

# Convento dei Crociferi di Santa Ninfa (porzione) Comune di Palermo



Via Maqueda 206, Palermo

**Regione:** Sicilia

**Comune:** Palermo

**Localizzazione:** Via Maqueda, 206

**Proprietà:** Stato

**Superficie territoriale:** 2.556 mq

**Superficie utile lorda:** 1.718 mq

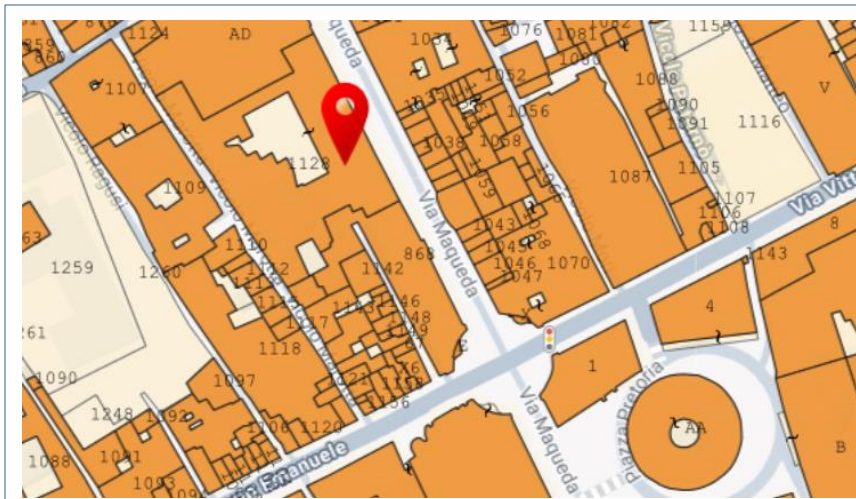
**Superficie utile lorda della porzione interessata dall'uso temporaneo:** 425 mq

**Provvedimenti di tutela:** vincolo *ope legis* D.Lgs. 42/2004 - Autorizzazione Dip. Beni Culturali e dell'Identità Siciliana – D,D.G. 5279 del 06/11/2018

## DESCRIZIONE

Porzione immobiliare, facente parte del Convento dei Crociferi di Santa Ninfa, costituita dai locali posti al piano primo, con accesso da Via Maqueda 206. Si tratta di dieci vani di varia ampiezza, con due servizi, oltre ad un ampio corridoio prospiciente il chiostro interno. L'edificio presenta una maestosa facciata su via Maqueda e uno scalone a più rampe; lungo lo scalone, in marmo rosso con balaustre, è posta una scultura, attribuita a Giacomo Serpotta, raffigurante San Camillo De Lellis.

# Convento dei Crociferi di Santa Ninfa (porzione) Comune di Palermo



## Riferimenti Catastali complessivi:

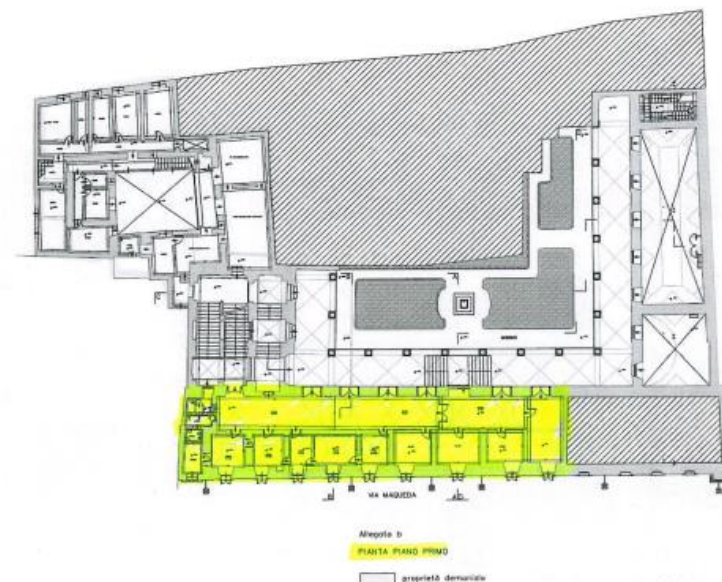
**C.T.** – Foglio 131, p.lla 1128

**C.F.** – Foglio 131 p. 1128 sub 26+1134+1138+1139

piani T – 1 – 2 , ctg B4, cl. 6, cons. mc 6800, intestato a Demanio dello Stato (Ramo Marina).

*La porzione interessata dalla procedura è costituita solo dal primo piano, come, raffigurato in planimetria*

## Planimetria



Porzione oggetto della concessione in uso temporaneo

Via Maqueda, 206

Allegato 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.*

*Norme di attuazione del Piano Particolareggiato esecutivo del Centro Storico di Palermo (Decreto dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente del 13 luglio 1993)*

**Nuove funzioni ammesse: (art. 22 N.T.A. P.P.E.)** Per i conventi e i palazzi religiosi (comma 2, lettera B), ove sia venuta a mancare la

- destinazione religiosa originaria, sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del
- manufatto fisico, fra cui:
- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le istituzioni pubbliche;
- le attività ricreative e ricettive;
- la residenza familiare e collettiva.

**Categorie e modalità di intervento ammesse (N.T.A. P.P.E.)** Gli interventi di manutenzione riguardano singole opere su strutture e rifiniture esterne o interne, estese a qualunque campo, senza modificarne l'assetto distributivo e costruttivo e le destinazioni d'uso. Questi interventi sono ammessi per tutte le categorie di edifici e comprendono: - manutenzione ordinaria (art.8); - manutenzione straordinaria (art.9). Interventi su parti di unità edilizie Gli interventi su parti di unità edilizie riguardano singoli corpi di fabbrica dotati di autonomia funzionale, oppure singoli alloggi di dimensione non eccedente quella usuale per le varie tipologie (cap. IV), facenti parte di un'unità edilizia più ampia. Essi comprendono: - restauro parziale (art. 10); - ristrutturazione parziale (art. 11); - demolizione parziale (art. 12); - nuove opere parziali (art. 13); - ripristino parziale (art. 14). familiare e collettiva



Prescrizioni esecutive - Piani particolareggiati Zone "A"



- EDIFICI SPECIALISTICI RELIGIOSI (chiese, oratori, cappelle)
- EDIFICI SPECIALISTICI RELIGIOSI (conventi, collegi, seminari)

Allegato A



# AGENZIA DEL DEMANIO – DIREZIONE REGIONALE SICILIA

## Convento dei Crociferi di Santa Ninfa (porzione) - Comune di Palermo

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CON INDICAZIONE DEI VINCOLI



Gli immobili di cui le p.lle 1128, D e 1141, ricadono all'interno della zona omogenea "A2" di cui alla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Ass. Terr. ed Amb. della Reg. Siciliana e ricadono nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico, approvato con D.A.R.T.A. n. 525 del 13.07.93.

Secondo il sopra citato Piano, le particelle ricadono in aree e unità edilizie con la seguente destinazione:

p.lla **1128** quota parte ricade in unità edilizie classificate nella tipologia "Palazzo", modalità d'intervento "Restauro" con "Demolizione senza ricostruzione di superfetazioni (ricadenti all'interno della corte di una delle unità edilizie)" e "Demolizione senza ricostruzione di superfetazioni non graticizzate sopra l'ultimo livello", numero dei livelli fuori terra "03-04", "03+A (Palazzo Rudini) destinazione d'uso "art. 23 comma 7";

quota parte ricade in unità edilizie classificate nella tipologia "Edifici speciali religiosi", modalità d'intervento "Restauro" con "Demolizione senza ricostruzione di superfetazione non graticizzata sopra l'ultimo livello (in una delle unità edilizie)", numero dei livelli fuori terra "04" destinazione d'uso art. art. 22 - 4. conventi e palazzi religiosi ( comma 2 lettera B);

quota parte ricade in un'unità edilizia classificata nella tipologia "Edifici speciali religiosi", modalità d'intervento "Restauro", destinazione d'uso - art. 22 - 3. chiese, oratori e cappelle di ogni dimensione (comma 2 lettera A);

quota parte ricade in un'unità edilizia classificata nella tipologia "Catoio multiplo", modalità d'intervento "Ristrutturazione", numero dei livelli fuori terra "non riportato nella tav.14/5 del P.P.E.", destinazione d'uso - art. 27 comma 4;

quota parte ricade in un'area destinata a "Verde privato esistente", destinazione d'uso art.31, quota parte ricade in un'area destinata a "Verde privato di progetto" con "Demolizione", destinazione d'uso art. 32.

p.lla **D** ricade per maggiore estensione in un'unità edilizia classificata nella tipologia "Edifici speciali religiosi", modalità d'intervento "Restauro", destinazione d'uso - art. 22 - 3. chiese, oratori e cappelle di ogni dimensione (comma 2 lettera A) e art. 22 - 4. conventi e palazzi religiosi ( comma 2 lettera B), per minore estensione ricade in un unità edilizia classificata nella tipologia "Catoio semplice, modalità d'intervento "Ristrutturazione" numero dei livelli fuori terra "02" destinazione d'uso art.26 comma 4;

p.lla **1141** ricade in un'unità edilizia classificata nella tipologia "Palazzo", modalità d'intervento "Restauro" con "Demolizione senza ricostruzione di superfetazione non graticizzata sopra l'ultimo livello", numero dei livelli fuori terra "04", destinazione d'uso "art. 23 comma 7";

Le unità edilizie ex Convento dei Crociferi di S. Ninfa e Chiesa sono vincolati ope legis, quota parte della p.lla 1128 ricade nell'unità edilizia denominata "Palazzo Rudini o Starabba" vincolata ai sensi della L.1089/39 Sopr. Reg. BB.CC.AA.



#### TIPOLOGIE EDILIZIE

|   |
|---|
| CATOIO SEMPLICE   |
| CATOIO MULTIPLO   |
| PALAZZETTO  |
| PALAZZETTO PLURIFAMILIARE   |
| PALAZZO   |
| EDIFICIO SPECIALISTICO RELIGIOSI<br>(chiese, oratori, cappelle)   |
| EDIFICIO SPECIALISTICO RELIGIOSI<br>(conventi, oratori, cappelle) |
| EDIFICIO SPECIALISTICO CIVILI PUBBLICI                            |
| EDIFICIO SPECIALISTICO CIVILI PRIVATI                             |
| ITALIA CONSULENTE AL<br>PIANO REGOLATORE GABRIUSO                 |

Allegato A





## Convento dei Crociferi di Santa Ninfa (porzione) - Comune di Palermo

### RILEVANZA STORICO-ARTISTICA

*L'edificio monumentale con ingresso principale in via Maqueda n. 206, di proprietà del Demanio dello Stato, di impianto settecentesco in quanto Casa Professa dei Chierici regolari ministri degli infermi detti «Padri Camilliani» è parte integrante di un complesso monumentale di notevole importanza per la storia dell'architettura e della città di Palermo e di notevole estensione, includendo altri beni di interesse storico artistico quali la Chiesa di Santa Ninfa e l'Oratorio della Carità di San Pietro, di proprietà di enti diversi, in condivisione parziale di spazi e strutture.*

*Nelle more della definizione del procedimento di verifica dell'interesse culturale, la cui istruttoria complessa e articolata è ancora in corso, ma di esito certamente positivo, il bene in oggetto è sottoposto al regime cautelare previsto dall'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (nota Soprintendenza BB.CC.AA. Prot. 5397/SI5.3 del 10/10/2018)*

### PRESCRIZIONI DELL'ORGANO DI TUTELA DEI BENI CULTURALI

**Ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs 42/2004 la Soprintendenza per i Beni Culturali di Palermo ha espresso parere favorevole alla locazione temporanea per le seguenti destinazioni d'uso per i locali al primo piano del Convento dei Crociferi:**

- culturale – scientifica;
- culturale – ricreativa;
- di coworking;

#### **Condizioni poste dalla Soprintendenza:**

*«nel rispetto e mantenimento dei caratteri tipologici e storico artistici del complesso monumentale di appartenenza, a conservazione del bene ai sensi degli artt. 20 e 30 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. sia assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro e sia garantita dall'ente proprietario e detentore, ciascuno per quanto di competenza, previo nulla osta della Soprintendenza ai sensi degli artt. 21 e 22 del Decreto sopracitato; venga mantenuta la destinazione d'uso in linea con le indicazioni poste col bando di gara e compatibile con il carattere storico-artistico del bene. Si ritiene altresì auspicabile prevedere nel contempo anche il restauro della scultura in stucco di Giacomo Serpotta raffigurante San Camillo de Lellis e allocata nello scalone».*

### AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE IN USO E PRESCRIZIONI MIBAC

Con D.D.G. n. 5279 del 6/ 11/2018 Il Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana ha autorizzato la concessione in uso del bene, ai sensi dell'art. 106, commi 1 e 2 del D.Lgs. 104/2004, recependo le condizioni indicate dalla Soprintendenza BB.CC.



## AGENZIA DEL DEMANIO – DIREZIONE REGIONALE SICILIA

Convento dei Crociferi di Santa Ninfa (porzione) - Comune di Palermo

### INDICAZIONI PROGETTUALI



In coerenza con le caratteristiche del bene e la temporaneità dell'affidamento, il modello di utilizzo proposto è principalmente legato ai temi della cultura e dell'arte, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, allo sviluppo congiunto del patrimonio storico-artistico, alla messa in rete di siti di interesse culturale presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le opportunità del territorio.

Le funzioni previste (attività sociali, ricreative, culturali, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, in relazione alla natura del bene e del grado di tutela, dovranno integrarsi sia con le azioni specifiche volte alla tutela e alla conservazione del carattere storico, artistico e dell'autenticità del bene che con il sistema territoriale, ambientale, architettonico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

L'attività che s'intende sviluppare per l'uso temporaneo dell'immobile dovrà anche essere indirizzata alla promozione del territorio, anche ai fini turistici, creando opportunità turistica, connessa ai temi sociali e culturali, determinando un beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto e per lo sviluppo del turismo sostenibile, rispettoso del contesto di riferimento.

E' essenziale che gli usi proposti siano conformi ai regolamenti vigenti e che venga garantita la fruibilità pubblica. Dovrà, altresì, essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e recupero.

Entro il termine di durata della locazione, secondo le modalità e con le tecniche che saranno indicate dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo, dovrà essere realizzato dal proponente l'intervento completo di restauro della scultura in stucco raffigurante San Camillo De Lellis, attribuita a Giacomo Serpotta, allocata nello scalone, adottando azioni di valorizzazione per la promozione dell'iniziativa e del bene restaurato.



## Convento dei Crociferi di Santa Ninfa (porzione) - Comune di Palermo

### VINCOLI DI ALTRA NATURA , INDICAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE, ULTERIORI OPPORTUNITÀ

#### Stato manutentivo dell' immobile

Lo stato manutentivo dell'immobile è tale da richiedere una specifica attenzione sia per le parti strutturali che per le finiture e gli impianti. Risulta pertanto necessario che le parti concesse in uso siano tenute in sicurezza e dotate di impianti a norma, a cura e spese del locatario. Gli interventi di manutenzione e restauro dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle norme in materia edilizia e della conservazione dei beni culturali e saranno soggetti al regime autorizzatorio previsto dalla normativa vigente. Tutte le attività di progettazione dovranno essere preventivamente condivise con la DR Sicilia dell'Agenzia del Demanio.

#### Precisazioni sugli spazi non concessi in uso

Per le parti dell'edificio non concesse in uso è fatto divieto di utilizzo e dovrà essere inibito stabilmente l'accesso al personale e ai visitatori. Dovrà invece essere consentito in ogni momento l'accesso al personale dell'Agenzia del Demanio e a soggetti da questa autorizzati per i propri compiti istituzionali.

L'androne di ingresso, il porticato, il chiostro e la scala monumentale risultano di fatto di uso condominiale, in quanto a servizio sia di altre porzioni demaniali non oggetto della procedura, sia di proprietà di terzi (Oratorio della Santissima Carità di San Pietro e locali di pertinenza della Chiesa di Santa Ninfa). Tali ambienti non rientrano pertanto nella presente procedura. Si precisa che le aree esterne potranno essere oggetto di utilizzo in occasione di singole manifestazioni, previa richiesta all'Agenzia del Demanio, che potrà decidere di concederne o meno l'uso.

#### Ulteriori informazioni

Gli ambienti posti al piano secondo del compendio, aventi una superficie lorda complessiva pari a circa 736 mq, costituiti da tredici vani di varia ampiezza, tre vani di passaggio, un ampio corridoio centrale, un servizio con annesso ammezzato e due batterie di servizi, potranno essere oggetto di un successivo affidamento complementare, previa autorizzazione del Dipartimento dei Beni Culturali della Regione Siciliana. In tal caso si procederà alla stipula di un contratto aggiuntivo che prevederà un adeguamento del canone e l'applicazione delle clausole e condizioni facenti parte del Disciplinare della procedura.