



## *INFORMATION MEMORANDUM 2023*

*per procedura di Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017*

**PAD0073 FONDO PISANI CASINA DETTA DELL'OROLOGIO VIA BOCCADIFALCO, 28, PALERMO (PA) - SICILIA**



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 15
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 16
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 17
3.4 Documentazione fotografica	pag. 18
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 19
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 20

## **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione	pag. 23
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 24
4.3 Percorso amministrativo	pag. 26
4.4 Partnership	pag. 27

## **5. Supporto economico e finanziario**

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 28
5.2 Informazioni e link utili ETS - RUNTS	pag. 29

## **6. Appendice**

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 30
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 31

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – ETS** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

I **Progetti a Rete** sono iniziative complesse, a carattere nazionale, di recupero e riuso del patrimonio pubblico, non strumentale, di valore culturale, identitario e di pregio paesaggistico, per sottrarlo al degrado e al disuso. Si tratta di beni dello Stato e di altri Enti, indirizzati a percorsi di valorizzazione economica, sociale e culturale, secondo reti tematiche, coniugando i temi del turismo, della cultura, dell’ambiente e della mobilità dolce.

L’attività **Progetti a Rete – Valore Paese Italia** prende avvio in modo strutturato a partire dal 2015 con la rete *Fari torri ed edifici costieri*, che coinvolge solo immobili dello Stato, in seguito nel 2017 viene estesa la partecipazione anche ad altri Enti e si avvia un nuovo tematismo di rete con *Cammini e Percorsi*. Nel 2020 tutte le reti avviate fino ad allora - compresa quella di *Dimore* sperimentata in modo più sporadico dal 2007 - vengono riunite sotto il cappello comune di Valore Paese Italia.

**Valore Paese Italia** è un programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell’intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra l’allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce.

**Le reti** ad oggi riunite sotto il brand Valore Paese Italia sono: Fari, torri ed edifici costieri; Cammini e Percorsi; Dimore; Forti e Fortificazioni (new); Borghi e Aree Interne (new); Turismo Accessibile (new); Enti del terzo Settore (new).

**ENTI DEL TERZO SETTORE (ETS)** è un'iniziativa avviata nel 2023, promossa dall'Agenzia, dedicata alla promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato, non utilizzati, da affidare a Enti del Terzo Settore, iscritti al Registro Unico Nazionale degli Enti del Terzo Settore (RUNTS) al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato.

In linea con i principi fino ad ora sviluppati nell'ambito dei Progetti a Rete, la nuova rete dedicata punta a favorire la realizzazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività di cui all'art. 5, comma 1, lett. f), i), k) o z) del D.Lgs. n. 117/2017, si intende dare vita ad un circuito di beni di interesse storico-artistico e paesaggistico che consenta di valorizzare il patrimonio pubblico, al fine di assicurarne la conservazione e l'apertura alla pubblica fruizione per attività di interesse sociale - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse sociale, culturale o religioso* - , in risposta ai bisogni locali, del bacino territoriale di riferimento, in coerenza con le politiche e la cultura del territorio, nel rispetto della storia dell'immobile e del sistema paesaggistico ambientale di riferimento;

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in:

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017, agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**

**L'INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti, fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari, nonché partner dell'iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete. Con particolare riferimento a

- f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*
- z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

**IPOSTESI DI RECUPERO E RIUSO** – Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni e le modalità di intervento previste, anche in funzione dei vincoli previsti, delle prescrizioni indicate nella declaratoria di vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico. La realizzazione di progetto dovrà assicurare la corretta conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del bene. I nuovi usi attribuibili ai beni vincolati da valorizzare, nonché le modalità di intervento previste si dovranno collocare nell'ambito delle attività di interesse generale previste:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.

**INTERESSE GENERALE** Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile, in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività, come indicato all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017, mettendo in evidenza il valore aggiunto del progetto in quanto interesse generale e sociale legato alle attività che si andranno a sviluppare - *culturali, artistiche, ricreative, editoriali di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, di interesse generale, turistiche di interesse*. Sarà valutato ciò che la proposta avanza in termini di: a) ritorno per il territorio e risposta ai bisogni di interesse generale da argomentare con riferimento all'analisi del contesto e degli strumenti di programmazione vigenti; b) cooperazione e partecipazione, da mettere in evidenza per ciò che riguarda la costruzione di reti e le forme di collaborazioni; c) innovatività dei servizi/prodotti offerti, legata alla realizzazione delle attività e dei servizi innovativi proposti anche attraverso soluzioni digitali e tecnologia; d) fruibilità pubblica attraverso una programmazione che consenta al pubblico la fruizione del bene valorizzato.

**SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA** – Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, per realizzare sugli immobili interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004, che siano sostenibili e favoriscano la creazione di valore ambientale e sociale, nonché le specifiche azioni "*green friendly*" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eeco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.



### 1.3 Nuove funzioni

IL PROGETTO PUNTA a favorire il recupero e riuso di immobili pubblici non utilizzati che presentano caratteri di valore culturale, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti di pianificazione territoriale e urbana, di programmazione sociale e di tutela, è possibile prevedere una gamma di nuove attività di interesse generale, tra quelle indicate all'art. 5 lettere f), i), k), z) del D.Lgs. n. 117/2017.

INTERVENTI E LE ATTIVITÀ che gli ETS possono svolgere e dunque i nuovi usi attribuibili ai beni vincolati di proprietà dello Stato in gestione all'Agenzia, da valorizzare dati in concessione agevolata sono:

- *interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004;*
- *organizzazione e gestione di attività culturali di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività artistiche di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività ricreative di interesse sociale;*
- *organizzazione e gestione di attività editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;*
- *organizzazione e gestione di attività di interesse generale;*
- *organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*
- *riqualificazione di beni pubblici inutilizzati.*

ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento.

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### Sicilia

La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina il *vulcano Etna* (3323 m).

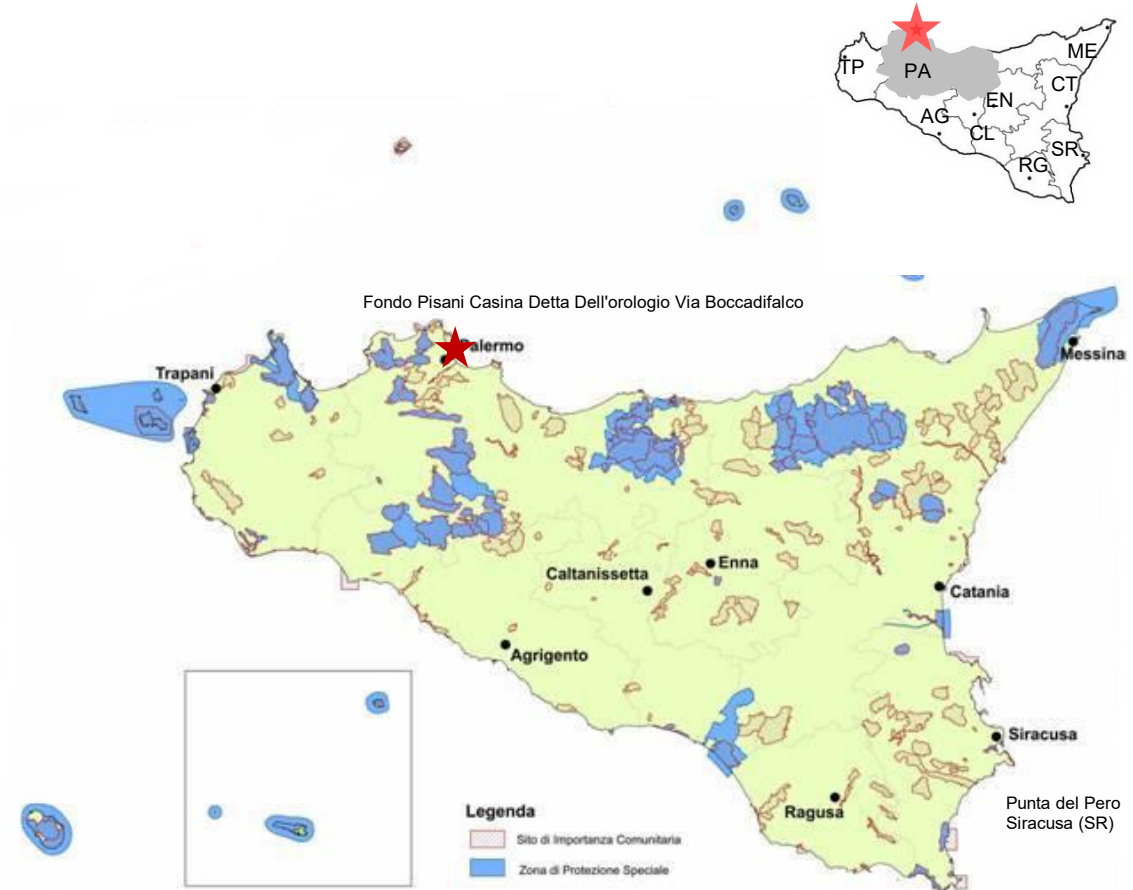
La bellezza del territorio si fonde con la bellezza artistica dei resti di un passato storico assai florido. Diversi sono i ritrovamenti archeologici presenti sull'isola che evidenziano tracce della colonizzazione greca: i reperti custoditi nei *musei di Siracusa, Palermo, Agrigento e Gela*, e i *complessi archeologici di Agrigento, Valle dei Templi, Siracusa (il Teatro), Selinunte e Palazzolo Acreide*. Testimonianze della presenza romana in Sicilia sono presenti a Siracusa, Taormina, Tindari e Solunto. Le campagne siciliane mostrano evidenti segni dell'eredità romana, tangibili in piccoli centri e splendide ville, tra cui la *Villa Romana del Casale a Piazza Armerina (Enna)*, *patrimonio mondiale dell'UNESCO*, che presenta mosaici pavimentali unici al mondo.

Parchi regionali e aree naturali protette ed un patrimonio idrotermale, rinomato già ai tempi della Magna Grecia arricchiscono questo territorio, ma Sicilia vuol dire anche tradizione, folklore, teatro ed eventi culturali tutto l'anno.

**Palermo**, è un comune italiano di 674 742 abitanti capoluogo della Regione Siciliana. È il quinto comune italiano per popolazione dopo Roma, Milano, Napoli e Torino, e venticinquesimo a livello europeo, nonché il principale centro urbano della Sicilia e dell'Italia insulare. La città metropolitana di Palermo conta una popolazione di circa 1.300.000 abitanti. La città vanta una storia millenaria e ha avuto un ruolo importante per la storia del Mediterraneo e dell'Italia.

Il compendio in oggetto è ubicato in zona suburbana posta a sud-ovest della città di Palermo (a circa 5 Km del centro storico) ai piedi del Monte Cuccio, ricadente all'interno della Riserva Borbonica di Boccadifalco. Il bene si compone di un terreno ricoperto di vegetazione, parzialmente sistemato con percorsi pedonali, che si presenta in discreto stato e di un porzione su cui insistono i ruderi di un antico caseggiato rurale che si presentano inagibili.

Fondo Pisani Casina Detta Dell'orologio Via Boccadifalco



## 2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico

### *Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico*

*Palermo è una delle città più ricche sotto l'aspetto artistico-culturale grazie alla presenza, all'interno del tessuto urbano, di numerosi monumenti che testimoniano la notevole valenza storico-artistica di questa città che offre sia al visitatore che al residente la possibilità di visitare musei ricchi di raccolte archeologiche e dipinti*

*Palermo conta numerosi monumenti, risalenti in particolar modo al periodo normanno, i quali sono oggi riconosciuti patrimonio dell'umanità dall'Unesco. La ricchezza della città si può percepire in molti luoghi, ma su tutti si evidenziano i seguenti per via della vicinanza con l'immobile oggetto del Bando:*

- **La cattedrale:** dedicata a Maria Vergine dell'Assunta questa chiesa incarna il vissuto storico culturale della Sicilia e delle sue infinite dominazioni. Inizialmente edificata al culto cristiano nel 600, è stata trasformata in moschea nell'800 dai saraceni e poi ritrasformata in chiesa cristiana nel 1100 dai Normanni. E' proprio questa mescolanza di stili che la rendono così unica.

- **Fontana Pretoria:** considerata da molti una delle più belle fontane del mondo è uno dei simboli più rappresentativi di Palermo. E' stata inizialmente costruita a Firenze e successivamente spostata a Palermo dopo essere stata acquistata dal senato cittadino. Al suo interno statue allegoriche rappresentanti divinità mitologiche e i 4 fiui di Palermo: Oreto, Kemonia, Papireto e Maredolce.

- **Palazzo dei Normanni e Cappella Palatina:** la presenza di Palazzo dei Normanni, detto anche Palazzo Reale, ci ricorda che un tempo Palermo è stata la capitale del Regno delle due Sicilie ed ha ospitato il re e successivamente i vicerè. Attualmente è la sede dell'Assemblea Regionale di Sicilia ed è uno dei monumenti più visitati dell'isola, oltre ad essere la più antica dimora reale d'Europa.

- **Teatro Massimo:** è uno dei gioielli più rappresentativi della città di Palermo. E' l'edificio teatrale lirico più grande d'Italia e il terzo in Europa, dopo l'Opera di Parigi e la Staatsoper di Vienna. Imponente, elegante, in una sola parola bellissimo. Impossibile non restare abbagliati dal suo enorme fascino.



## 2.2 Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico

### *Patrimonio sociale, storico-culturale e naturalistico*

La provincia di Palermo e, in generale, la Sicilia, è ricca di riserve e parchi naturali. Di seguito una breve descrizione delle riserve più vicine all'immobile oggetto di valorizzazione.

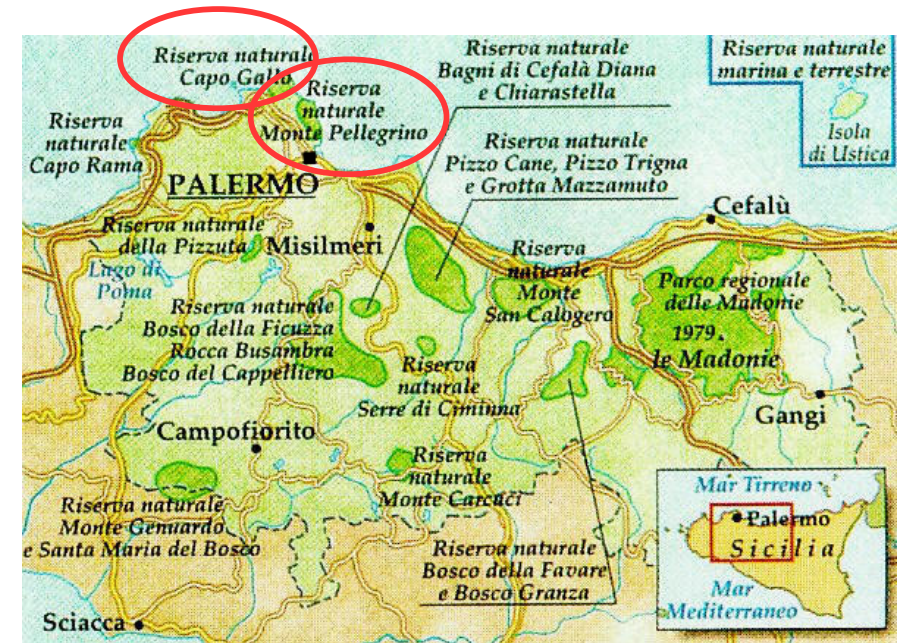
#### *Riserva naturale Monte Pellegrino*

Il Monte Pellegrino, con le sue pareti scoscese, segnate da grotte e fratture millenarie, domina la città di Palermo dall'alto dei suoi 609 metri e chiude a nord il Golfo di Palermo. Monte Pellegrino ospita inoltre, una Riserva Naturale regionale, istituita nell'ottobre del 1995 ed affidata alla gestione dell'Associazione Rangers d'Italia. La Riserva copre un'area di circa 1.050 ettari e comprende l'intero massiccio (in zona A), la Real Tenuta della Favorita (zona B o di pre-Riserva) ad esclusione delle infrastrutture sportive. Le pareti scoscese del monte costituiscono l'habitat ideale per specie botaniche tipiche delle rupi costiere quali la palma nana, il fico d'India, il cappero, il cavolo rupestre, l'erba perla, l'euforbia di Bivona, il garofano di rupe, la vedovina delle scogliere, il fiordaliso delle scogliere. Nel sottobosco invece, la fanno da padrone splendide orchidee, mentre l'area della Real Tenuta della Favorita è occupata, in buona parte da agrumeti, orti, frutteti e da zone rimboschite a conifere. L'area ospita inoltre, numerosi mammiferi come la volpe, la donnola, l'arvicola del Savi e il coniglio selvatico mentre nelle grotte è presente una vasta popolazione di pipistrelli.

#### *Riserva naturale Capo Gallo*

Capo Gallo è un promontorio roccioso che si specchia nel mare di Palermo, separando i golfi di Mondello e Sferracavallo, frapponendosi a Monte Billiemi a sud e a Monte Pellegrino ad est e costituendo la chiusura naturale del gruppo di monti che delimitano la Conca d'Oro. La Riserva Naturale, che ha un'estensione di 586 ettari, è stata istituita con Decreto dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n.970/91 ed è gestita dall'Azienda Foreste Demaniali della Regione Siciliana che l'ha salvata da uno stato d'incuria e abbandono e l'ha resa fruibile al pubblico. Il territorio è caratterizzato dalla biodiversità e al suo interno coesistono micromondi naturali dal fascino unico e diverse specie endemiche esclusive di questo territorio, tanto che l'area è stata inserita nella lista dei Sic (Siti d'importanza comunitaria).

(fonte [www.guidasicilia.it](http://www.guidasicilia.it))



# 3. Immobile

## 3.1 Localizzazione

**LEGENDA**

Il territorio e i collegamenti


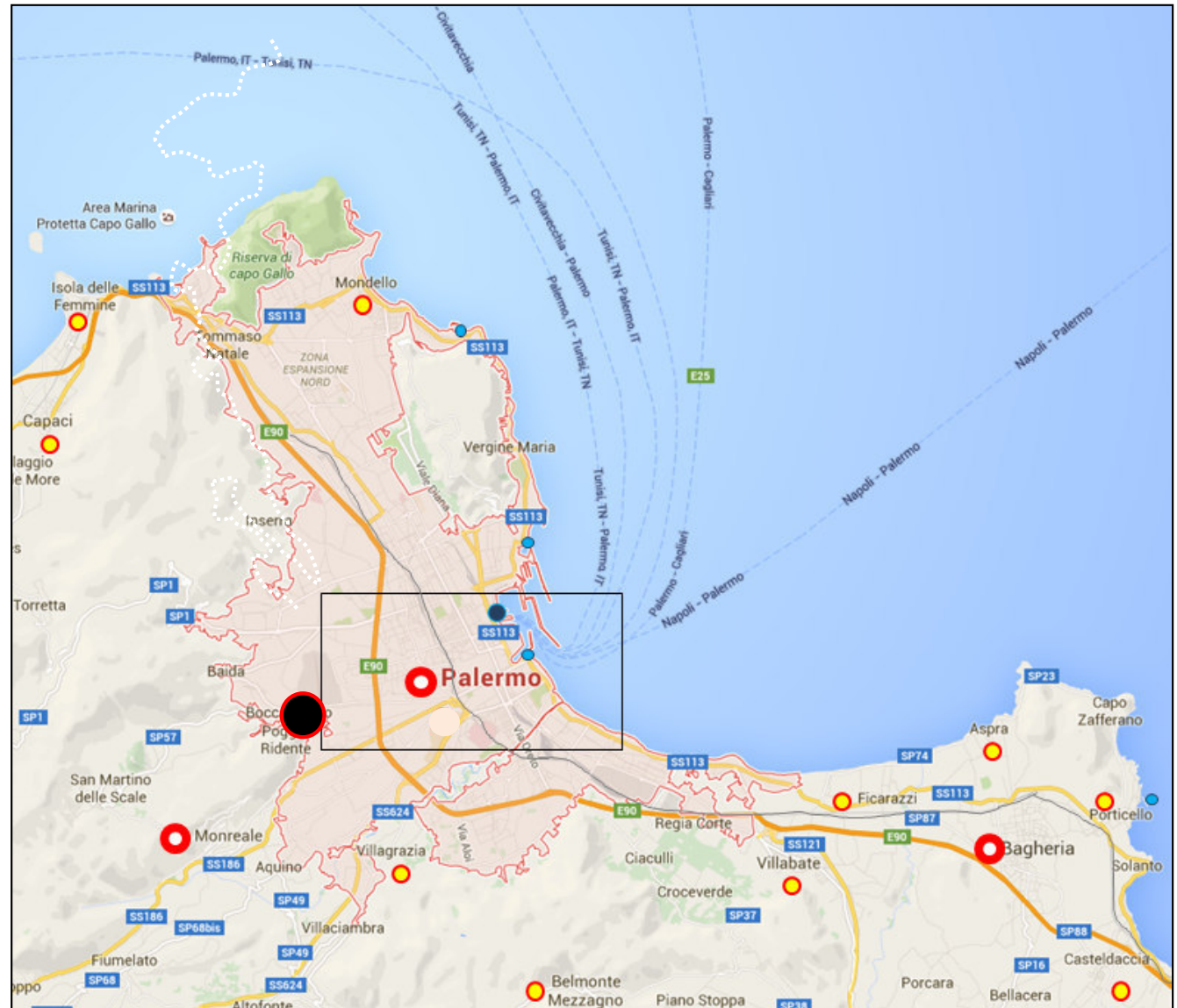
- Viabilità principale (Autostrada)
- Viabilità principale (SS)
- Viabilità urbana
- Viabilità ferroviaria
- Collegamenti via mare
- Porti principali
- Porti turistici
- Aeroporti principali
- Comuni principali
- Altri comuni o frazioni
- Centro urbano di riferimento del bene
- Localizzazione del bene

località Via Boccadifalco n.28

**Palermo e il territorio comunale e provinciale**

**LEGENDA**

- Il Comune  
- 678.492 abitanti.
- La Provincia  
- 82 comuni  
- 1.276.525 abitanti.

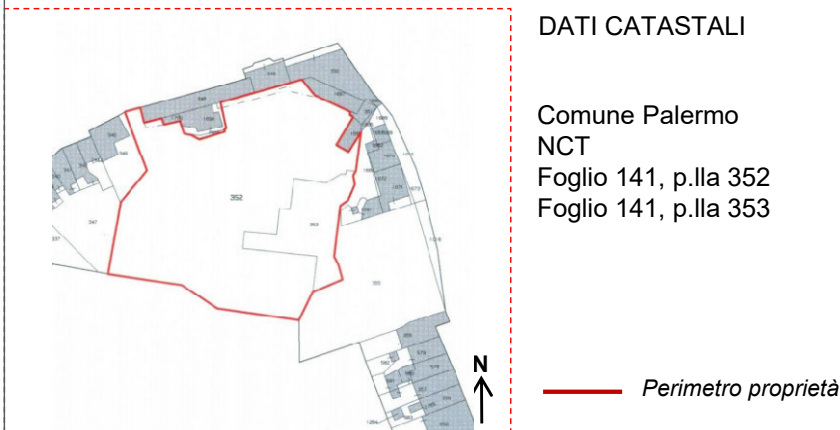



### 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

#### Scheda di sintesi

##### BENE DELLO STATO

Trattasi di un lotto di terreno, con insistenti ruderi di una costruzione di antica fattura, ubicato a Palermo a cui si accede, attraverso un cancello carrabile, dal civico 28 della via Boccadifalco, in prossimità di Piazza Pietro Micca. Il compendio, esteso complessivamente mq 5.117 in misura catastale, si sviluppa su una altura rispetto alle vie Boccadifalco e Umberto Maddalena ed è caratterizzato da porzioni in forte pendenza. Il terreno (p.lla 352) risulta sistemato con percorsi pedonali e terrazzamenti, piantumati con essenze arboree tipiche. Nell'area insiste lungo il fronte confine nord-ovest una vasca per la raccolta delle acque, mentre lungo il fronte orientale del lotto (prospiciente su via Umberto Maddalena) i ruderi di una costruzione rurale (p.lla 353) in muratura portante, in origine, all'epoca della dominazione borbonica, destinata alle soste e al rifocillamento durante le battute di caccia. Di detto fabbricato, che si sviluppava su più elevazioni e con pianta ad "L", sono oggi visibili soltanto alcuni paramenti murari ed un corpo a due elevazioni, di cui la seconda con copertura provvisoria (realizzata dal locatario), che si presenta nel complesso in pessimo stato di conservazione e manutenzione.



COMUNE: PALERMO(PA)

● LOCALITA': BOCCADIFALCO

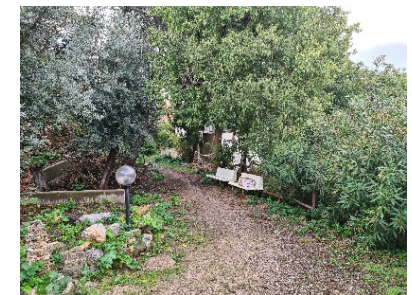
INDIRIZZO: via Boccadifalco 28

COORDINATE GEORIFERITE:  
38.108522149285974,  
13.308196424266427

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: MEDIOCRE

Sup. territoriale 5,117 mq  
 Sup. di sedime fabbricati 713 mq





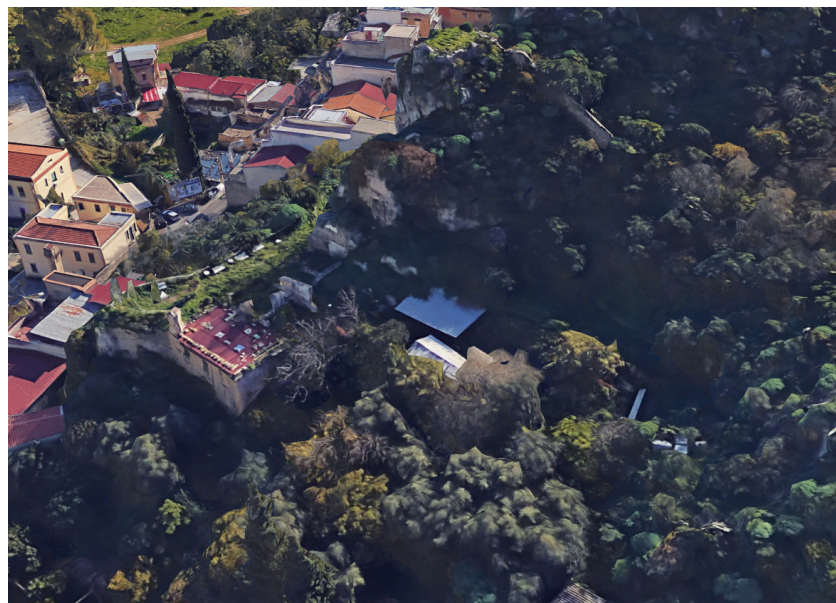
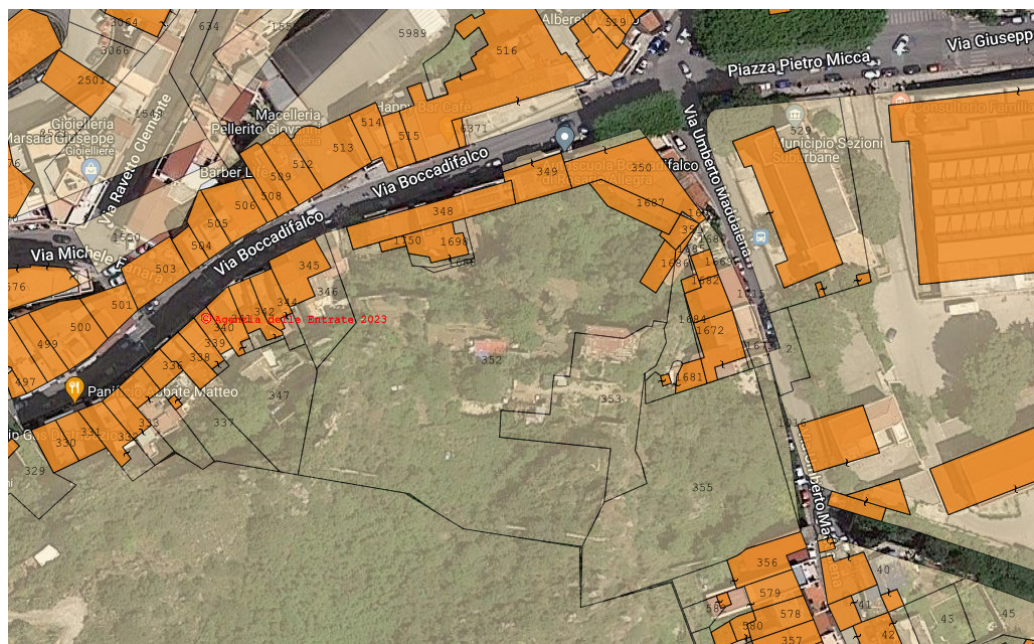
### 3.3 Caratteristiche fisiche

#### Dati generali

#### Consistenze

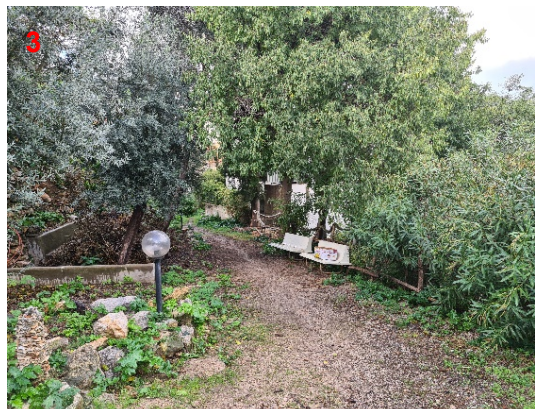
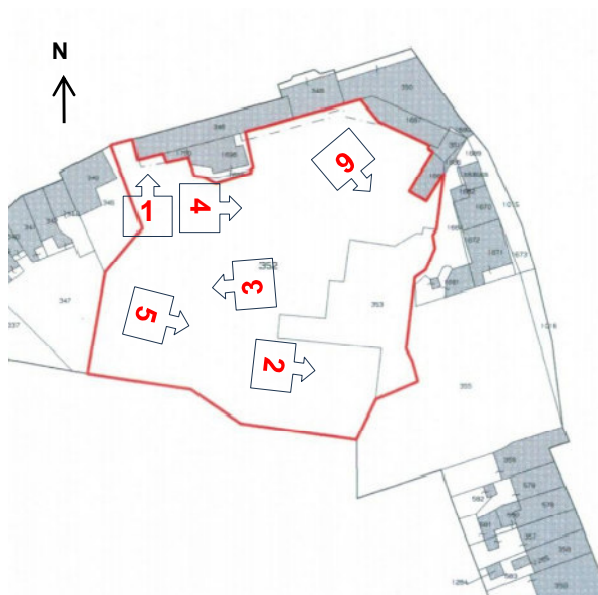
Superficie territoriale: mq 5,117 mq

Superficie sedime: mq 713 mq



### 3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



### 3.5 Rilevanza storico-artistica

- D.D.S. n. 4544



REPUBBLICA ITALIANA  
REGIONE SICILIANA  
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana  
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

II DIRIGENTE DEL SERVIZIO

#### Provvedimenti di tutela

#### L'IMMOBILE

- **Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con decreto prot. n. D.D.S. 4544 del 26,10,2023**

#### IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004**
- **Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30.12.1923**
- **Livello di pericolosità P4 secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico.**
- **Parchi Urbani**

**VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;  
**VISTO** il D.P.R. n. 637 del 30.8.1975 recante le norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;  
**VISTA** la L.R. n. 80 dell'1.8.1977, recante "Norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei beni culturali ed ambientali nel territorio della Regione Siciliana";  
**VISTO** il D.Lgs. n. 42 del 22.01.04 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio" e ss.mm. ed ii.;

**VISTO** il D.P. Reg. n. 441 del 13.02.2023 con il quale l'ing. Mario La Rocca è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana in attuazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 77 del 10.02.2023;

**VISTO** il D.D.G. n. 1408 del 08.05.2023 con il quale viene conferita all'architetto Giuseppe Carmelo Parello, dirigente responsabile ad interim del Servizio 3 Tutela e Acquisizioni - Pianificazione paesaggistica, la delega alla firma degli atti di competenza;

**VISTO** il D.D.G. n. 6434 del 26 maggio 2008 recante "Modalità per la verifica ex art. 12 del D.L.vo n. 42/2004, dell'interesse culturale dei beni immobili di utilità pubblica";

**VISTO** l'accordo stipulato 28.07.2008 tra l'Agenzia del Demanio e l'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana;

**VISTA** la nota prot. n. 2688 del 12.02.2014 con la quale la suddetta Agenzia chiede la verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, dell'immobile Fondo Pisani Casina dell'Orologio di proprietà demaniale;

**VISTO** il parere prot. n. 19541 del 24.10.2023, e la documentazione di rito allegata, con il quale la Soprintendenza BB.CC.AA di Palermo, acquisita in data 18.10.2023 la scheda descrittiva integrata di dati anagrafici e catastali, verifica sussistente l'interesse culturale del bene;

**RITENUTO** che il complesso architettonico, porzione e parte integrante dell'ex Riserva Reale di Boccadifalco; denominato **"Fondo Pisani e Casina detta dell'Orologio"** provincia di **Palermo** comune di **Palermo** sito in **Via Boccadifalco, n. 28** distinto nel catasto terreni del comune di Palermo al **foglio 141 particelle 352 e 353 C.F.**, così come evidenziato con perimetrazione di colore rosso nello stralcio mappale allegato, **presenta interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004** e ss. mm. ii. in quanto testimonianza significativa di un complesso architettonico definito nel corso dei secoli XVIII e XIX, verosimilmente su impianto più antico, modello superstiti di una forma tipologica specifica di insediamento residenziale suburbano, come meglio espresso nella relazione storico-artistica allegata.

DECRETA

**ART. 1)**

Per le motivazioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente riportate, il fabbricato denominato **"Fondo Pisani e Casina detta dell'Orologio"**, così come individuato in premessa e descritto negli allegati, viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e ss.mm. ii. e rimane sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela contenute nello stesso decreto legislativo.

**ART. 2)**

Lo stralcio mappale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

**ART. 3)**

Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. ii. il presente provvedimento sarà trascritto, a cura della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, presso l'Ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di tutti i successivi proprietari, possessori e detentori a qualsiasi titolo.

**ART.4)**

Avverso il presente provvedimento è ammesso, entro 120 giorni dalla notifica dello stesso, ricorso straordinario innanzi al Presidente della Regione Siciliana, nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi della L. n. 1034 del 6.12.1971 entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

**ART. 5)**

Il presente decreto verrà pubblicato ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 21 del 12.08.2014.

PALERMO, lì 26 ottobre 2023

Il Dirigente del Servizio ad interim  
Giuseppe Parello

GIUSEPPE  
CARMELO  
PARELLO

Firmato digitalmente  
da GIUSEPPE  
CARMELO PARELLO  
Data: 2023.10.26  
11:38:14 +02'00'

### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti di urbanistico*

***Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia, e Presa d'Atto comunale con delibera n°7/2004.***

*Il Bene ricade:*

La particella n. 352 del fg. 141 ricade parte in zona territoriale omogenea E2 (art. 16-18-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.) e parte in zona territoriale omogenea A2 (art. 5-2-25-23 bis-27 delle N.T.d.A) e per la minor parte all'interno delle Aree interdette all'uso edificatorio e o urbanistico;

La particella n. 353 del fg. 141 ricade per la maggior parte in zona omogenea E2 (art. 16-18-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.) e per la minor parte in zona territoriale omogenea A2 (art. 5-2-25-23 bis-27 delle N.T.d.A).

**PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE**

*Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia, e Presa d'Atto comunale con delibera n°7/2004.*

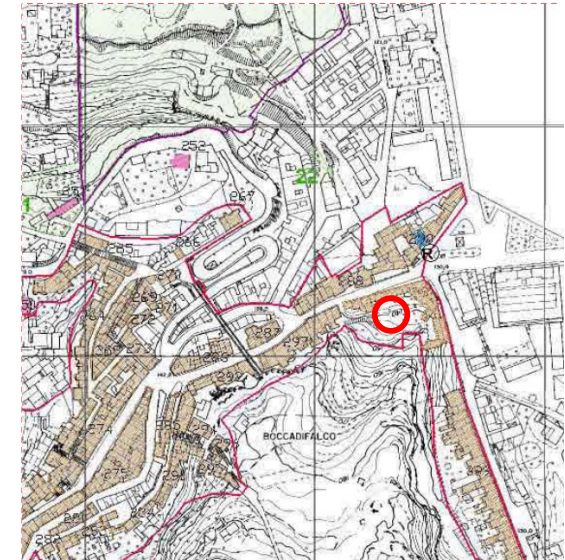
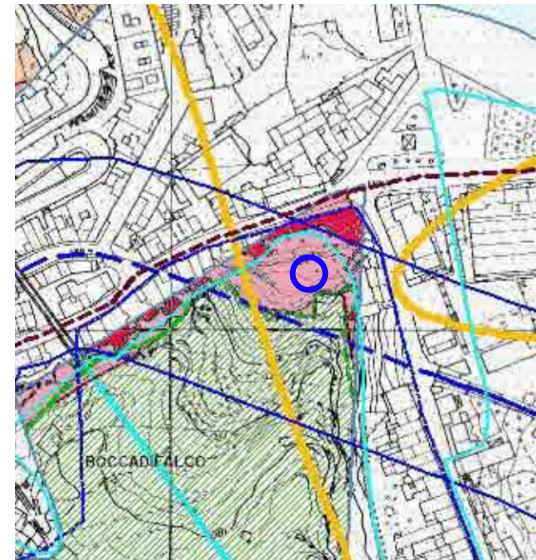
**NTA:**

Art.5

A2: quelle che comprendono i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80, ed inoltre i manufatti già edificati al 1939, nel piano classificati come "netto storico", qualora non inclusi all'interno di altre zone territoriali omogenee .

Art. 16

E2: comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale. Di tale zona omogenea fanno parte le riserve naturali orientate di Monte Pellegrino, Monte Gallo, Grotta Conza e Grotta Molara.



**STRALCIO: Tav. P2a – 5010 Zonizzazione e vincoli sul territorio** ○ Immobile demaniale



**STRALCIO: Tav. P2b – 5010 Schema norme "Netto Storico"** ○ Immobile demaniale

*Approfondimento Norme tecniche di attuazione*

## Art.5

Nelle zone A2 gli interventi si attuano con obbligo di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ovvero secondo le disposizioni della circolare A.R.T.A. n. 3/2000. Nelle more dell'approvazione dei rispettivi piani particolareggiati, per gli edifici non individuati come "Netto Storico" compresi all'interno delle zone A2, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia o l'eventuale demolizione e ricostruzione a parità di volume e di rapporto di copertura nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti (vedi nota A.R.T.A. n°45838 del 29.07.02.). Nelle zone A1 e, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza : a) commerciale (al dettaglio), comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande e dei locali di pubblico spettacolo; b) ricettiva; c) direzionale, comprensiva di agenzie bancarie e assicurative, uffici pubblici e privati e simili; d) le attrezzature di interesse comune di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione che risultino compatibili con i caratteri edilizi e tipologici dei manufatti, sempre che non in contrasto con la normativa vigente; 5.. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.

*(per maggiori approfondimenti si rimanda all' art. 5 NTA)*

## Art. 18

## Zone E2

1. Nelle zone E2 non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq. I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate

2. *(Omissis)*

3. Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, le porzioni di zona E2 che hanno subito processi di edificazione e risultano oggi caratterizzate da costruzioni, sono individuate e perimetrate per essere sottoposte a pianificazione attuativa, previa verifica sulla situazione amministrativa al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima. I piani particolareggiati, oltre all'adeguamento agli standard, dovranno prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Nelle more di detti adempimenti permane la previsione di zona "E1", così come sopra normata, la quale permane in tutte le aree esterne a quelle perimetrate. All'interno degli ambiti perimetrati, in attesa del piano particolareggiato, sono consentiti interventi sull'esistente così come normati dall'art. 20 della L.R. 71/78 lettera a), b), c) e d).

4. Nelle more di detti adempimenti le zone E2 sono da considerarsi stralciate alla stregua delle zone E1 ed in esse si opera con i parametri di zona agricola (0,01 mc/mq).

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### Consistenze

Superficie territoriale: mq 5,117 mq

Superficie sedime fabbricati diruti: mq 713 mq

##### Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**

- ! Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'**attuazione delle iniziative inserite nei Progetti a Rete** si possono individuare **differenti iter d'affidamento e di valorizzazione**, anche in funzione di peculiari strumenti a disposizione degli Enti che partecipano con immobili di proprietà.

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto

- **Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS**



## 4.2 Strumenti di valorizzazione

### *Concessione ex art. 71, comma 3 del D.Lgs. n. 117/2017 agevolata per Enti del Terzo Settore, iscritti al RUNTS*

I beni culturali immobili di proprietà dello Stato, delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dalle amministrazioni interessate, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 151, comma 3, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

L'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) prevede quanto segue.

*Gli enti del Terzo settore, diversi dalle imprese sociali incluse le cooperative sociali, esercitano in via esclusiva o principale una o più attività di interesse generale per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale. Si considerano di interesse generale, se svolte in conformità alle norme particolari che ne disciplinano l'esercizio, le attività aventi ad oggetto:*

...

*f) interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;*

...

*i) organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale di cui al presente articolo;*

...

*k) organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;*

...

*z) riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.*

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### **Soggetti coinvolti**

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati.

### **Altre forme di partnership**

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

#### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Per il dettaglio delle possibilità di incentivi e misure per gli ETS si rimanda alla GUIDA

**“Gli strumenti di raccolta fondi e le forme di finanziamento delle attività di interesse generale previsti dalla Riforma del Terzo settore. Guida operativa per la creazione di partenariati fra enti pubblici ed enti di terzo settore e soggetti”** definita nell’ambito del progetto “Co-Progetta – Un’amministrazione condivisa”, all’interno del Pon Inclusione 2014-2020 (Azioni di sistema a sostegno dell’obiettivo specifico 9.7 “Rafforzamento dell’economia sociale”), finanziato con risorse del Fondo Sociale Europeo e realizzato dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali e Anci, con la collaborazione delle sue Fondazioni Cittalia e IFEL.  
Chiuso alla data del 9/12/2022.

La GUIDA esamina le diverse **forme di raccolta fondi** e le **modalità di finanziamento delle attività** di interesse generale, in funzione dell’attivazione di partenariati fra ETS (Enti di Terzo settore) ed enti pubblici alla luce della Riforma del Terzo settore

La GUIDA è disponibile al seguente link

<https://www.anci.it/guida-per-la-creazione-di-partenariati/>

E’ disponibile anche una CHECK-LIST DEI PROFILI SOGGETTIVI ETS

<https://www.anci.it/check-list-dei-profili-soggettivi-ets/>

## 5.2. Informazioni e link utili ETS - RUNTS

*Maggiori informazioni sugli Enti del Terzo Settore (ETS) e sul Registro Unico Nazionale (RUNTS)*

**Per maggiori informazioni** sugli Enti del Terzo Settore (ETS) e sul Registro Unico Nazionale (RUNTS)

È possibile rivolgersi al Ministero competente:

- Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali accessibili anche dal seguente link <https://servizi.lavoro.gov.it/runts/it-it>

Altre informazioni utili sono fornite anche dagli organismi di rappresentanza del Terzo Settore:

- Forum del Terzo Settore <https://www.forumterzosettore.it/>
- Associazione nazionale dei [Centri di servizio per il volontariato \(Csv\)](https://csvnet.it/) <https://csvnet.it/>

Oppure anche sulla piattaforma comune che Ministero del Lavoro, Forum del Terzo Settore e Csvnet hanno realizzato per spiegare nel dettaglio la Riforma del Terzo Settore, aggiornamenti e le ultime news, formazione:

- Cantiere del Terzo Settore <https://www.cantiereterzosettore.it/>

***In particolare strumenti, guide, approfondimenti e video per facilitare l'accesso e le procedure nella piattaforma del Runts sono disponibili al seguente link***

<https://www.cantiereterzosettore.it/gli-approfondimenti/come-utilizzare-la-piattaforma-del-registro-unico-nazionale-del-terzo-settore/>

### **E' possibile rivolgersi**

al CeSVoP – Centro di Servizi per il Volontariato di Palermo per le provincie di Agrigento, Caltanissetta, Palermo e Trapani

<https://www.cesvop.org/>

Largo Villaura, 27 – 90142 Palermo

Telefono: +39 091 33 19 70

Email: [info@cesvop.org](mailto:info@cesvop.org)

## 6. Appendice

### 6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico**, emesso dalla Regione Siciliana Assessorato ai Beni Culturali e dell'Identità Siciliana , del 26.10.2023 D.D.S. n.4544 - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. 51250 del 26.10.2023.
- Autorizzazione alla concessione di valorizzazione a canone agevolato in attesa di riscontro.

## 6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia – ETS** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire un turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

*Per l'intera superficie, si prevede il recupero dell'immobile attraverso iniziative innovative per la valorizzazione di immobili pubblici, al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, nonché una destinazione compatibile con attività quali: organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale; organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso.*

*L'ipotesi progettuale dovrà garantire la fruibilità pubblica del bene ed essere in linea con la promozione del turismo lento, sia per gli spazi interni che esterni dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso e dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere architettoniche e in sicurezza per la pubblica fruibilità.*

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

- saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:

Come indicato nelle NTC sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia. Tali interventi saranno soggetti ad autorizzazione da parte della competente Soprintendenza BB.CC.AA.

- saranno previste le seguenti nuove funzioni

non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale per attività culturali, di promozione ambientale e dell'identità locale della borgata di Boccadifalco. I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate.



**COMUNE DI PALERMO**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITA'**  
 Servizio Urbanistica  
 Polo Tecnico: Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO, Sicilia  
 e mail: certdestinazioneurbanistica@comune.palermo.it

AGENZIA

Palermo, 22/02/2013 prot. 11726 n°  
 Risposta alla nota n° del allegati n°  
 Responsabile dell'U.O. n° 10: Arch. Marcello Di Martino  
 Responsabile dell'Istruttoria: Esp. Geom. Piero Zaffuto.

**Oggetto:** Raccolta dati e documenti relativi ad immobili demaniali da conferire al fondo di cui all'art.33 del D.L. 06.07.2011 n° 98. Scheda PAB0126 Fondo Pisani e Casina detta dell'Orologio. **Richiesta certificato di destinazione urbanistica.**

PCTS		
ST PA 1	✓	Loresi
ST PA 2		
ST CT		

19/02/2013  
 ZS  
 ZS

All'Agenzia del Demanio  
 Direzione Regionale Sicilia  
 Servizi Territoriali Sicilia - Palermo 1  
 P.za Marina - Salita Intendenza n° 2  
 90133 - Palermo

Con riferimento alla nota prot. n°-2013-461 DRSI ST PA1 del 10.01.2013 di codesta Agenzia del Demanio, si comunica la destinazione urbanistica, delle particelle n° 352-353-1687-1686-1688-1750 del foglio di mappa n° 141 A, così come evidenziate nello stralcio catastale allegato e che viene assunto come base per la presente certificazione.

Secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con i D. Dir. n° 558/124 D.R.U. 2002, e la successiva delibera di presa d'atto del C. C. n° 7 del 21.01.2004 e la nota n° 8356 del 21.04.2004 dell'Ufficio del Genio Civile, si comunicano le seguenti destinazioni urbanistiche e vincolistiche delle particelle in questione:

- che la particella n° 352 del fg. n° 141 A ricade parte in "zona territoriale omogenea E2" (artt.16-18-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.), parte in "zona territoriale omogenea A2" (artt.5-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.) e per la minor parte all'interno delle "Aree interdette all'uso edificatorio e o urbanistico" (artt.3-2-25-27 delle N.T.d.A.);
- che la particella n° 353 del fg. n° 141 A ricade per la maggior parte in "zona territoriale omogenea E2" (artt.16-18-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.) e per la minor parte in "zona territoriale omogenea A2" (artt.5-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.);
- che le particelle n° 1687-1686 del fg. n° 141 A ricadono per la maggior parte in "zona territoriale omogenea A2" (artt.5-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.) e per la minima parte all'interno delle "Aree interdette all'uso edificatorio e o urbanistico" (artt.3-2-25-27 delle N.T.d.A.);
- che sulla particella n° 1687 del fg. n° 141 A insiste un manufatto classificato "Netto Storico" (artt.20-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.) con previsione di Scheda Norma di "Edilizia a schiera di borgata e rurale" (artt. 21-10-12-14-16-7-8-25 delle N.T.d.A.);
- che la particella n° 1688 del fg. n° 141 A ricade in "zona territoriale omogenea A2" (artt.5-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.);
- che la particella n° 1750 del fg. n° 141 A ricade all'interno delle "Aree interdette all'uso edificatorio e o urbanistico" (artt.3-2-25-27 delle N.T.d.A.);
- che la maggior parte della p.lla n° 353 e parte della p.lla n° 352 del fg. n° 141 A ricadono all'interno dei "Parchi Urbani" (artt. 23-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.);
- che le particelle n° 352-353-1687-1686-1688-1750 del fg. n° 141 A ricadono all'interno del "vincolo Idrogeologico" di cui al R.D.L. n° 3267 del 30.12.23;
- che la particella n° 353, la maggior parte della p.lla n° 352 e parte della p.lla n° 1688 del fg. n° 141 A ricadono all'interno del "Vincolo Paesaggistico" di cui al D.L. n° 42/04 art.142 - ex Legge n° 431/85;
- che in prossimità delle particelle n° 352-1750-1688 del fg. n° 141 A si snoda la Regia Trazzeria n° 452 di cui alla nota n° 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana;
- che la particella n° 353 del fg. n° 141 A ricade per la maggior parte all'interno del "Livello di pericolosità molto elevato P4" secondo il "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico"



*(P.A.I.) del Fiume Oreto e dell'Area Territoriale tra il Bacino del F. Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R. n° 91 del 27.03.2007;*

- *che la particella n° 352 del fg. n° 141 A ricade parte all'interno del "Livello di pericolosità molto elevato P4" e parte all'interno del "Livello di pericolosità elevato P3" secondo il "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) del Fiume Oreto e dell'Area Territoriale tra il Bacino del F. Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R. n° 91 del 27.03.2007.*

***Il Dirigente del Servizio  
(Dott.ssa Paola Di Trapani)***





A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Regionale Sicilia  
Servizi Territoriali Palermo 1

*Palermo, data del protocollo*

Alla Regione Siciliana  
Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana  
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana  
Via delle Croci, 8 - 90139 Palermo  
[dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.beni.culturali@certmail.regione.sicilia.it)

Alla Regione Siciliana  
Assessorato dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana  
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana  
*Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali - Palermo*  
Via Calvi, 13 - 90139 Palermo  
[sopripa@certmail.regione.sicilia.it](mailto:sopripa@certmail.regione.sicilia.it)

**Oggetto: Immobile demaniale denominato “Fondo Pisani Casina detta dell’Orologio Via Boccadifalco, 28”, censito alla scheda PAD0073, sito nel Comune di Palermo, Via Boccadifalco n. 28. Autorizzazione ai sensi del Capo IV, Sezione I del D.Lgs. 42/04 ai fini della concessione di immobili pubblici di interesse culturale per finalità di cui al comma 1 dell’art. 57-bis del D.lgs. 42/04**

Con la presente, si chiede a Codesto Dipartimento la necessaria autorizzazione prevista ex art. 57-bis D.Lgs. n. 42/2004, ai fini della procedura di valorizzazione e utilizzazione, anche a fini economici, del bene immobile in oggetto, prevista dalla normativa vigente e attuata mediante la concessione dell’immobile medesimo a canone agevolato, ai sensi del Codice del Terzo Settore, D.Lgs. 117/2017 (art. 71 comma 3), da affidare a Enti del Terzo Settore.

L’iniziativa di valorizzazione è stata inserita nell’ambito di “Valore Paese Italia”, il programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell’intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra

l'allora MiBACT (oggi MIC), ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA. Al programma partecipano il Ministero del Turismo, in seguito al recente riordino delle competenze, nonché altri partner istituzionali quali ANAS, FS e il mondo del turismo lento e della mobilità dolce finalizzato alla per la valorizzazione a rete di immobili pubblici di grande pregio storico-artistico situati lungo la costa e lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali, per favorire, attraverso la mobilità dolce, il turismo lento, la scoperta di territori e destinazioni minori, anche attraverso il ricorso a strumenti di partenariato pubblico-privato.

VALORE PAESE ITALIA si propone di potenziare l'offerta turistico-culturale e di valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza a sostegno del Sistema Italia, anche legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e meteorologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali UNESCO, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici.

Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore, Case Cantoniere, Ferrovie Storico Turistiche.

Nello specifico il bene in oggetto riguarda il progetto a rete “Enti del Terzo Settore”.

Si ricorda che tra le molteplici azioni di sviluppo, l’Agenzia del Demanio ha avviato, in collaborazione con Invitalia, ANCI/FPC, l’allora MiBACT (oggi MIC) e altri soggetti pubblici e privati interessati, il progetto “Valore Paese – DIMORE”, per la valorizzazione dei beni immobili pubblici, di proprietà dello Stato e di altri Enti, localizzati sul territorio nazionale in tessuti storici e paesaggistici di qualità, mete turistiche e culturali affermate o potenziali che presentano una ricchezza di storia, tradizione e prodotti locali.

Con la rete dedicata agli Enti del Terzo Settore si intende avviare iniziative innovative per la valorizzazione di immobili pubblici, non utilizzati, di proprietà dello Stato, a cura degli Enti del Terzo Settore, al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale.

In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le

imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

Tale affidamento potrà essere valutato attraverso la concessione a canone agevolato, ai sensi del Codice del Terzo Settore, D.Lgs. 117/2017 (art. 71 comma 3), da affidare a Enti del Terzo Settore al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio nazionale, volte ad incrementare il valore economico e sociale degli immobili dello Stato;

Premesso quanto sopra, si precisa che il compendio di cui trattasi è catastalmente identificato come segue:

Ufficio Provinciale di:		Palermo	
Comune di:		Palermo	
Catasto Terreni			
Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> ) ha are ca
141	352	Incolto produttivo	4.444
141	353	Fabb Diruto	713

Tale bene nel P.R.G. vigente del Comune di Palermo, approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia, e Presa d'Atto comunale con delibera n°7/2004, ricade:

- La particella n. 352 del fg. 141 ricade parte in zona territoriale omogenea E2 (art. 16-18-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.) e parte in zona territoriale omogenea A2 (art. 5-2-25-23 bis-27 delle N.T.d.A) e per la minor parte all'interno delle Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico;
- La particella n. 353 del fg. 141 ricade per la maggior parte in zona omogenea E2 (art. 16-18-2-25-23bis-27 delle N.T.d.A.) e per la minor parte in zona territoriale omogenea A2 (art. 5-2-25-23 bis-27 delle N.T.d.A).

Con provvedimento D.D.S. n. 4544 del 26.10.2023 emesso dalla Regione Siciliana Assessorato ai Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, il bene in argomento è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 co, 1, D.Lgs. n. 42/2004.

Come meglio specificato nell'Information memorandum in allegato, che costituirà documentazione tecnica di gara, il complesso è costituito da un lotto di terreno di mq 5.117, nel quale sorgono dei resti di un fabbricato diruto. La superficie di sedime di quest'ultimo, è pari a mq 713.

Elementi a corredo della richiesta di autorizzazione previste dall'art. 57 bis D.Lgs. n. 42/2004:

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: tutela del valore culturale e identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

#### Obiettivi di valorizzazione

Attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, l'investitore privato non grava il proprio progetto dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre questo Ente, oltre a percepire un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva allo stesso tempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

#### Indicazione dei nuovi usi previsti

Per l'intera superficie, si prevede il recupero dell'immobile attraverso iniziative innovative per la valorizzazione di immobili pubblici, a cura degli Enti del Terzo Settore, al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale sul territorio

nazionale, nonché una destinazione compatibile con attività quali: organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale; organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso. Ovvero interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del d.lgs. n 42 del 2004 e riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

Modalità di fruizione pubblica del bene:

L'ipotesi progettuale dovrà garantire la fruibilità pubblica del bene ed essere in linea con la promozione del turismo lento, sia per gli spazi interni che esterni dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso e dovrà coniugare il concetto di accessibilità con quello di visitabilità, che presuppone lo studio non solo dei collegamenti verticali e del superamento dei dislivelli, ma anche dei percorsi orizzontali senza barriere, dei servizi e del comfort "abitativo" generale.

In relazione al grado di trasformabilità dell'immobile e dell'intorno, anche in considerazione degli aspetti di conservazione paesaggistica (interventi non in contrasto con la panoramicità delle aree, le viste e le prospettive), la qualità progettuale verrà valutata in funzione degli interventi proposti per il superamento delle barriere architettoniche, e in tal senso si farà riferimento al D.M. n. 236/1989 (in attuazione alla L. n. 13/1989), che contiene indicazioni di tipo prestazionale, riferimenti prescrittivi e cogenti, con specifica dei concetti di accessibilità e visitabilità.

Resta inteso che la proposta selezionata nell'ambito della procedura di gara, dovrà essere sviluppata in successive fasi di progettazione architettonica, di livello definitivo e/o esecutivo, da sottoporre successivamente all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela secondo normativa vigente. Pertanto, in tale fase sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli specifici interventi.

Alla presente richiesta, si allegano i documenti contenenti in maniera dettagliata tutte le informazioni sinteticamente riportate sopra e altre informazioni utili relative al complesso in oggetto.

Per ogni esigenza o chiarimento, potrà essere contattato il referente dell'istruttoria ai recapiti sotto riportati, oppure il Responsabile della U.O. Sviluppo Servizi della scrivente Direzione Regionale: ing. Pietro Ciolino: 0917495436 o 3351974538; e-mail: [pietro.ciolino@agenziademanio.it](mailto:pietro.ciolino@agenziademanio.it).

Si resta in attesa di ricevere il relativo provvedimento autorizzativo secondo il disposto di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. 42/04.

Distinti saluti.

Il Responsabile U.O. ST- PA1

Pietro Ciolino

CIOLINO PIETRO  
2023.11.10 13:42:02

GN=CIOLINO PIETRO  
CA=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97-VATIT-06340981007

06340981007

Allegati:

- A. *Scheda immobile;*
- B. *Information Memorandum.*

Il Referente dell'istruttoria: Luca Di Carlo  
Tel. 091 7495431 [luca.dicarlo@agenziademanio.it](mailto:luca.dicarlo@agenziademanio.it)