnata:

- nelle premesse fa riferimento alle osservazioni presentate, a seguito del nuovo avviso di avvio del procedimento, dalla S.A.T. (proprietaria dell'area per cui è causa) e dalla cooperativa "Santa Barbara" (richiedente l'assegnazione della stessa area), nelle quali si affermava tra l'altro, per quanto qui specificamente rileva, che il Comune di Palermo non avrebbe "mai approvato" programmi costruttivi localizzati su aree indicate dalle cooperative richiedenti "senza il preventivo assenso dei legittimi proprietari delle stesse", e si faceva presente che era stato stipulato "accordo di compravendita" per l'area in questione tra la S.A.T. e la cooperativa "Santa Barbara", ciò che avrebbe comportato il diritto di preferenza a favore di quest'ultima in forza dell'art. 35, undicesimo comma, della legge 865/1971 come sostituito dall'art. 3, comma 63, lett. c), della legge 662/1996;

- nella motivazione reca: *"... Il C.C. ha operato coerentemente con tutte le decisioni fino ad oggi assunte nei casi analoghi di individuazione ai sensi della L. 865/71, che presuppongono dichiarazione di pubblica utilità contro il volere dei proprietari. Infatti alle proposte dell'Ufficio di individuazione, di assegnazione di aree ai sensi della L. 865/71, che presuppongono dichiarazione di pubblica utilità contro il volere dei proprietari, il C.C. ha deliberato respingendo la richiesta, in contrapposizione pertanto con quanto proposto dall'Ufficio. (...) ...tant'è che in ultimo l'Ufficio ha proposto delibere di respingimento di programmi costruttivi in presenza di opposizione da parte dei proprietari. / Il C.C. è l'unico*

soggetto che ha potere decisionale sull'uso del territorio e non ha obbligo di assegnare le aree alle cooperative edilizie fuori dal PEEP, né di approvare necessariamente i programmi costruttivi. / Occorre esaminare le osservazioni pervenute alla luce dei generali intendimenti contrari assunti dal C.C. in merito all'utilizzazione da parte di cooperative per fini espropriativi di aree, in presenza di proprietari che avversano tale procedimento... / Considerata la potestà riconosciuta al C.C. di decidere sull'utilizzazione delle aree, accogliendo o respingendo le richieste provenienti dalle cooperative... ”.

Il diniego di approvazione del programma costruttivo della cooperativa ricorrente risulta motivato, quindi, con riferimento ad un addotto indirizzo del Consiglio Comunale di non assegnare alle cooperative aree delle quali le stesse non abbiano già la disponibilità sicché se ne renda necessaria l'espropriazione per pubblica utilità: come, appunto, sarebbe stato necessario nella specie, stante l'opposizione della S.A.T., proprietaria dell'area in questione.

Non vengono in alcun modo specificate, peraltro, le ragioni a base del suddetto indirizzo (che potrebbero essere diverse, quali, in ipotesi, l'opportunità di evitare il coinvolgimento del Comune in complessi contenziosi, o una valutazione di insussistenza di un pubblico interesse tale da giustificare il ricorso a procedure ablatorie per la realizzazione di interventi costruttivi pur sempre di natura privata). E soprattutto non risulta che il suddetto indirizzo sia stato finora

formalizzato in un apposito atto a carattere generale, quale un apposito regolamento o una delibera consiliare.

E ciò a maggior ragione rileva, atteso che nel contesto della legislazione regionale siciliana in materia di edilizia residenziale pubblica, la possibilità di espropriazione, direttamente da parte delle cooperative edilizie, delle aree assegnate alle stesse dai comuni per la realizzazione di programmi costruttivi, costituisce uno strumento ordinario di intervento, a partire dalla L.r. 26 maggio 1973, n. 21 (art. 27). Pertanto, il criterio cui dichiaratamente s'informa la impugnata delibera consiliare n. 1/2008 (vale a dire, di non assegnare alle cooperative edilizie aree per le quali si renda necessario il ricorso all'espropriazione, e di non approvare quindi i programmi costruttivi delle stesse che prevedano il ricorso all'esproprio delle aree di impianto), allo stato – attesa la mancata esplicitazione delle ragioni che ne stanno alle base –, sembra risolversi in una immotivata preclusione in linea di principio (anziché sulla base di una valutazione in concreto, caso per caso) dell'applicazione di uno strumento giuridico, viceversa specificamente previsto dalla normativa di settore.

Sotto tale profilo, pertanto, la censura in esame risulta fondata.

7. – Con il quinto motivo viene dedotta violazione e falsa applicazione dell'art. 7 della legge 7 aprile 1999, n. 136, sostenendosi che, contrariamente a quanto dedotto dalla S.A.T. e dalla cooperativa Santa Barbara, la norma citata (che, con interpretazione autentica dell'art. 35, comma undicesimo, della

legge 865/1971, prevede la preferenza a favore dei proprietari espropriati ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà delle aree) non potrebbe trovare applicazione nella specie, atteso che il contratto preliminare di vendita dell'area in questione dalla S.A.T. alla cooperativa Santa Barbara, prodotto in giudizio, non risulta né registrato né trascritto, come invece richiesto dalla norma stessa ai fini dell'operatività della preferenza in parola.

Trattasi, peraltro, di questione che, sebbene abbia formato oggetto di trattazione negli scritti di tutte le parti, è in effetti irrilevante agli effetti del presente giudizio, atteso che nella motivazione della impugnata delibera consiliare n. 1/2008 non si fa alcun cenno del suddetto profilo, che rimane perciò al di fuori della materia del contendere in questa sede: onde si può prescindere dal relativo esame.

8. – Conclusivamente, il ricorso per motivi aggiunti è fondato e va accolto in relazione al quarto motivo di censura, con conseguente annullamento della delibera consiliare 9 gennaio 2008, n. 9.

Restano salve le ulteriori determinazioni di competenza dell'Amministrazione.

9. – In relazione all'accoglimento dell'impugnativa avverso la citata delibera solo sotto il profilo procedimentale sopra specificato, va rigettata per carenza di presupposto la domanda di risarcimento.

10. – Le spese seguono, come di regola, la soccombenza, e vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Sicilia, Sede di Palermo, Sezione terza, definitivamente pronunciando sul ricorso e relativo ricorso per motivi aggiunti in epigrafe:

a) dichiara improcedibile il ricorso introduttivo;-----

b) accoglie secondo quanto specificato in motivazione il ricorso per motivi aggiunti e per l'effetto annulla il provvedimento con lo stesso impugnato, salvi gli ulteriori provvedimenti;-----

c) rigetta la domanda di risarcimento;-----

d) condanna le parti resistenti, in solido, al pagamento in favore della ricorrente delle spese di giudizio, che liquida in complessivi € 2.000,00 (Euro duemila/00) oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.-----

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.-----

Così deciso in Palermo, in camera di consiglio, addì 18 giugno 2008, con l'intervento dei sigg. magistrati:

- Calogero Adamo presidente, estensore;
- Cosimo Di Paola consigliere;
- Maria Cappellano referendario.

Presidente estensore

Segretario

Depositata in Segreteria addì 4 settembre 2008

Il Direttore

38 / 2007

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI
DELIBERA N. 01 DEL 19/10/2007
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ALL. 2

STAFF AMMINISTRATIVO

*Ing. Grazia Pitrolo
megg. univ. e
conservare
07/11/07*



COMUNE DI PALERMO

PROT. USCITA
05 NOV 2007
N. 710332

Archivio Segreteria Generale

Data Cat.....
 Fasc Prot. n°.....
 P.D.L. n°.....

O.D.G. n°.....
DELIBERAZIONE C.C.
 n°.....

Oggetto: Presa d'atto degli studi sulle esigenze residenziali della città ed approvazione d'indirizzi, criteri e direttive da seguire nella redazione del P.E.E.P.

SETTORE URBANISTICA
 Servizio Direzione
 Proposta n° 38 Protocollo n°.....
 Alla Segreteria Generale
 Li.....

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 Ing. Grazia Pitrolo

RAGIONERIA GENERALE
 Pervenuto il n°.....
 Alla Segreteria Generale
 ...per il parere di legittimità previsto dall'art. 53 della Legge 8 giugno 1990, n. 142.
 Li..... **IL DIRIGENTE**

CAMPO DA NON COMPILARE AI SENSI DELLA DISPOSIZIONE SINDACALE N.1292 DEL 04/02/99

ALLA GIUNTA COMUNALE
 Seduta del
PROPOSTA AL CONSIGLIO
 Annotazioni

CONSIGLIO COMUNALE
 Seduta del.....
 approvata
 respinta
 annotazioni: v. ultima pagina

VOTI: PALESI / SEGRETI
 immediatamente eseguibile

Soggetta a controllo
 Li..... **SI** **NO**
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELIBERE

SEGRETERIA GENERALE

Al Settore proponente

Prot. n° _____

c. p.c. _____

Si trasmette copia conforme della deliberazione di cui all'oggetto significando che la stessa è stata pubblicata all'Albo Pretorio ed è divenuta esecutiva, come risulta dalle certificazioni apposte sul retro della stessa.

Li.....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DELIBERE



CITTÀ' DI PALERMO

SETTORE URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE.

(Costituita da n° 9 fogli con il presente, e da n°5 allegati)

OGGETTO: Presa d'atto degli studi sulle esigenze residenziali della città ed approvazione di indirizzi, criteri e direttive da seguire nella redazione del PEEP

PROPONENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ing. Graziella Pittolo)

IL DIRIGENTE

(Arch. Federico Lazzaro)

Li

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(Art. 53, L.R. n° 124/90 e L.R. n° 48/91)

VISTO: si esprime parere favorevole

o VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

(Arch. Federico Lazzaro)

DIRIGENTE DI SETTORE

(Arch. Federico Lazzaro)

DATA

DATA.....

VISTO:

L'ASSESSORE

(Avv. Mario Milone)

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 53, L.R. n° 124/90 e L.R. n° 48/91)

PARERE NON DOVUTO POICHE' L' ATTO NON COMPORTA IMPEGNO DI SPESA O DIMINUZIONE DI ENTRATA

DATA.....

ALLEGATO UNICO A DELIBERA C.C. n° del

IL PRESIDENTE DEL CONS. COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE



II CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Palermo è dotato di PRG, approvato con D. Dir. 124/DRU, come modificato dal D. Dir. N. 558 ed è onerato alla redazione del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della L. n. 167/62 e succ. modifiche ed integrazioni,
- L'Assessorato Regionale territorio e Ambiente, con nota n 19312 del 11/03/04 ha invitato il Comune di Palermo ad adempiere al disposto di legge che obbliga tutti i Comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti a redigere il PEEP (ALL. 1);
- Con o.d.g approvato con la delibera n. 293 del 24/10/02 (ALL. 2) il C.C. ha dato mandato "...all'Amministrazione attiva di provvedere allo studio aggiornato sulle esigenze residenziali della città, sulla base del quale occorre disporre ai competenti Uffici comunali di redigere entro giorni 120 il conseguente piano di settore compatibile con le risorse del territorio nel rispetto di un equilibrio tra aree verdi ed eventuali aree di espansione edilizia";

In ottemperanza all'o.d.g. gli uffici preposti del Settore Urbanistica, successivamente alla presa d'atto dei decreti sopracitati di approvazione del PRG, avvenuta con delibera di C.C. n 7/2004, hanno elaborato uno studio propedeutico alla redazione del PEEP e del Piano di Settore per l'edilizia residenziale illustrativa delle problematiche relative emerse durante l'azione amministrativa (All 3).

- Tale studio propedeutico è stato redatto tenendo conto:
 - a. Della verifica dell'offerta residenziale del PRG redatta dal Settore Urbanistica nel 2004 (ALL. 4);
 - b. Dello studio redatto dal Prof. Vizzini, sul fabbisogno abitativo del Comune di Palermo, per conto dell'Urban Cepter (ALL. 5);
 - c. Delle richieste di localizzazione di edilizia agevolata e sovvenzionata, attualmente in itinere presso il Settore Urbanistica,

Per quanto riguarda il p.to a)

In seguito al decreto di approvazione del PRG è stato redatto nei primi mesi del 2004 lo studio di "Verifica delle aree edificabili del PRG vigente" per valutare l'offerta di aree libere per nuova edilizia residenziale in ciascuna delle zone territoriali omogenee residenziali del PRG così come approvato, pervenendo ai seguenti risultati:



Tab. 1 – Alloggi realizzabili nelle aree libere del PRG vigente

Zone territoriali omogenee	Nuovi alloggi realizzabili
Zone Bob	301
Zone B1	427
Zone B2	1075
Zone B3	406
Zone Ca	314
ZoneCb	498
Totale	3021

In definitiva il PRG rendeva disponibili aree per la costruzione di 3.000 nuovi alloggi sparsi per tutto il territorio comunale con aree di dimensioni molto ridotte. La situazione ad oggi è abbastanza cambiata in quanto il piano è in fase avanzata di attuazione. Oggi si può valutare una potenzialità residua di 900 alloggi circa, considerando che molte aree, in seguito a successive verifiche si sono rivelate inutilizzabili in quanto sulle stesse insistono immobili, con usi non residenziali, oggetto di sanatoria; ovvero in quanto, malgrado indicate dal PRG come aree edificabili, non risultano tali perché condizionate dall'impossibilità di rispettare i dettami delle Norme di attuazione del PRG.

Per quanto riguarda il p.to b)

lo studio condotto dal Prof. Vizzini è preordinato ad accertare se le famiglie che occupano una casa (non sono considerati i senza casa in quanto mancano i dati statistici ed anche perché esse risultano essere una percentuale assolutamente irrisoria) a qualunque titolo (sia in proprietà, in affitto, comodato,...) vivono in condizioni di disagio (sovraffollamento) secondo lo standard prescelto. Lo studio tende ad accertare altresì se in proiezione tale disagio si riduce, si incrementa o rimane eguale, quantificando le eventuali occorrenze abitative necessarie a colmare il deficit riscontrato alle diverse date considerate (1991, 2006 e 2011). Dagli studi è emerso che il fabbisogno abitativo definito "aggiuntivo" nel 2011 si possa valutare in linea teorica in circa 18.000 alloggi. Si perviene a questo valore applicando un modello statistico di previsione che pone in relazione le famiglie e gli alloggi, Dapprima viene analizzata la distribuzione al 1991 delle famiglie, articolate per numero di componenti, negli alloggi suddivisi per numero di stanze, pervenendo a dei valori di indici di affollamento a quella data. Raffrontando gli indici di affollamento reali con un indice di affollamento ideale, standard ottimale, viene valutato il numero di alloggi necessari per coprire il gap tra i due valori. Il modello ipotizza che al variare della popolazione, al 2006 ed al 2011, si mantenga inalterato il gap valutato sulla base dei valori reali tra distribuzione delle famiglie e alloggi. Tale gap al 2011 potrà essere annullato con la utilizzazione di 18.000 alloggi da inserire



Emendamento 1
✓

nel mercato abitativo attraverso operazioni di ristrutturazione, riuso e nuovi immobili In dettaglio tale gap sarà recuperato:

1. Per la maggior parte con il riutilizzo della edilizia esistente in tutta la città, compresa quella ricadente nel Centro Storico, attraverso operazioni di riadattamento degli alloggi (frazionamenti, ristrutturazioni, ampliamenti, restauri) e con il conseguente spostamento delle famiglie in alloggi esistenti idonei alla dimensione della famiglia, lasciando al mercato abitativo privato il compito di riequilibrare l'indice di affollamento. Tale attività va sostenuta e incentivata attraverso opportuni aiuti finanziari o di sgravio fiscale, anche al fine di calmierare i prezzi di vendita e di affitto, le cui forme debbono essere oggetto di studio e di approfondimento nell'ambito del Piano di Settore. ✓ Em. 2
2. Per una certa misura con la utilizzazione delle zone edificabili del PRG, zone B e C, per la edilizia privata di nuova costruzione.
3. Per una aliquota, da valutare dettagliatamente, con la nuova edificazione di alloggi da destinare alle famiglie che non posseggono i mezzi economici per potersi inserire all'interno del mercato sopradescritto, né in termini di affitto né tanto meno di acquisto. Tale aliquota che può farsi corrispondere alla edilizia residenziale sovvenzionata (IACP, Comune) ed edilizia residenziale agevolata (Cooperative ed imprese) dovrà essere localizzata nel PEEP che pertanto sarà dimensionato in ragione del fabbisogno che sarà sviluppato al p.to c).

Per quanto riguarda il p.to c) della premessa ed il fabbisogno rilevato di edilizia residenziale pubblica occorre distinguere tra :

1. *edilizia agevolata*. Si ritiene di poter valutare in circa 3200 alloggi le richieste di cooperative ed imprese destinatarie di finanziamenti pervenute tra settore urbanistica e Centro Storico, numero che comprende sia le domande relative alla ultima legge di finanziamento sia gli alloggi ricedenti nei programmi costruttivi respinti in quanto proposti in aree di verde agricolo. ✓ Em. 3
1. *edilizia sovvenzionata*. La realizzazione di tali alloggi è da relazionare a finanziamenti a totale carico dello Stato o della Regione. I dati riportati nello studio propedeutico si riferivano al 2003 e il numero nuclei familiari in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di edilizia pubblica era di n. 4.073; Nel 2005 è stato emesso dal settore Interventi abitativi un nuovo bando per assegnazione di alloggi comunali. Le domande ammesse sono risultate 9956. Una prima valutazione dell'effettivo numero degli aventi diritto si può ipotizzare limitando la graduatoria a quanti hanno raggiunto o superato la soglia di 10 punti, che risultano essere 2026.



In conclusione ai fini del dimensionamento del PEEP la necessità di alloggi ad oggi è di 3200 per edilizia agevolata più 2026 di edilizia sovvenzionata. In totale 5226 alloggi.

Tale valore va incrementato, considerando una proiezione al 2011, di una aliquota non superiore al 25%, rappresentante una riserva di aree di cui disporre per ulteriori emergenze, e tenendo conto altresì della necessità di riservare almeno il 10% di alloggi ai proprietari delle aree da espropriare per il PEEP. Si perviene al valore di 7200, coincidente con il 40% del fabbisogno abitativo, che come precedentemente riportato risulta pari a 18.000 alloggi, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 71/1978, per il quale l'estensione delle aree da includere nei piani, è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo considerato.

Dai dati su menzionati possono essere sottratti un numero di alloggi pari a quelli censiti dall'Ufficio del centro Storico (circa 300) in quanto pericolanti e per i quali non si è manifestata la volontà di recupero da parte dei proprietari e conseguentemente possono essere destinati all'intervento pubblico previa espropriazione.

Rilevato che

Il Comune di Palermo, in quanto comune con popolazione superiore a 15.000 abitanti, è obbligato alla adozione di piani per la edilizia economica e popolare.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale dei piani regolatori vigenti, con preferenza di quelle di espansione dell'aggregato urbano. Ove si manifesti l'esigenza di reperire in parte le aree per la formazione dei Piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, si può procedere con varianti agli stessi. In tal caso il piano approvato a norma della presente disposizione costituisce variante al PRG.

Al fine di dare risposte al fabbisogno sopra individuato, tenendo conto dell'offerta di aree del PRG e dell'orientamento del Consiglio Comunale di non approvare localizzazioni di programmi costruttivi in aree edificabili del PRG da assoggettare ad espropriazione, si rende necessario individuare aree idonee, per dimensione, in variante al PRG vigente e fissare parametri di riferimento in relazione sia alle caratteristiche di dette aree che alle tipologie edilizie

Appare pertanto necessario, ai fini di una corretta applicazione delle norme, che venga stabilita la aliquota, compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno decennale, da destinare ad edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata ed agevolata).



Per quanto detto in precedenza la percentuale per il dimensionamento del PEEP è da fissare nella misura del 40% del fabbisogno decennale sopra evidenziato, e cioè in circa 7200 alloggi così suddivisi.

da riservare ai sensi dell'art. 17 della L.R. 71/78; all. n°	720
da destinare ad edilizia sovvenzionata; all. n°	3240
da destinare ad edilizia agevolata; all. n°	3240
TOTALE all. n°	7200

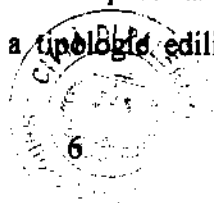
Per quanto riguarda le caratteristiche delle aree sulle quali localizzare il PEEP esse dovranno ricadere

1. in aree destrutturate, limitrofe alla città già urbanizzata, privilegiando l'individuazione nelle aree di borgata, e inserendosi all'interno della pianificazione attualmente in corso degli "Ambiti" perimetrati nel PRG. Per tutti si vuole qui riportare l'esempio dell'area cosiddetta del Borgo della Molara, che comprende un'area, estesa circa ha 365, all'interno della quale risultano perimetrati nel PRG ben 22 Ambiti, oggetto di altrettanti piani particolareggiati. L'area è infatti interessata da numerosi insediamenti residenziali cresciuti ai margini dell'antica viabilità rurale in modo spontaneo e disorganico, che si struttura su un reticolo stradale inadeguato a reggere i flussi di traffico generati dagli insediamenti stessi.

In aree con queste caratteristiche è necessario inquadrare le scelte di pianificazione urbanistica all'interno di un più ampio progetto di razionalizzazione del sistema urbanistico limitrofo, che consenta di definire le connessioni di tipo funzionale ed infrastrutturale tra l'ambito ed il sistema urbano, ridefinendo urbanisticamente non soltanto le aree ricadenti all'interno degli ambiti ma anche le parti esterne con un unico piano particolareggiato. La individuazione di aree PEEP all'interno dei piani degli Ambiti si rivelerebbe un interessante spunto progettuale e un valore aggiunto per dette aree.

2. utilizzando zone destinate dal PRG a Servizi Generali (zone F) che non contribuiscono al computo degli standards urbanistici per le quali non si è manifestata alcuna volontà a realizzare l'intervento né pubblica né privata.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie, al fine di attuare un risparmio dell'uso del territorio ed un contenimento delle spese sia di esproprio che di realizzazione, nonché di evitare che le superfici degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata agevolata possano essere artatamente ampliate, pare opportuno esaminare ed approfondire le peculiarità della cosiddetta "città verticale" confrontandola e ponendola in alternativa a tipologie edilizie che occupano più territorio, oggi



certamente bene prezioso e raro, e che si prestano ad incontrollabili ampliamenti a mezzo di opere successive spesso non autorizzate. A tal fine si rende altresì indispensabile controllare che le superfici abitative siano contenute nei parametri che consentono il finanziamento con particolare riguardo alla realizzazione di alloggi per coppie di prima formazione ed anziani (45mq) impedendo la possibilità di rendere abitabili spazi previsti nei progetti come non residenziali.

Visto:

- Lo studio propedeutico alla redazione del PEEP e del Piano di settore per l'edilizia residenziale, redatto dal Settore Urbanistica;
- La verifica dell'offerta residenziale del PRG, redatta dal Settore Urbanistica;
- Lo studio, redatto dal Prof. Vizzini, avente per oggetto la verifica del fabbisogno abitativo della città di Palermo;
- Il Vigente PRG;
- L'ODG allegato alla delibera di C.C. n. 293 del 24/10/02
- L. 167/62 e successive mod. ed integr.
- L.R. 71/78, art. 16 che onerata alla formazione del Piano per l'edilizia economica e popolare
- L'indirizzo del Consiglio Comunale che nelle more della redazione del Piano di Settore non ha inteso approvare programmi costruttivi seppure localizzati in aree edificabili del PRG da sottoporre ad espropriazione;

Occorre

- Stabilire che il dimensionamento sulla base del quale elaborare il PEEP dovrà essere nella misura del 40% del fabbisogno decennale sopra evidenziato, e cioè in circa 7200 alloggi così suddivisi .

da riservare ai sensi dell'art. 17 della L.R. 71/78; all. n°	720
da destinare ad edilizia sovvenzionata; all. n°	3240
da destinare ad edilizia agevolata; all. n°	3240
TOTALE all. n°	7200

- Stabilire che la localizzazione del PEEP verrà effettuata in variante al PRG vigente, in aree di congrue dimensioni, ricedenti in aree destrutturate, limitrofe alla città già urbanizzata privilegiando l'individuazione nelle aree di borgata, e preferibilmente la dove sono in corso le redazioni degli strumenti particolareggiati di attuazione del PRG ovvero utilizzando zone destinate dal PRG a Servizi Generali (zone F) che non contribuiscono al computo degli standards urbanistici per le quali non si è manifestata alcuna volontà a realizzare l'intervento né pubblica né privata;



- Esaminare ed approfondire , per quanto riguarda le tipologie edilizie, al fine di attuare un risparmio dell'uso del territorio ed un contenimento delle spese sia di esproprio che di realizzazione, nonché di evitare che le superfici degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata agevolata possano essere artatamente ampliate, pare opportuno esaminare ed approfondire le peculiarità della cosiddetta "città verticale" confrontandola e ponendola in alternativa a tipologie edilizie estensive e che si prestano ad incontrollabili ampliamenti a mezzo di opere successive spesso non autorizzate.
- Operare un controllo sulle superfici abitative degli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata di modo che tali superfici siano contenute nei parametri previsti dalle leggi di finanziamento, diversificando i tagli degli alloggi, con particolare riguardo alla realizzazione di alloggi per coppie di prima formazione ed anziani (45mq), e inibendo la possibilità di rendere abitabili spazi previsti nei progetti come non residenziali.
- Approfondire il tema degli incentivi al riuso delle abitazioni esistenti attraverso formule idonee, al fine di innescare meccanismi atti alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Delibera

Dare atto che l'Amministrazione Comunale è onerata alla formazione del Piano per l'edilizia economica e popolare e che a tal fine, condividendo ed approvando lo studio propedeutico redatto dal settore Urbanistica, si rende necessario dare le seguenti direttive:

- Stabilire che il dimensionamento sulla base del quale elaborare il PEEP dovrà essere nella misura del 40% del fabbisogno decennale sopra evidenziato, e cioè in circa 7200 alloggi così suddivisi .

da riservare ai sensi dell'art. 17 della L.R. 71/78; all. n°	720
da destinare ad edilizia sovvenzionata; all. n°	3240
da destinare ad edilizia agevolata; all. n°	3240
TOTALE all. n°	7200

- Stabilire che la localizzazione del PEEP verrà effettuata in variante al PRG vigente, in aree di congrue dimensioni, ricadenti in aree destrutturate, limitrofe alla città già urbanizzata privilegiando l'individuazione nelle aree di borgata, e preferibilmente la dove sono in corso le redazioni degli strumenti particolareggiati di attuazione del PRG ovvero utilizzando zone destinate dal PRG a Servizi Generali (zone F) che non contribuiscono al computo degli standards urbanistici per le quali non si è manifestata alcuna volontà a realizzare l'intervento né pubblica né privata



- Esaminare ed approfondire , per quanto riguarda le tipologie edilizie, al fine di attuare un risparmio dell'uso del territorio ed un contenimento delle spese sia di esproprio che di realizzazione, nonché di evitare che le superfici degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata agevolata possano essere artatamente ampliate, pare opportuno esaminare ed approfondire le peculiarità della cosiddetta "città verticale" confrontandola e ponendola in alternativa a tipologie edilizie estensive e che si prestano ad incontrollabili ampliamenti a mezzo di opere successive spesso non autorizzate.
- Operare un controllo sulle superfici abitative degli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata di modo che tali superfici siano contenute nei parametri previsti dalle leggi di finanziamento, diversificando i tagli degli alloggi con particolare riguardo alla realizzazione di alloggi per coppie di prima formazione ed anziani (45mq) e inibendo la possibilità di rendere abitabili spazi previsti nei progetti come non residenziali. *Em. 7*
- Approfondire il tema degli incentivi al riuso delle abitazioni esistenti attraverso formule idonee, al fine di innescare meccanismi atti alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Dare mandato al Settore Urbanistica di predisporre gli atti necessari alla redazione del PEEP secondo i criteri sopra stabiliti proseguendo quanto già avviato nello Studio propedeutico i cui contenuti si condividono ed approvano. *Em. 8?*

Dare mandato all'Amministrazione attiva di approfondire il tema degli incentivi al riuso del patrimonio edilizio esistente, ricercando soluzioni non soltanto a livello di ente locale, ma interessando della problematica anche gli organi regionali, essendo consapevoli che incentivi al riuso, per ora limitati soltanto ad alcuni centri storici (Palermo, Agrigento, Siracusa, Ragusa Ibla) possano essere da volano per la rivitalizzazione delle città e per la riqualificazione delle borgate oltre che di calmierazione dei prezzi degli alloggi. *Em. 9*

Dare mandato all'Amministrazione di farsi parte dirigente presso la Regione Siciliana affinché si predisponga un programma di finanziamenti che, tenendo conto delle previsioni urbanistiche del Comune, sia finalizzato alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e non convenzionata evitando ulteriori finanziamenti a cooperative edilizie ed a imprese.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

CAMPAGNA

IL CONSIGLIERE ANZIANO FICARRA

[Handwritten signature]

IL SEGRETARIO GENERALE

LI VECCHI

N° _____ Registro pubblicazione Albo Pretorio

05/02/2009

Affissa all'Albo Pretorio di questo Comune in data _____ per la pubblicazione a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSO COMUNALE

Palermo li _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal _____ a tutto il quindicesimo giorno successivo.

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo li _____

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ in seguito a pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune come sopra certificato

ed invito al competente Organo regionale di controllo il quale non ne ha pronunciato l'annullamento nei termini previsti dall' art. 18 della L. R. 14/91

IL SEGRETARIO GENERALE

Palermo, li _____