

PAD0055 – Casa Professa Ex Gesuitica

Comune di Palermo



Piazza SS. Quaranta Martiri al Casalotto n. 14

Regione: Sicilia

Comune: Palermo

Localizzazione: N 38.113226, E 13.362294

Proprietà: Demanio Pubblico dello Stato

Superficie territoriale: 4.659 mq

Superficie utile lorda della porzione interessata dal comodato:
sup coperta 4.733 mq – sup scoperta 1.520 mq

Provvedimenti di tutela: Immobile sottoposto a tutela “ope legis” ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004, in attesa della verifica di interesse culturale da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo.

Destinazione d'uso vigente: secondo il vigente strumento urbanistico attuativo P.P.E. (Piano Particolareggiato esecutivo del Centro Storico), risulta censito in parte tra gli immobili con destinazione “Edificio specialistico religioso (ex convento)” e in parte “Palazzo”.

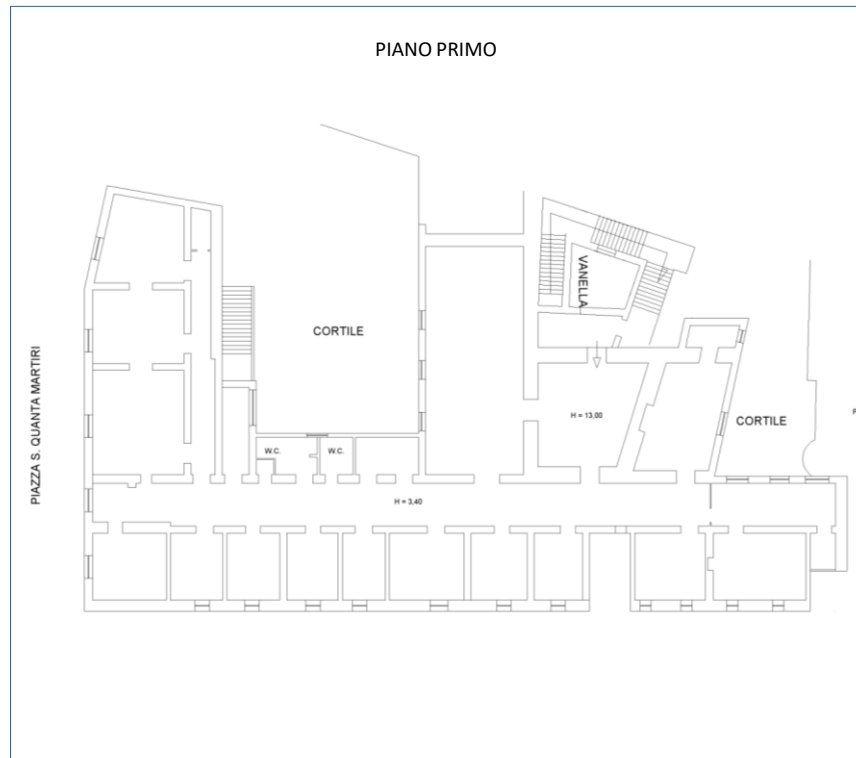
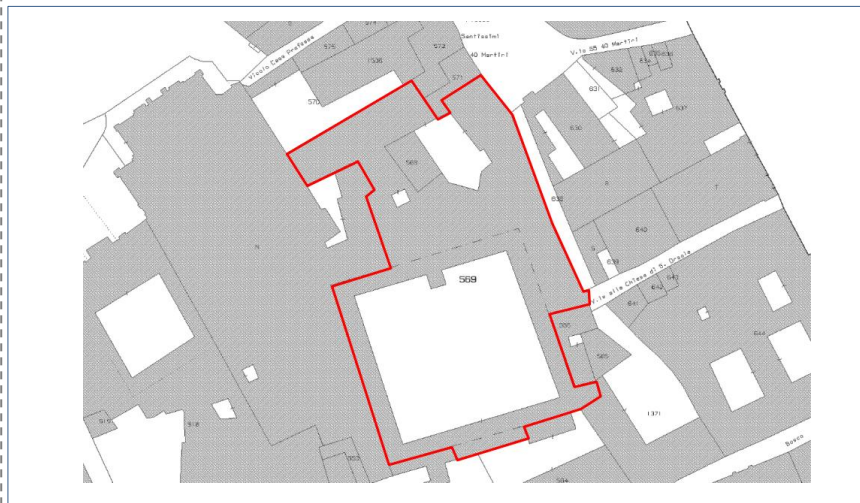
Descrizione Il compendio demaniale “Casa Professa Ex Gesuitica”, o “Palazzo Marchesi”, è un complesso storico di notevole pregio situato a Palermo in Piazza SS. Quaranta Martiri n. 14, accanto alla Chiesa di Casa Professa. Il compendio, che si sviluppa attorno a due cortili interni, ha avuto una lunga e complessa vicenda storica: nato alla fine del Quattrocento, passò dalla famiglia Marchesi alla Corona di Spagna, quindi al Tribunale della Santa Inquisizione, ai Gesuiti di Casa Professa e infine al Demanio dello Stato nel 1879. I locali demaniali oggetto di concessione in comodato sono dislocati ai piani primo, secondo, terzo e quarto del compendio e sono in dettaglio individuati nelle planimetrie di seguito allegate. Occorre segnalare che una porzione del piano terra del compendio, comprensiva del chiostro seicentesco e di alcuni ambienti ipogei di pregio, appartiene al Comune di Palermo.

Allegato A



PAD0055 – Casa Professa Ex Gesuitica

Comune di Palermo



Riferimenti Catastali:

C.T. – Foglio 137 p.lla 569

C.F. – Foglio 137 p.lla 569 sub 2, cat. B/4, piano 1°, cl. 2, cons. 3.749 mc., Superficie Catastale 996 mq, rendita € 1.200,43

Intestatario: Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Storico Artistico sede in Roma

Unità immobiliare posta al primo piano oggetto del comodato

Piazza SS. Quaranta Martiri al Casalotto n. 14

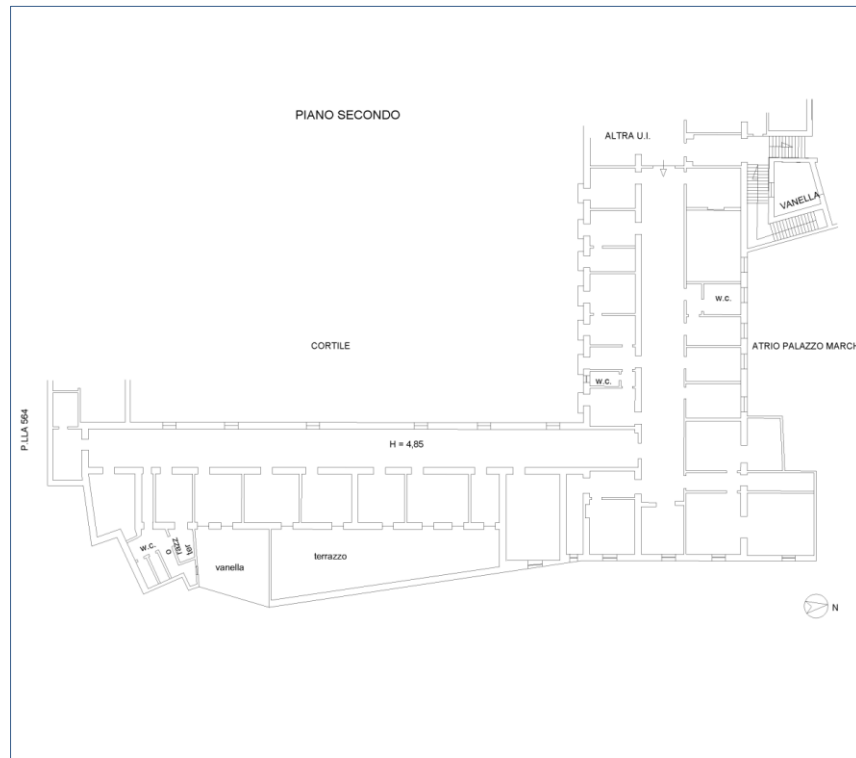
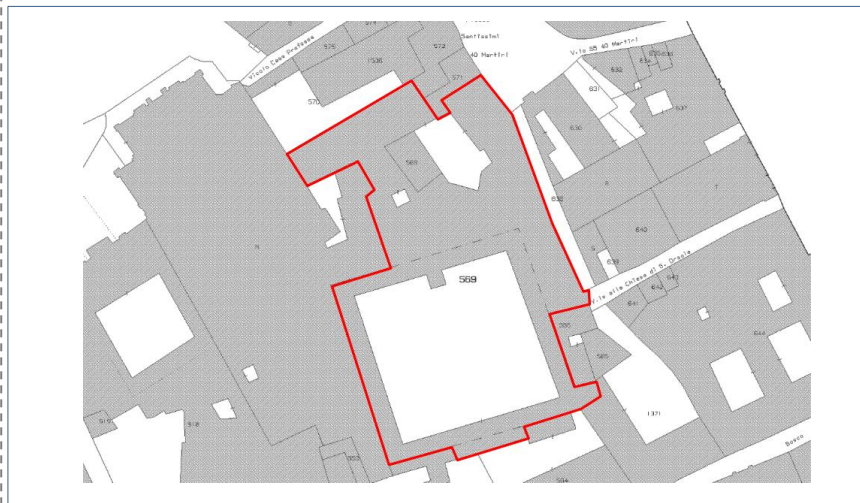
Allegato A





PAD0055 – Casa Professa Ex Gesuitica

Comune di Palermo



Unità immobiliare posta al secondo piano oggetto del comodato

Riferimenti Catastali:

C.T. – Foglio 137 p.lla 569

C.F. – Foglio 137 p.lla 569 sub 6, cat. B/4, piano 2°, cl. 7,
cons. 5.708 mc., Superficie Catastale 1173 mq, rendita €
4.127,11

Intestatario: Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Storico
Artistico sede in Roma

Piazza SS. Quaranta Martiri al Casalotto n. 14

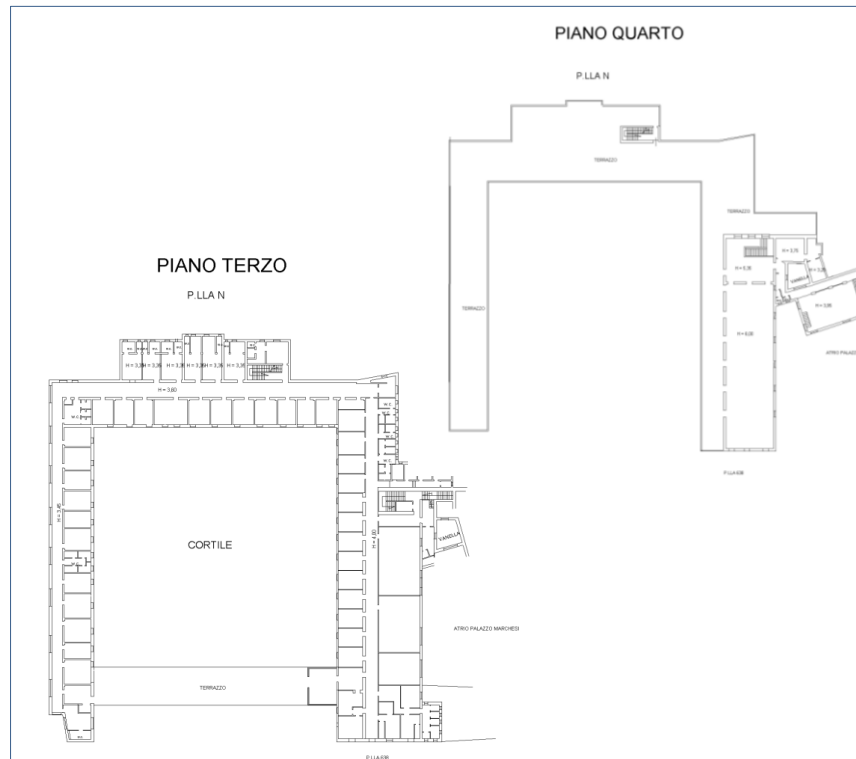
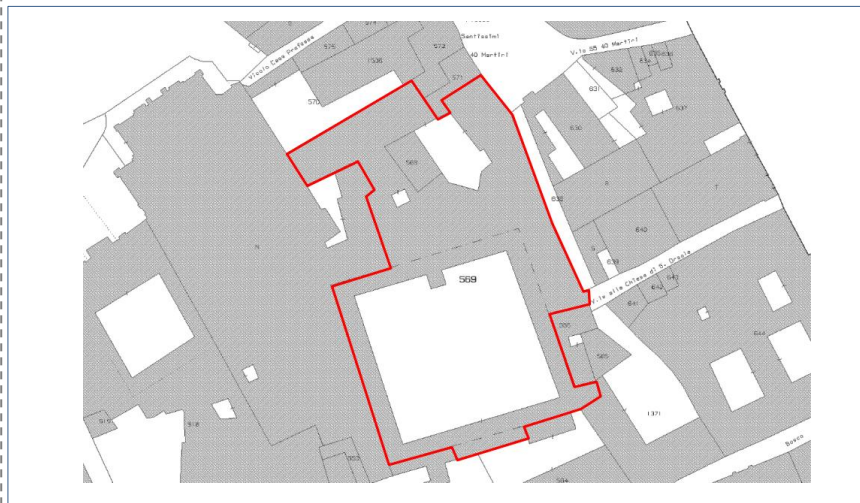
Allegato A





PAD0055 – Casa Professa Ex Gesuitica

Comune di Palermo



Unità immobiliari poste al terzo e quarto piano oggetto del comodato

Riferimenti Catastali:

C.T. – Foglio 137 p.lla 569

C.F. – Foglio 137 p.lla 569 sub 5, cat. B/4, piano 3°- 4°, cl. 7, cons. 10.703 mc., Superficie Catastale 2824 mq, rendita € 7.738,70

Intestatario: Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Storico Artistico sede in Roma

Piazza SS. Quaranta Martiri al Casalotto n. 14

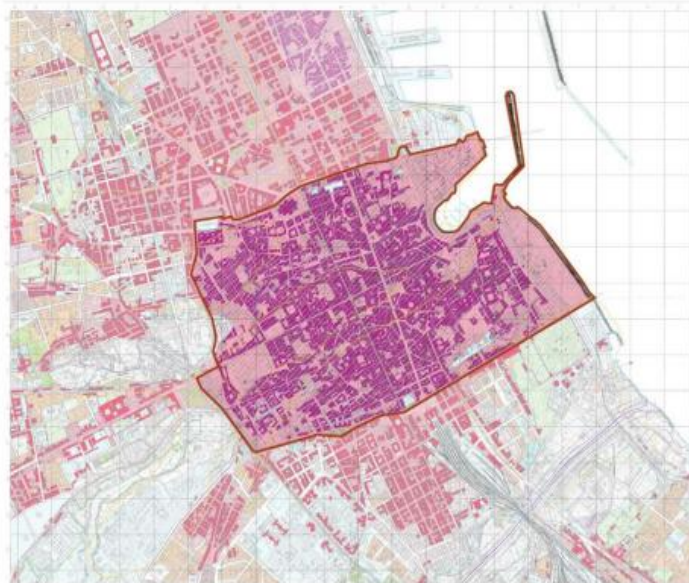
Allegato A





QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

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.



Prescrizioni esecutive - Piani particolareggiati Zone "A"



Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" Rischio frana molto elevato



Aree di pericolosità di cui al D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'assetto idrogeologico straordinario" Rischio idraulico molto elevato



Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti *

Variante Generale al P.R.G., TAV. P2a – 5011, Zonizzazione e vincoli sul territorio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.G.

Art. 5 Zone A

Zone A1

3. Per tutti i manufatti compresi nelle zone A1 sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Nelle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi volti al mantenimento e/o al ripristino della configurazione originaria. Nel caso in cui all'interno del perimetro di zona A1 è compresa un'area a servizio, individuata con apposito retino e/o simbolo funzionale, il servizio o l'attrezzatura possono essere realizzati solo nel rispetto delle norme di zona A1 e cioè con soli interventi di restauro e risanamento conservativo. Nel caso in cui il perimetro A1 comprenda aree campite con retino di altre destinazioni, queste aree sono comunque classificate A1. In tali casi, oltre alle funzioni proprie della zona A1, sono consentite le destinazioni d'uso delle rispettive zone, gli interventi ammessi restano comunque quelli relativi alla zona A1.

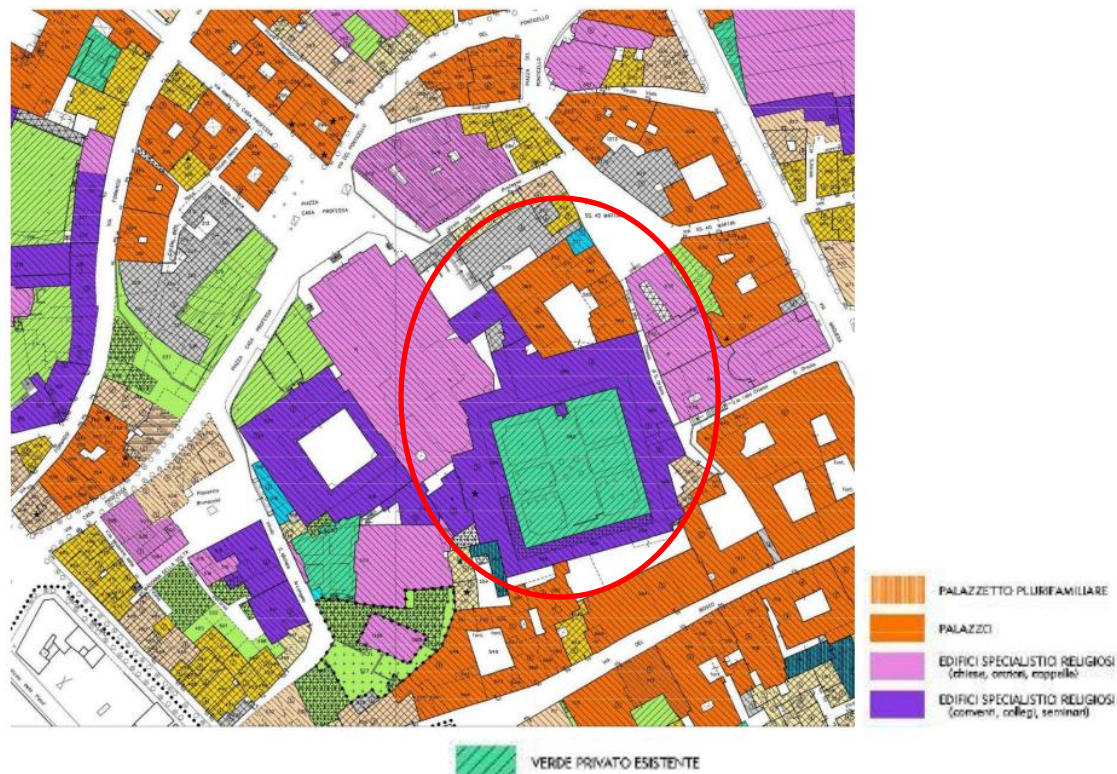
4. Nelle zone A1 e, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, nelle zone A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- 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.



QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

-Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) del 13/07/1993 dell'ultima variante del Piano Regolatore Generale (PRG)- D.C.C. 7/2004



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.P.E.

Secondo il vigente strumento urbanistico attuativo P.P.E. (Piano Particolareggiato esecutivo del Centro Storico), risulta censito in parte tra gli immobili con destinazione “Edificio specialistico religioso (ex convento)” (porzione secondo Piano, terzo e quarto) e “Palazzo” (Primo Piano).

I palazzi sono organismi edilizi di origine storica, generalmente di grandi dimensioni, con impianto distributivo unitario, spesso organizzato attorno a cortile interno e con presenza di elementi di pregio architettonico e decorativo. Gli edifici specialistici religiosi Comprendono chiese, oratori, cappelle, nonché conventi, collegi, seminari e altri edifici con specifico carattere religioso. Sono complessi generalmente più articolati, con impianto distributivo adatto ad accogliere funzioni anche diverse da quella originaria, purché compatibili con la struttura storica.

Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico – TAV. 14, tipologie edilizie e modalità di intervento.

Allegato A





PROVVEDIMENTI DI TUTELA

Immobile sottoposto a tutela “ope legis” ai sensi dell’articolo 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004, in attesa della verifica di interesse culturale da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo.

Tipologia «Palazzi»

Interventi ammessi:

- Restauro;
- ripristino filologico;
- nei casi previsti, ripristino tipologico;
- eliminazione delle superfetazioni;
- inserimento o adeguamento degli impianti, purché compatibile con l’organismo storico;
- per i corpi accessori, ristrutturazione parziale senza incremento di volume o superficie utile.

Usi ammessi:

- residenza unifamiliare;
- residenza suddivisa in più alloggi, purché senza alterazione sostanziale dell’impianto distributivo;
- residenza collettiva;
- servizi pubblici o privati di carattere culturale;
- attività terziarie compatibili con la struttura del palazzo, in particolare uffici di rappresentanza;
- al piano terra, attività commerciali e artigianali compatibili;
- al piano nobile, usi di rappresentanza e funzioni pregiate compatibili.

Tipologia «Edifici Specialistici Religiosi»

Interventi ammessi:

- restauro;
- ripristino filologico;
- nei casi previsti, ripristino tipologico.

Usi ammessi:

- sedi di comunità e associazioni culturali;
- servizi sociali pubblici e privati;
- istituzioni pubbliche;
- attività ricreative;
- attività ricettive;
- residenza familiare;
- residenza collettiva;
- permanenza dell’uso religioso, ove ancora esistente.



Con riferimento alla porzione immobiliare in trattazione, ricompresa in un compendio demaniale sottoposto a vincolo monumentale ope legis, ai sensi della normativa vigente in materia di tutela dei beni culturali, con nota prot. n. 7227 del 27/04/2026 la Direzione Regionale Sicilia ha avviato il procedimento finalizzato all'acquisizione della prescritta autorizzazione alla concessione in comodato d'uso gratuito, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004. A tal fine, la relativa richiesta è stata formalmente inoltrata alla competente Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali, nonché al Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana, per l'espressione delle valutazioni e dei pareri di rispettiva competenza, quali atti presupposti e necessari ai fini del prosieguo del procedimento concessorio.



VINCOLI DI ALTRA NATURA E INDICAZIONI SULLO STATO DELL'IMMOBILE

Vincoli giuridici e gravami

- L'immobile risulta assoggettato a vincolo monumentale ope legis; allo stato, non si rilevano ulteriori vincoli o gravami.

Stato manutentivo immobile e aree esterne

- Lo stato manutentivo della porzione immobiliare può qualificarsi come mediocre, in considerazione delle condizioni generali degli ambienti, della necessità di interventi di rifunzionalizzazione e della vetustà di parte degli elementi edilizi e di finitura.

Certificazione energetica

- In corso di acquisizione.

Criticità

- Allo stato, non si rilevano particolari criticità ulteriori rispetto al generale stato manutentivo dell'immobile.

Ulteriori informazioni

- Si rappresenta che le restanti porzioni del compendio demaniale risultano concesse in uso in parte al Centro Astalli e in parte alla Compagnia di Gesù; ne consegue che gli accessi principali, il vano scala e gli spazi pertinenziali devono intendersi condivisi con i predetti concessionari.
- Per l'intero compendio demaniale è in corso, a cura dell'Agenzia del Demanio, un servizio tecnico di architettura e ingegneria di rilievo multidisciplinare, indagini conoscitive, analisi di vulnerabilità sismica, diagnosi energetica e redazione del PFTE degli interventi strutturali.



USI, PRESCRIZIONI ED INTERVENTI AMMESSI

Usi e interventi ammessi

Per il compendio in esame, il vigente P.P.E. del Centro Storico di Palermo ammette esclusivamente interventi di natura conservativa, quali restauro, ripristino filologico e, nei casi previsti, ripristino tipologico, nonché usi compatibili con il carattere storico-monumentale dell'immobile, tra cui funzioni culturali, sociali, istituzionali, ricettive, residenziali e terziarie di rappresentanza, purché non comportino alterazioni dell'impianto tipologico e distributivo del bene. Resta inteso che qualsiasi intervento o destinazione d'uso dovrà essere preventivamente verificato e concordato con i competenti uffici del Comune di Palermo e con la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.”