



COMUNE DI PALERMO

CITTA' PER LA PACE

GRUPPO CONSILIARE

ITALIA DEI VALORI

Piazza Pretoria n. 1 - 90100 Palermo

Telefono: 091 7402273 - Fax: 091 7402284

n.spallitta@comune.palermo.it



Prot. n. 420 del 10/04/2013

UFFICIO DI PRESIDENZA
IL VICE PRESIDENTE
USCITA

Prot. 621 del 10.04.13

COMUNE DI PALERMO
ARCHIVIO SEGR. GENERALE

10 APR. 2013

Serie Cat. Fasc.

Prot. N. Data.....

Al Sindaco

INTERROGAZIONE CON RISPOSTA SCRITTA

Oggetto: immobile sito in viale R. Nicoletti nn.17-19-21 e via Spina Santa, stabilimento, già adibito a stabilimento industriale di produzione della Coca Cola, da destinare a multisala cinematografica.

Premesso che

Con concessione edilizia n.10925 del 23 gennaio 2012 veniva autorizzata, in area con destinazione urbanistica D1, su istanza della società Roberto Abate S.p.A. la ristrutturazione di un immobile già adibito a stabilimento industriale di produzione di Coca Cola, sito in Palermo, viale R. Nicoletti nn.17-19-21 e via Spina Santa, per la realizzazione di una multisala cinematografica, composta da 12 sale di proiezione (per circa 3000 posti), servizi igienici, due locali di ristorazione, una sala giochi al piano terra, uffici amministrativi e locali per il personale al primo piano.

La predetta concessione veniva rilasciata in assenza di parere favorevole del Genio Civile.

Con nota n. 197418 del 28 maggio 2012, il Genio Civile esprimeva parere negativo sul progetto.

In data 29 giugno 2012 la predetta società presentava istanza di concessione edilizia in variante.

In data 3 ottobre 2012 l'istanza di concessione in variante veniva integrata.

In data 24 ottobre 2012 prot. N.12237, veniva rilasciata concessione edilizia n.759018 con la quale si autorizzava la ristrutturazione edilizia "che sommariamente prevede la demolizione di corpi di fabbrica esistenti e la loro ricostruzione rimanendo invariata la sagoma e la superficie copertala variazione della tipologia di copertura di alcuni capannoni che dalla tipologia "a volta" viene proposta piana al fine di realizzare il parcheggio di copertura "L'intervento riguardava una superficie di circa 40.00 mq, di cui circa 8.300 rappresentavano la superficie coperta dall'ex stabilimento della Coca Cola.

Sull'area sembrerebbe insistere parzialmente, vincolo idrogeologico P3 a pericolosità elevata e R4, rischio crolli molto elevato.

In particolare si autorizzava:

- demolizione totale della palazzina adibita a mensa etc e del magazzino bottiglie etc;
- demolizione parziale del capannone adibito al trattamento acque;

- ricostruzione, previa demolizione dei corpi di fabbrica esistenti mantenendo inalterata sagoma e superficie coperta;
- realizzazione di opere edilizie finalizzate alla realizzazione di n.12 sale;
- realizzazione in una delle palazzine di due zone destinate alla ristorazione ed una a sala giochi;
- realizzazione degli uffici;
- rifacimento di tutti gli impianti tecnologici , elettrici, idrici, di scarico, antincendio e di illuminazione del parcheggio;
- sistemazione delle aree esterne per parcheggio pertinenziale .

Il progetto era corredato da pareri con prescrizioni da parte dell'ASP Palermo, in relazione allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi ed alla rete fognaria di collegamento tra il tratto di fognatura interno e la fognatura dinamica comunale .

Gli oneri concessori venivano fissati in E 83.171,46.

Nella concessione in variante non veniva data nessuna specifica indicazione circa il numero e le caratteristiche dei parcheggi , le dimensioni, la localizzazione degli stessi , né di eventuali aree a verde.

Visti

L'art.14 comma 1 delle NTA del PRG che per le zone DI prevede e consente *"interventi di manutenzione ordinaria , straordinaria , restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e mutamenti di destinazione d'uso con istallazione di nuovi impianti industriali ed artigianali"* e considerato quindi che nelle zone DI non sembrano ammesse nuove costruzioni (fatti salvi i principi di cui al comma 2 e 3 dell'art.14 delle NTA).

L'art.3,comma 1,lett.d del D.P.R. n. 380/2001 – Testo Unico sull' edilizia e successive modifiche e integrazioni,che così recita:" si intendono per <<interventi di ristrutturazione edilizia>>,gli ~~interventi rivolti a trasformare gli organismi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;l'eliminazione,la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente,fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"~~;

L'art.3,comma 1,lett.f del D.P.R. n. 380/2001 – Testo Unico sull' edilizia e successive modifiche e integrazioni,che così recita: "si intendono per<<interventi di ristrutturazione urbanistica>> quelli rivolti a ~~sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso,mediante un insieme sistematico di interventi edilizi,anche con la modificazione del disegno dei lotti,degli isolati e della rete stradale."~~

L' art.2 comma 15 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Palermo,che definisce ~~ristrutturazione urbanistica,<<qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso,mediante un insieme sistematico di interventi edilizi,anche con la modificazione del disegno dei lotti,degli isolati e della rete stradale>>~~;

L' articolo 14 comma 2 , delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Palermo, attualmente vigente, che recita : "2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a preventiva pianificazione urbanistica esecutiva, "

.Gli artt. 13,14,15 e 24 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. attualmente vigente, relativi alle zonizzazioni;

CONSIDERATO CHE

Secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale per sagoma s'identifica il perimetro dell'immobile inteso sia in senso verticale sia orizzontale, in quanto concerne il contorno che l'edificio assume. (Cass. penale , Sentenza n. 38408 del 9/10/2008)

Inoltre per la Corte Costituzionale

"In base alla normativa statale di principio, un intervento di demolizione e ricostruzione che non rispetti la sagoma dell'edificio preesistente, intesa quest'ultima come la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, configura un intervento di nuova costruzione e non di ristrutturazione edilizia (Cort Cost-309/2011).

Ed inoltre :

" È classificabile come nuova costruzione e non come ristrutturazione integrale l'intervento di demolizione e ricostruzione che non rispetta la sagoma preesistente dell'edificio "La modifica della sagoma degli edifici influisce sul tessuto urbano, dando vita al cambiamento urbanistico e edilizio che deve essere regolato dalla normativa vigente". Ne deriva in particolare che : " La nuova costruzione deve infatti rispettare le indicazioni del Piano regolatore, come volumetria, distanze, altezze, rapporti di copertura, dotazioni di parcheggi. Con le opere di ristrutturazione si possono invece mantenere i requisiti del fabbricato preesistente "

. Tar Lombardia n. 153 del 16 gennaio 2009.

CONSIDERATO CHE

la concessione n. 12237/2012 sembra prevedere una modifica della sagoma dell'edificio esistente, sia in relazione al tetto in quanto autorizza : **la variazione della tipologia di copertura di alcuni capannoni che dalla tipologia "a volta" viene proposta "piana" al fine di realizzare il parcheggio di copertura** " , sia in relazione alle pareti perimetrali, in quanto per accedere al parcheggio collocato sul tetto dell'edificio è necessario creare apposito percorso esterno con modifica del perimetro orizzontale .

CONSIDERATO CHE

la giurisprudenza ha altresì definito con chiarezza la distinzione tra interventi di ristrutturazione edilizia ed interventi di ristrutturazione urbanistica

In particolare :

~~"La modifica di destinazione d'uso che determina un impatto urbanistico rilevante, anche se incidente sul medesimo sedime, configura una ipotesi di ristrutturazione urbanistica e non di semplice ristrutturazione edilizia "~~

(Tar Lombardia, 19 ottobre 2012, n. 2563,)

Il Tar Lombardia ha considerato intervento di ristrutturazione urbanistica ad es. la seguente fattispecie :

" un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area, in quanto esso interviene su alcuni capannoni di proprietà della società ricorrente attraverso un insieme di opere volte a trasformare le strutture preesistenti da immobili ad uso produttivo in immobili ad uso misto, attraverso la creazione di una serie di appartamenti residenziali e relativi giardini di pertinenza nonché di un certo numero di laboratori. Tutto ciò anche con la prevista demolizione e ricostruzione di alcuni dei fabbricati e con lo svuotamento di porzioni di immobili, onde ricavare adeguati rapporti aeroilluminanti".

La sentenza si fonda sulla distinzione tra la nozione di ristrutturazione edilizia e quella di ristrutturazione urbanistica, di cui al precitato art.3 comma 1, lett.d e lett.f del D.P.R. n. 380/2001, affermando che le opere di demolizione e ricostruzione con modifica di destinazione d'uso, che determina un impatto urbanistico rilevante, configura un' ipotesi di ristrutturazione urbanistica e non di semplice ristrutturazione edilizia, che deve essere, quindi, prevista nello strumento urbanistico generale, proprio per i suoi effetti di profonda modifica del tessuto urbano esistente.

CONSIDERATO CHE

L'area sulla quale insiste l'ex stabilimento della Coca Cola rientra nella tipologia D1 e che per questo tipo di zonizzazione è prevista la ristrutturazione edilizia, nonché la ristrutturazione urbanistica previa adozione di piani esecutivi.

Anche alla luce dei principi giurisprudenziali che si sono consolidati in relazione all'art.3, comma 1, lett.d del D.P.R. n. 380/2001, non può definirsi ristrutturazione edilizia l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma dell'edificio.

Considerata la complessità dell'intervento che insiste su un'area di circa 40.000 mq, con realizzazione una multisala per n.3000 posti circa, ristorante, bar sala giochi, con contestuale creazione di parcheggi, taluni sul tetto dell'edificio, aree di verde, impianti elettrici, idrici e fognari adeguati al nuovo e diverso carico urbanistico, e cambio di destinazione da uso industriale a commerciale, per cui sembra potersi definire l'intervento in questione di ristrutturazione urbanistica.

Valutata la circostanza che invero si interviene in modo radicale su vasta parte del territorio con opere complesse, per le cui caratteristiche appare necessaria una valutazione anche politica sull'uso del territorio a mezzo dello strumento del piano esecutivo, di competenza del Consiglio Comunale.

CONSIDERATO CHE

"L'entità degli oneri di urbanizzazione è correlata alla variazione del carico urbanistico, sicché è ben possibile che un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione possa comportare aggravii di carico urbanistico identici a quelli derivanti da nuove costruzioni. Un intervento di ristrutturazione globale di un edificio, attuato mediante demolizione e ricostruzione porta, invero, alla realizzazione di un organismo edilizio sostanzialmente nuovo: non appare quindi illogico ritenere che un intervento così radicale determini, di regola, un incremento del carico urbanistico pari a quello legato alla realizzazione di una nuova costruzione.

La ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, invero, ha, di regola, ad oggetto immobili che versano in condizioni tali da consentirne un utilizzo nullo o, comunque, ridotto rispetto a quello che verrà posto in essere in conseguenza dell'intervento edilizio." (Cons. Stato, sez. V, 27 settembre 1990, n. 692) cfr. TAR Lombardia, MI, II, 23.7.2009, n. 4455).

SI CHIEDE DI CONOSCERE

1. Se l'intervento, alla luce dei citati principi giurisprudenziali ed in applicazione delle vigenti disposizioni normative e di legge debba considerarsi, in presenza di una modifica della sagoma, di nuova costruzione.

2. Se risponde al vero che secondo il progetto approvato ed in corso di realizzazione è prevista la demolizione di alcuni corpi di fabbrica esistenti (un edificio destinato ad uffici dell'ex impianto della Coca Cola e due edifici aggiuntivi al corpo principale di quest'ultimo, collocati ad ovest dello stesso impianto) e non anche la loro ricostruzione.

3. Se sia stato acquisito parere dagli uffici dell'avvocatura comunale sulla definizione di sagoma dell'edificio, nonchè sul concetto di ristrutturazione edilizia e di nuova opera, con copia dell'eventuale parere.

4. Se per zone classificate D1 siano consentiti anche interventi di nuova costruzione ed in questo caso con quali limiti e per quali usi.

5. Nel caso in cui dovesse accertarsi, in applicazione dei principi di legge e giurisprudenziali sopra richiamati, che si sia in presenza di nuova opera, e come tale non autorizzabile dal vigente PRG ai sensi delle NTA relative alle zone D1, quali provvedimenti l'Amministrazione intende adottare per salvaguardare l'interesse pubblico.

6. Se l'area sia stata disciplinata da piani esecutivi ai sensi dell'art. 14 NTA, e in mancanza, in virtù di quale disposizione di legge o normativa sia stata rilasciata la concessione edilizia, in considerazione del fatto che l'intervento, per le sue dimensioni e complessità, appare ascrivibile alla categoria della ristrutturazione urbanistica.

7. Quale sia la disciplina normativa in materia di distanza fra sale cinematografiche applicata alla fattispecie e quale sia in concreto la distanza fra la multisala e le sale esistenti.

8. Quale disposizione normativa sia stata applicata alla fattispecie per il computo delle urbanizzazioni primarie ed in particolare per i parcheggi, gli impianti ed il verde e come gli stessi parametri siano stati applicati alla fattispecie, con copia dei relativi conteggi.

9. Come siano stati calcolati gli oneri concessori e secondo quali criteri e parametri e se si sia tenuto conto nel conteggio dei principi enunciati dalla giurisprudenza in materia, con copia dei relativi conteggi.

10. Se sull'area insistano vincoli idrogeologici ed in questo caso se siano stati acquisiti i necessari pareri delle competenti autorità.

Si chiede inoltre:

11. Copia degli elaborati tecnici presentati al Genio Civile-Tavola-c.e. 203 e 204.

12. Copia dei ricorsi al T.A.R. presentati in relazione alla realizzazione della multisala di che trattasi.

13. Copia della relazione tecnica e degli elaborati relativi alla sagoma del progetto presentato dalla Maxcine s.r.l.

14. Copia delle istanze di concessione edilizia presentate dalla ditta proponente.

15. Copia delle due successive concessioni edilizie rilasciate dal Comune.

16. Copia del rilievo dell'ex stabilimento Coca Cola e di tutti gli atti da cui possa desumersi la sagoma dello stesso.

17. Copia della lettera di richiesta degli oneri concessori presentata nel gennaio 2012.

18. Copie delle istanze di concessione edilizia, con eventuali allegati.

19. Copia di eventuali pareri richiesti ed acquisiti in materia di definizione di sagoma di un edificio.

20. Copia della relazione tecnica dell'ufficio o di altro documento contenente i riferimenti normativi, i parametri ed il calcolo dei parcheggi, delle aree a verde e degli impianti.

21. Copia della relazione tecnica dell'ufficio o di altro documento contenente i riferimenti normativi, i parametri ed il calcolo degli oneri concessori.

22. Elenco delle istanze di concessione edilizia e relativo oggetto, presentate negli anni 2011-2012.

23. Elenco delle concessioni edilizie, con relativo oggetto, rilasciate negli anni 2011-2012.

24. Certificato di destinazione urbanistica dell'intera area oggetto dell'intervento.

25. Il nominativo del responsabile del procedimento.

Il Consigliere
Avv. Nadia Spallitta

Nadia Spallitta