

VALORE **P**AESE
ITALIA



INFORMATION MEMORANDUM 2022

Real Casa dei Matti, Palermo (PA) - SICILIA



Indice

Premessa	pag. 4
1. Indicazioni progettuali	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 14
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 22
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 24
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 25

Indice

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 41
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 42
4.3 Percorso amministrativo	pag. 43
4.4 Partnership	pag. 44

5. Supporto economico e finanziario

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 45
--	---------

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 46
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 47

Il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** 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.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

Valore Paese Italia, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

CAMMINI E PERCORSI è un progetto a rete promosso, dal 2017, dall'**Agenzia del Demanio**, dal **Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo** e dal **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, in collaborazione con gli altri Enti che partecipano all'iniziativa con immobili di proprietà – Comuni, Province, Regioni, Anas S.p.A. – e di concerto con le Amministrazioni competenti.

L'iniziativa è legata al tema del **turismo lento** e punta al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali; l'obiettivo è potenziare l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica e favorendo la scoperta dei territori. In tal senso si dà spazio al recupero e riuso di edifici di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici che si trovano in prossimità dei cammini storico-religiosi e dei percorsi ciclopedonali identificati e alle imprese ed attività di giovani, cooperative e associazioni. I nuovi usi sono prevalentemente intesi quali **servizi da offrire al camminatore, al pellegrino e al ciclista** articolati attorno alle funzioni di sosta, permanenza, svago e relax.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in **Concessione di valorizzazione** ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull'immobile (Punto 3), 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 (Punto 4), 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 (Punto 5), nonché partner dell'iniziativa.

1. Indicazioni progettuali

1.1 Filosofia del progetto

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

- *Il principio della “conservazione attiva”* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell'organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L'idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell'eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell'efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio:* il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *Recupero degli immobili:* sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti. Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell'immobile con l'ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti.
- *Emergenze storico architettoniche:* andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l'identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Da tali presupposti quindi, potranno essere tratte le prime linee d'indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell'idea progettuale della proposta di valorizzazione in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell'immobile.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi 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 (nuovi usi di supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, di scoperta del territorio, di promozione del Made in Italy e dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate 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.

Opportunità Turistica

Descrizione dell'attività che si intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini del potenziamento dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica; networking; destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, 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 in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco 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 alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo itinerari storico religiosi e ciclopedonali e di animazione sociale e culturale dei tracciati scelti** per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili sia al «**patrimonio minore**» con beni tipici dell'insediamento tradizionale locale e manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali o al «**patrimonio culturale di pregio**» con beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale. Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e UNA fruibilità pubblica dell'immobile, un contributo allo **sviluppo sostenibile** e assicurare un processo duraturo di promozione locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito, creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto “**turismo slow**”.

Le **nuove funzioni insediabili** nei beni del progetto CAMMINI E PERCORSI sono legate alla SOSTA, alla PERMANENZA, al RELAX e SVAGO:

- Ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta - camping)
- Ristorazione (es. trattorie, ristoranti km 0, presidi slow food, bar, osteria, enoteca)
- Vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale (es. produzioni a km 0, botteghe artigianali)
- Vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori
- Servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, horse service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food)
- Ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale
- Attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creative
- Servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona
- Spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore
- Presidio e ambulatorio medico, primo soccorso, fisioterapia,
- Centro benessere / SPA
- Etc.

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.

1.4 Modalità di intervento

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. Inquadratura territoriale

2.1 Contesto geografico

Il progetto CAMMINI E PERCORSI fa riferimento tracciati inseriti:

- nell' *Atlante dei Cammini d'Italia* <http://www.turismo.beniculturali.it/home-cammini-ditalia/atlante-dei-cammini/>
- nel *Sistema Nazionale delle Ciclovie* <http://www.mit.gov.it/node/5383>



1 EX ISTITUTO DI GEOFISICA MINERARIA, Palermo (PA)

2 REAL CASA DEI MATTI, Palermo (PA)

3 EX CARCERE DI SAN VITO, Agrigento (AG)

LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---------------|--------------|
|  | Ciclopista del Sole | ▪ Province: 8 | ▪ Comuni: 72 |
|  | Ciclovia della Magna Grecia | ▪ Province: 2 | ▪ Comuni: 30 |
|  | Via Francigena Mazarese | ▪ Province: 3 | ▪ Comuni: 10 |
|  | Magna Via Francigena | ▪ Province: 3 | ▪ Comuni: 22 |
|  | Via Francigena Fabaria | ▪ Province: 5 | ▪ Comuni: 16 |
|  | Via Francigena per le montagne | ▪ Province: 3 | ▪ Comuni: 20 |
|  | Comuni capoluoghi con zona urbanizzata attraversata dai tracciati | | |
|  | Alcuni comuni non capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata | | |



2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Sicilia

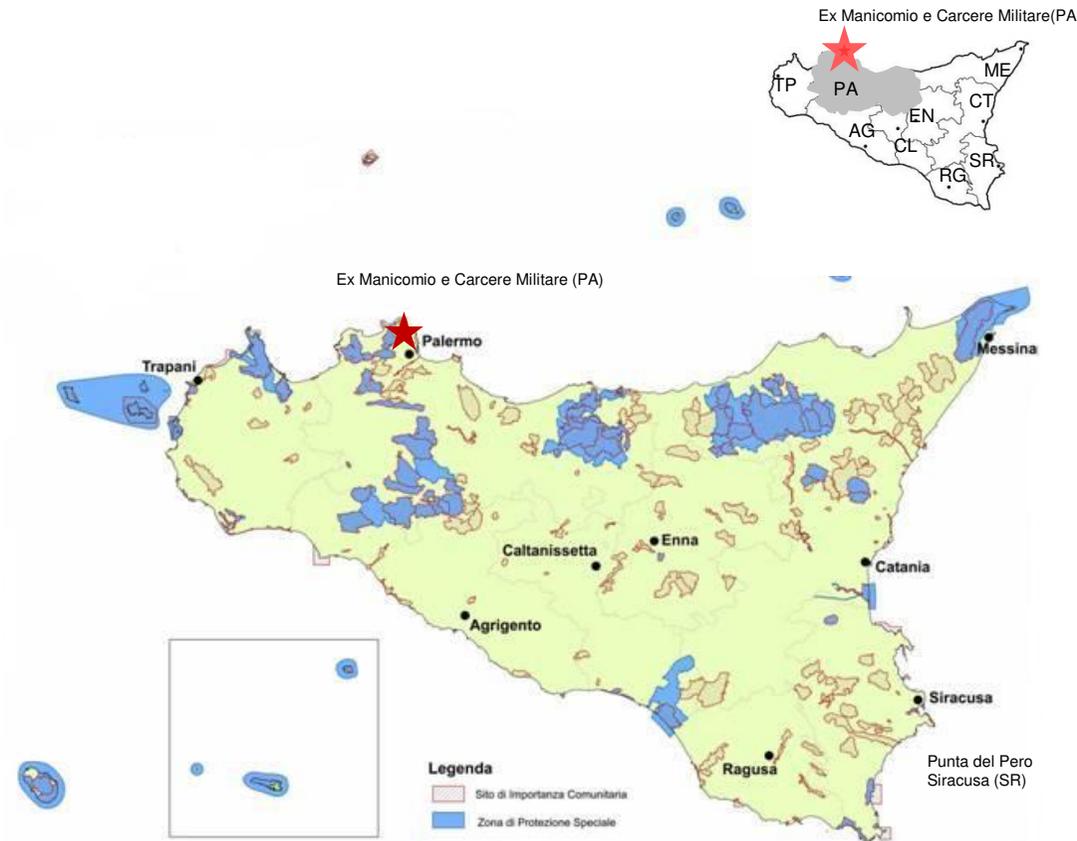
La **Sicilia** è l'isola più grande del Mar Mediterraneo e vanta ben 1500 km di coste. Sul territorio essenzialmente montuoso e collinare domina il vulcano *Etna* (3323 m).

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.

Nel 1802, per volere della regina Maria Carolina d'Austria, l'edificio venne designato ad Ospedale, poiché fino ad allora, dementi, scabbiosi e tisici venivano rinchiusi promiscuamente dentro l'ospedale di San Giovanni dei Lebbrosi, in condizioni anti-igieniche. In seguito, a partire dal 1824, ad opera del Barone Pietro Pisani, uomo erudito e filantropo, l'ospizio venne riformato, destinandolo a "Real Casa dei Matti", uno dei più moderni e funzionali istituti psichiatrici in Europa.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

La Sicilia si raggiunge:

A1 dal Nord Italia a Napoli, A3 da Napoli fino a Villa San Giovanni e Reggio Calabria dove si trovano gli imbarchi per Messina.

Dal Centro-Sud si può scegliere fra la A1-A3 o la A14 fino a Taranto.

Collegamenti ferroviari

Trenitalia collega la Sicilia ed il continente, stazioni ferroviarie si trovano nelle città capoluogo e nei centri principali, mentre la Circumetnea collega i paesi dell'Etna con partenza da Catania.

Collegamenti marittimi

I principali porti turistici per navi da crociera e traghetti si trovano a:

- Palermo => collegamenti con l'isola di Ustica
- Trapani => collegamenti con le isole Egadi e Pantelleria
- Messina
- Catania
- Siracusa
- Porto Empedocle => collegamenti con le Pelagie
- Mazara del Vallo
- Milazzo => collegamenti con le isole Eolie

Collegamenti aerei

- Aeroporto internazionale di Palermo
- Aeroporto internazionale di Catania
- Aeroporto internazionale di Trapani
- Aeroporto internazionale di Comiso (RG)

Da Palermo, Catania e Trapani partono voli aerei per le isole di Lampedusa e Pantelleria.

Come muoversi

- Palermo - Catania (A 19)
- Palermo - Messina (A 20)
- Messina - Catania (A 18)
- Catania – Siracusa (A18)
- Palermo - Mazara del Vallo e Trapani (A 29).



Legenda

- AEROPORTI DI INTERESSE NAZIONALE
- FERROVIE
- STRADE PRINCIPALI
- AUTOSTRADE
- CONFINI COMUNALI
- CITTA' METROPOLITANE
- CAPOLUOGHI DI PROVINCIA
- PORTI PRINCIPALI
- IMMOBILI OGGETTO DI VALORIZZAZIONE

2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale dell'Ex Manicomio e Carcere Militare

L'ex Convento venne costruito nel XVII secolo, per ospitare i Padri Teresiani Scalzi (l'anno di costruzione è databile tra il 1755 e il 1799).

Successivamente, nel 1802, l'edificio viene designato ad Ospedale per accogliere tutti i dementi, scabbiosi e tistici che, finì ad allora, venivano rinchiusi promiscuamente nelle altre strutture ospedaliere.

Il Barone Pietro Pisani, uomo erudito e filantropo, nel 1824, riformò l'ospedale destinandolo a "Real Casa dei Matti", uno dei più moderni e funzionali istituti psichiatrici in Europa.

Esso rappresenta uno dei primi di struttura psichiatrica espressamente dedicata a questo scopo, ed è stato tra i pionieri dell'applicazione dei metodi di cura basati sull'approccio psicologico prevalente rispetto a quello farmacologico. Pisani assunse la direzione del manicomio nel 1824 dedicando alla cura dei malati, rivoluzionando i metodi inumani che venivano utilizzati in quel periodo. Contrariamente a quanto avveniva nella maggior parte delle strutture europee consimili, nella Real Casa fu abolita la pratica della segregazione dei malati, dell'uso delle catene e delle bastonature. Al contrario, si diede spazio al cosiddetto "trattamento morale", vale a dire all'approccio psicologico basato sulla separazione dei pazienti psichiatrici ed altri ammalati, dalla loro osservazione, e dall'applicazione terapeutica di divertimenti e svaghi, nonché dell'ergoterapia.

L'edificio venne ristrutturato all'epoca su progetto dell'architetto Nicolò Ranieri, risultando un edificio di struttura compatta e bloccata, mentre nel 1870 fu trasformato in carcere militare e i malati furono trasferiti nel nuovo ospedale psichiatrico di via La Loggia. Per oltre un secolo la sussistenza militare ha utilizzato l'ex manicomio, apportandovi modifiche ben poco rispettose delle strutture originarie. Quest'ultima attività non risulta più attiva da circa un ventennio, periodo dal quale, visto lo stato di abbandono, comincia il lento degrado dell'intero immobile.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale

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.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio 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.

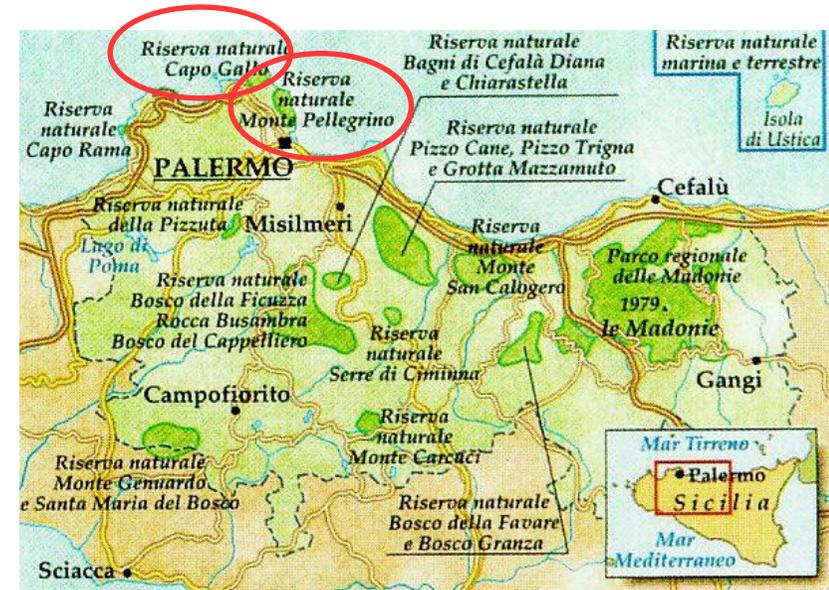
Riserva naturale Monte Pellegrino

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 capperò, 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)



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio naturalistico

Riserva naturale di Bosco Ficuzza

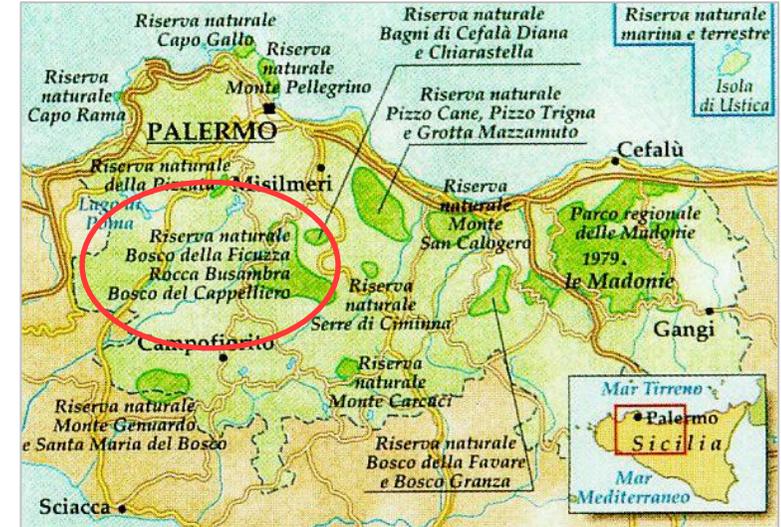
La Riserva Naturale di Bosco della Ficuzza, Rocca Busambra, Bosco del Cappelliere e Gorgo del Drago si trova in provincia di Palermo ed è stata istituita nel 2000. Si estende per 7.400 ettari nei comuni di Marineo, Monreale, Corleone, Godrano e Mezzojuso ed è gestita dall'Azienda Foreste demaniali della Regione Sicilia.

Questa riserva nasce come riserva di caccia di Ferdinando III di Borbone nel XIX secolo e, a livello naturalistico, presenta una grande varietà di ambienti, dai boschi agli arbusteti, dalle aree rupestri e semirupestri a zone fluviali, praterie e garighe. Fra i luoghi più interessanti da visitare c'è Gorgo Lungo, Gorgo Tondo, la Pescheria del Re, la Gola del drago, la Grotta del Romito, l'Acqua Ammucciata (nascosta), il Fanuso e la Capreria.

I gorghi sono dei laghetti naturali che rivestono notevole importanza per l'equilibrio dell'ecosistema della riserva, difatti la presenza di acqua durante la primavera e l'inizio dell'estate permette che anfibi e insetti si riproducano. Il più importante è il Gorgo del Drago poco distante da Gorgo Lungo.

Vista la grande varietà di ambienti ne consegue una grande varietà di flora che oltre a caratterizzarsi per numerosi endemismi tra i quali fiordaliso della Busambra, finocchiella di Boccone, perlina di Boccone, ciombolino di Sicilia, atamanta siciliana, bocca di leone siciliana e viola dei Tineo presente altre numerosissime specie. Nei boschi si trovano per lo più querce da sughero, querce caducifoglie, come la roverella, cerro di Gussoni, frassino meridionale, acero campestre e castagno.

A quote superiori si sviluppa la lecceta e sulle pareti rocciose possiamo trovare leccio e orniello. Per quel che concerne la fauna possiamo annoverare la cincia, la ghiandaia, il merlo, il nibbio bruno, il rampichino, il picchio rosso maggiore, il nibbio reale, l'aquila reale, il falco pellegrino, il grifone, il gufo reale e il capo vaccaio. Per quel che concerne i mammiferi si trovano la volpe, il gatto selvatico, la martora e la donnola. Una riserva davvero incantevole, dove perdersi tra le mille diversità dei paesaggi e ammirare la bellezza dei posti indisturbati.



2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

Offerta Turistica

La Real Casa dei Matti, per la sua posizione a pochi metri dal centro storico cittadino, rappresenta un punto di interesse per il traffico turistico.



La cucina palermitana, come tutta la **cucina** siciliana in generale, rientra a pieno nel modello nutrizionale della dieta mediterranea, riconosciuta dall'UNESCO bene protetto nella lista dei patrimoni orali e immateriali dell'umanità nel 2010. Essa prevede l'abbondante utilizzo di alimenti di origine vegetale (frutta, verdura, ortaggi, pane e cereali, patate e legumi), di carni rosse (principalmente bovina, ovina e suina), carni bianche e ovviamente il pescato che fa da fiore all'occhiello. Molto importante il consumo dei latticini che comprende una numerosa varietà di formaggi locali e l'utilizzo dell'olio d'oliva come principale condimento e fonte di grassi. In Sicilia esiste un'antichissima tradizione vinicola per cui il vino è la principale bevanda alcolica che accompagna i pasti palermitani.

Di particolare interesse è il "cibo da strada", ancora largamente diffuso, che rappresenta perfettamente i gusti dei palermitani. Molto presente anche la cultura e la tradizione culinaria araba, in particolare nei dolci.

Nella borgata marinara di Mondello è possibile gustare i piatti tipici a base di pesce che si ritrovano nella cucina tradizionale palermitana oltre ad un ottimo gelato artigianale.

Basta fare una passeggiata per le stradine del centro storico di Palermo per rendersi conto che **l'artigianato** è tutt'altro che passato di moda in città. Lo confermano i nomi stessi delle vie: c'è la via dei coltellai, quella dei frangiai, dell'argenteria, dei carrettieri, dei busari, dei candelai, dei calderai, dei tintori, dei materassai, degli schioppettieri, dei chiavettieri, dei maccheronai.

Quei nomi testimoniano quanto sia stato storicamente importante l'artigianato in Sicilia. Oggi, non solo nel centro storico di Palermo ma in tutta la città, di quelle antiche arti, sopravvive per fortuna ancora parecchio, cosa che rende sempre felice il visitatore amante dello shopping originale e di qualità.

In città, come del resto un po' ovunque nel territorio della provincia, sussiste infatti una qualificata quanto antica tradizione artigianale nella lavorazione del legno, del ferro e dell'argilla, così come parlano di consuetudini dalle radici remote anche le attività del ricamo, della tessitura e della cestineria, ancora oggi praticate con amore e passione.

Se capita di passare davanti a un laboratorio artigianale del centro storico di Palermo, o anche a una piccola azienda del settore, si può capire come sono ancora oggi capaci di realizzare, magari utilizzando ancora vecchi macchinari, manufatti artistici originali, che sanno conservare il gusto, il sapore e l'atmosfera dell'antico artigianato dell'argilla.



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 **Corso Pisani 201-203-205**

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

La Real Casa dei Matti si trova nelle immediate vicinanze del centro storico, vicino al Palazzo dei Normanni, alla cittadella Universitaria e al Parco D'Orleans. Ubicato su Corso Pisani n. 201-197-195/A-195, confina ad Est con via Lorenzo Inghia, ad Ovest con la chiesa di S. Giacomo dei Militari e a Nord con la caserma "Bonsignore", sviluppandosi quindi tra piazza Indipendenza e piazza Generale Turba.

Il bene è costituito da due corpi di fabbrica, uno di forma quadrata e l'altro di forma rettangolare, oltre un manufatto di piccole dimensioni. Il primo corpo di fabbrica, prospiciente su Corso Pisani, ha una tipologia a corte centrale con pilastri a piano terra, sormontati da arcate a tutto sesto. Attorno a questa corte a pianta quadrata si sviluppa, su due differenti livelli fuori terra, la maggior parte degli ambienti che costituiscono l'edificio originario.



DATI CATASTALI

Comune di Palermo
NCT
Foglio 59, p.lla 1644
NCEU
Foglio 59, p.lla 279, sub. 1, cat. B/3

 Perimetro proprietà



COMUNE: Palermo (PA)

LOCALITA: Urbana

INDIRIZZO: Corso Pisani n° 201-203-205

COORDINATE GEORIFERITE:

latitudine 38°06'22.6"N;

longitudine 13°20'38.8"E

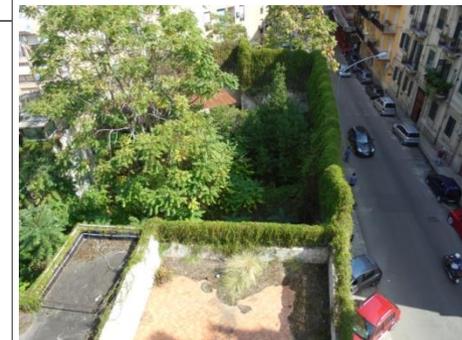
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si

STATO CONSERVATIVO*: Sufficiente

** necessita di interventi di manutenzione straordinaria, tecnologicamente da adeguare*

 Sup. territoriale** 3.581 mq

 Sup. lorda** 3.829 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

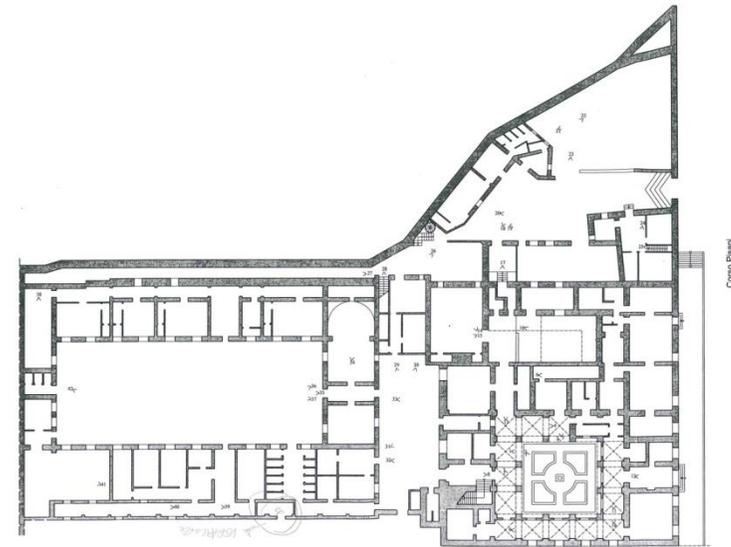
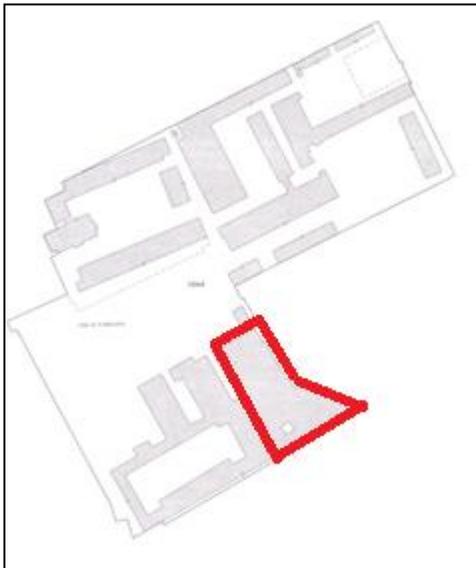
Dati generali

Consistenze

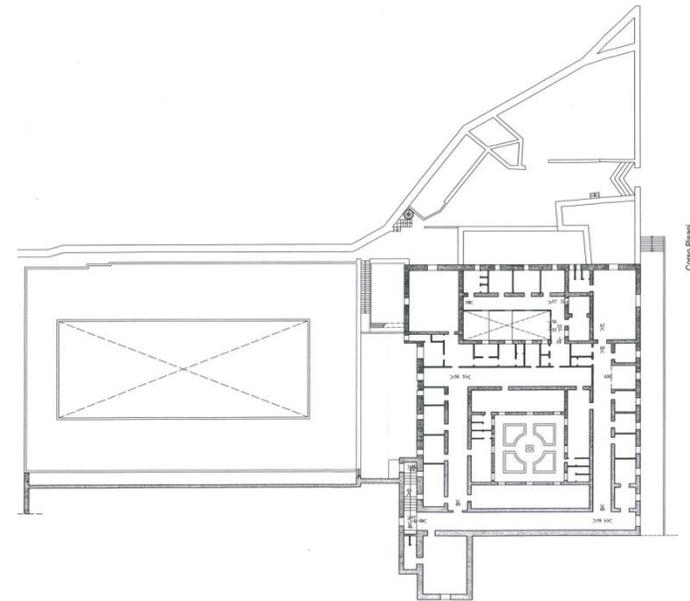
Superficie territoriale:	mq 3.581
Superficie sedime:	mq 2.509
Superficie utile lorda:	mq 3.829
Superficie netta:	mq 2.818
Volume fuori terra:	mc 18.485

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 26% della s.u.l.



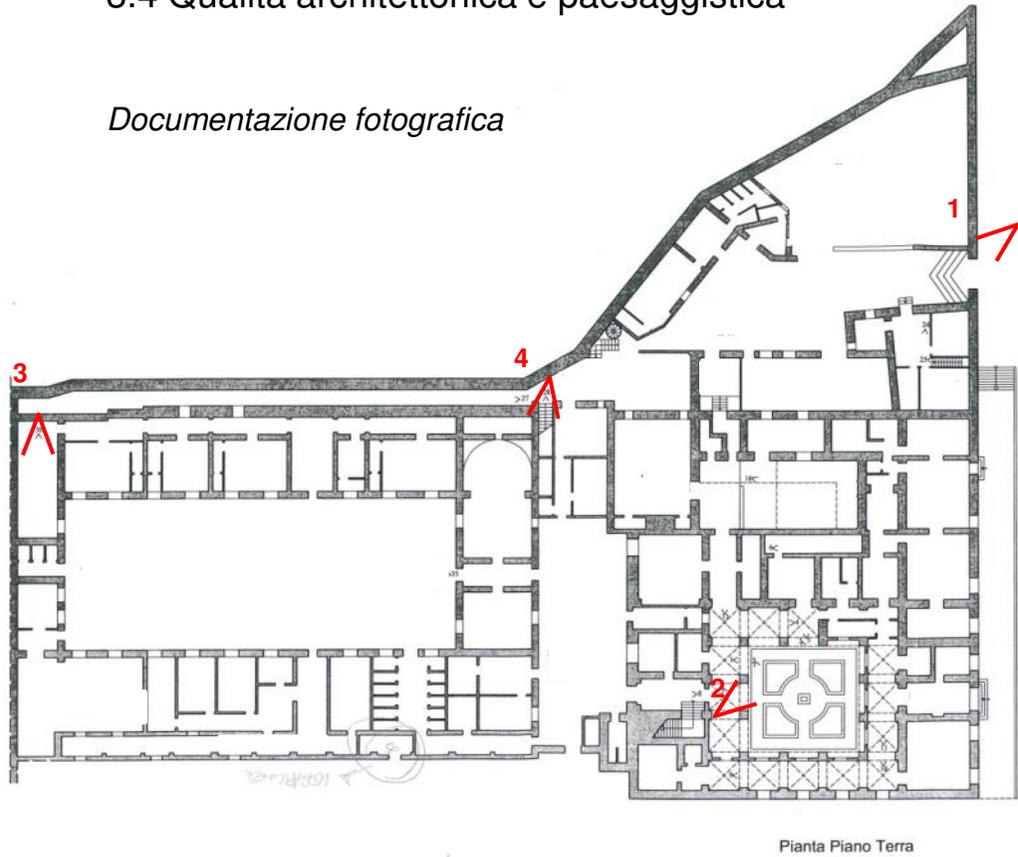
Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

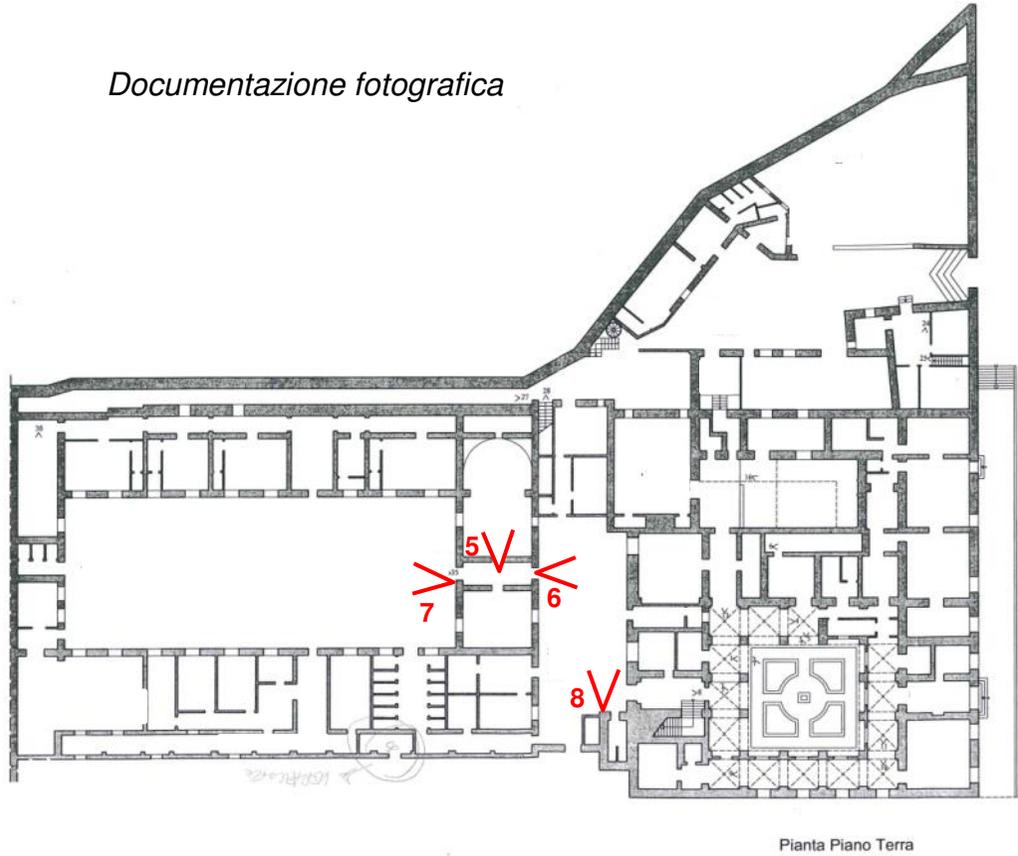
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico - artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

• **Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria, prot. n. 6686 del 17 Giugno 2008

IL CONTESTO

▪ **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

▪ **Area di interesse archeologico** “Necropoli Puniche e Tombe Preistoriche” (ex art. 142, lettera m) del D. Lgs. 42/04 di cui alla nota prot. N° 3841/S16.5 del 23/06/2016 della soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo – Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana.

▪ *In prossimità si snoda la Regia Trazzera n°28 di cui alla nota n° 1473 del 26/03/02 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.*

D.D.S. n° 6686



REPUBBLICA ITALIANA REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione
DIPARTIMENTO REGIONALE BB. CC. AA. ed E. P.
SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI

VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
VISTO il D.P.R. n° 637 del 30/8/1975 relativo alle norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
VISTA la legge regionale dell'1/8/1977 n° 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei Beni Culturali e Ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
VISTO il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con il D. Lgs. N° 42 del 22.gennaio 2004 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il decreto del 06.febbraio. 2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sui criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e le successive modifiche apportate con il decreto del 28.febbraio.2005;
VISTO l'accordo, ex art. 4 comma 2 del decreto del 06.02.2004, come modificato dal decreto del 28.02.2005, stipulato in data 22.marzo.2007 tra la Regione Siciliana- Assessorato Regionale per i Beni Culturali, Ambientali e P.I. e l'Agenzia del Demanio- Filiale Sicilia;
VISTO il D.D.G. 5900 del 17.04.2008 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale ai Dirigenti dei Servizi del Dipartimento Regionale BB. CC. AA. ed E. P.;
VISTA la nota prot. n° 31342 del 06.12.2007 con la quale l'Agenzia del Demanio – Filiale Sicilia ha trasmesso a questo Assessorato la scheda descrittiva relativa all'immobile “ ex Manicomio (Real Casa dei Matti) –Carcere Militare Corso Pisani nn° 201,203 e 205 – Palermo da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. L.sg.vo 42/2004.
VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo con nota prot. n° 1807 del 23.05.2008 sull'accertamento della sussistenza dell'interesse culturale rivestito dall'immobile;
CONSIDERATO pertanto che, per i motivi illustrati nel predetto parere, l'immobile identificato nelle premesse ed accuratamente descritto nella scheda allegata alla citata nota prot. n° 31342 del 06.12.2007, riveste interesse storico, artistico ed etnoantropologico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. L.gs.vo 42 del 22.01.2004;

DECRETA

ART.1) Per i motivi esposti in premessa l'immobile “Ex Manicomio” (Real Casa dei Matti) – Carcere Militare sito in Palermo corso Pisani nn° 201,203,e 205 e riportato in Catasto al foglio 59, particella 279 sub 1, di proprietà dello Stato, è dichiarato di

interesse storico-artistico ed architettonico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. L.gs.vo n° 42 del 22.01.2004 e rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.
ART.2) Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D. L.sg.vo n° 42/2004 il presente provvedimento sarà notificato nei modi previsti dall'art. 15 dello stesso decreto legislativo all'Agenzia del Demanio – Filiale Sicilia e 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.
Copia del presente decreto sarà trasmessa al comune di Palermo, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché al Centro Regionale per l'Inventario e la Catalogazione.
ART.3) Avverso il presente provvedimento può essere proposto, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso presso questo Assessorato Regionale BB. CC. AA. ai sensi dell'art. 16 del D. L.gs.vo 42/2004, nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi del D.P.R. 1199 del 24.11.1971, entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO li 17 GIU. 2008

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela MAZZARELLA)

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

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:

- *In parte in zona territoriale omogenea A1 (artt. 2, 5, 23bis, 25 e 27 delle N.T.A);*
- *In parte in zona territoriale omogenea A2 (artt. 2, 5, 23bis, 25 e 27 delle N.T.A);*
- *In maggior parte in zona "CM" centro della municipalità (artt. 2, 23-bis, 24, 25, 26, 27 29 e 30 delle N.T.A.);*
- *In parte in "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico" (artt. 2, 3, 25 e 27. delle N.T.A);*
- *Sulla particella insistono dei manufatti classificati netto storico (artt. 2, 20, 23bis, 25 e 27 delle N.T.A) con la seguente tipologia: edilizia non residenziale "Edifici per la pubblica amministrazione" (artt. 7, 8, 13, 16, 23 e 25 delle N.T.A ed edifici di culto, religiosi ed assistenziali (artt. 7, 8, 9, 23 e 25 delle N.T.A); edilizia residenziale "Ville, Bagli, Casene Masserie, (artt. 7, 8, 19, 25, 9, 10 delle N.T.A);*
- *Aree Caratterizzate dalla presenza di Qanat (art. 3 delle N.T.A);*
- *Ricade in parte all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N.T.A);*
- *Ricade all'interno di aree di interesse archeologico "Necropoli Punica e Tombe Preistoriche" (ex art. 142, lettera m) D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla nota prot. N° 3841/S16.5 del 23-06-2016 della Soprintendenza dei Beni Culturale Ambientali di Palermo-Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana;*
- *In prossimità si snoda la Regia Trazzerà n°28 di cui alla nota n° 1473 del 26/03/02 del Servizio Demanio Trazzerale della Regione Siciliana.*

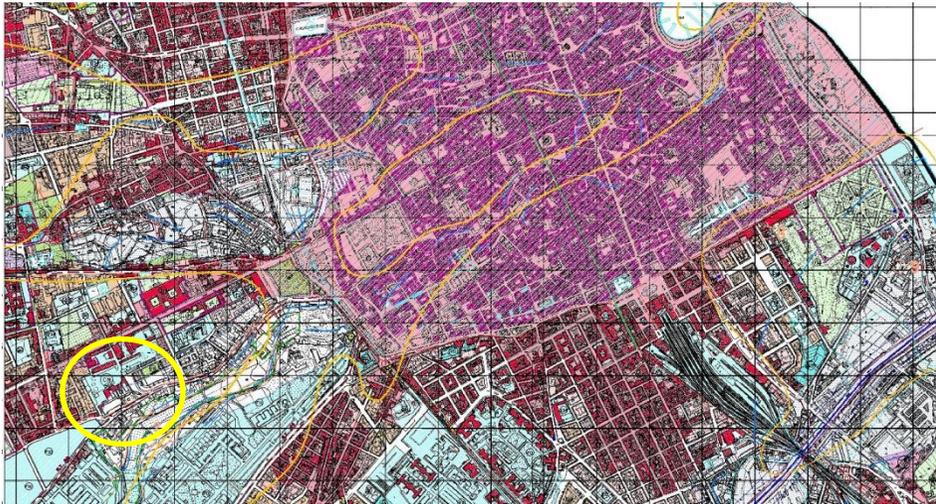
PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

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.

Ex Manicomio e Carcere Militare(PA)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

- **Z.T.O.** A1 (artt. 2, 5, 23bis, 25 e 27);
- **Z.T.O.** A2 (artt. 2, 5, 23bis, 25 e 27);
- **“CM”** centro della municipalità (artt. 2, 23-bis, 24, 25, 26, 27 29 e 30);
- **“Aree interdette all’uso edificatorio e/o urbanistico”** (artt. 2, 3, 25 e 27.);
- **“Netto storico”** artt. 2, 20, 23bis, 25 e 27 con la seguente tipologia: edilizia non residenziale “Edifici per la pubblica amministrazione” (artt. 7, 8, 13, 16, 23 e 25) ed edifici di culto, religiosi ed assistenziali (artt. 7, 8, 9, 23 e 25); edilizia residenziale (artt. 7, 8, 19, 25, 910);
- Aree Caratterizzate dalla presenza di Qanat art. 3;
- Aree caratterizzate da cave storiche a fossa art. 3;



Tav. P2a – 5011 Zonizzazione e vincoli sul territorio

 Ex Manicomio Carcere Militare



Tav. P2b – 5011 Schema norme “Netto Storico”

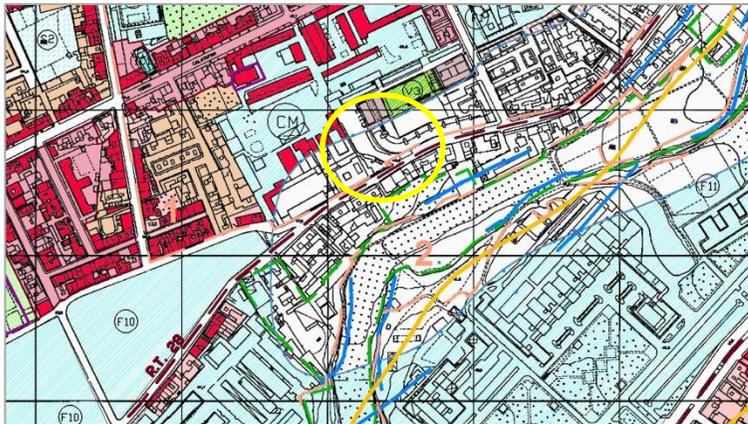
 Ex Manicomio Carcere Militare

Approfondimento

PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

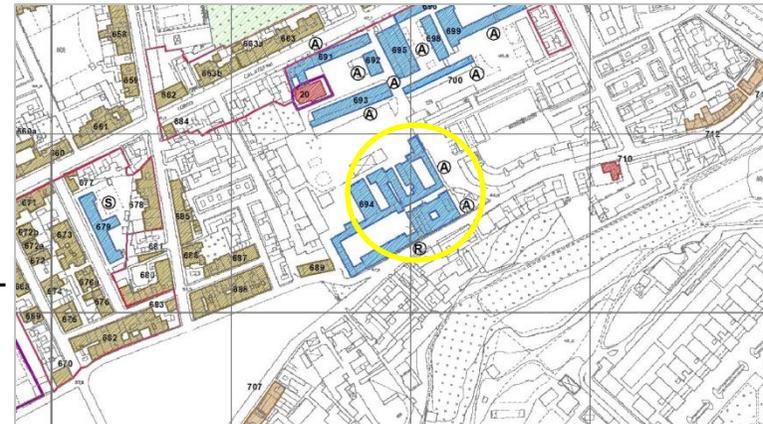
Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Sicilia, e Presa d'Atto comunale con delibera n°7/2004.

- Nuove funzioni ammesse:** Nelle zone A1 e A2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e le altre seguenti destinazioni compatibili con la residenza: commerciale (comprensiva degli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti); ricettiva; direzionale comprensiva di agenzie bancarie e assicurative; le attrezzature di interesse comune 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.
- Categorie e modalità di intervento ammesse:** Nei 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 ordinaria. 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 individuazione "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)



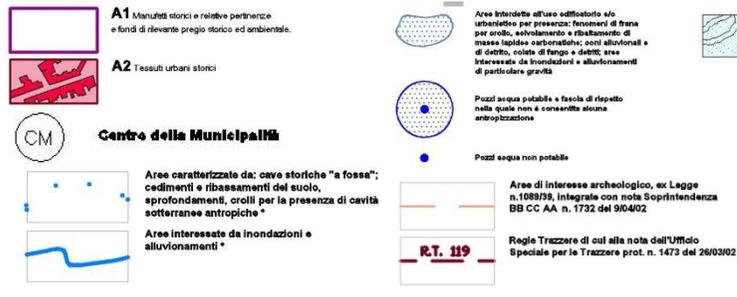
STRALCIO: Tav. P2a –
5011 Zonizzazione e
vincoli sul territorio

● Ex Manicomio
Carcere Militare



STRALCIO: Tav. P2b –
5011 Schema norme
"Netto Storico"

● Ex Manicomio
Carcere Militare



- - UFFICI PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- ⓐ - EDIFICI PER ATTIVITA' CULTURALI, SPETTACOLO, ETC
- ⓑ - EDIFICI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
- Ⓒ - OSPEDALI E LUOGHI DI CURA
- ⓓ - EDIFICI ISOLATI
- ⓔ - EDIFICI RELIGIOSI E/O ASSISTENZIALI
- ⓕ - SCUOLE, ISTITUTI DI ISTRUZIONE SECONDARIA, UNIVERSITA'
- ⓖ - ALBERGHI E IMPIANTI TURISTICI
- ⓗ - VASCHE

DISCIPLINA URBANISTICA ATTUATIVA

PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI PALERMO

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 tecniche di attuazione

Adeguate al D. Dir. 558/02, rettifica del Dir 124/DRU/02 di approvazione

ART. 2 Valore ed effetti del piano

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nell'ambito del territorio comunale, da qualsiasi soggetto promosse, sono ammesse nel rispetto della legislazione regionale e di quella statale in quanto applicabile, nonché della disciplina del piano, comprese quelle che riguardano le prescrizioni esecutive (Borgo, Porta Sud e Zone Produttive) e il "Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale", di quella del Regolamento Edilizio, adeguati alle prescrizioni dei D. Dir. 558/02 e 124/DRU/02 e di approvazione, in quanto non in contrasto con la legislazione predetta. Fatto salvo quanto previsto dalle successive disposizioni, devono sempre essere osservati i limiti e i rapporti stabiliti dal d.m. 2 aprile 1968, n° 1444.
2. Cessano definitivamente di applicarsi il piano regolatore generale approvato con decreto del Presidente della Regione 28 giugno 1962, n°110/A, pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n°9 del 23 febbraio 1963 e le successive varianti, salvo quelle approvate:
 - a) con decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e Ambiente n° 524 del 13 luglio 1993,
 - b) con decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e Ambiente n° 581 del 6 agosto 1993.
3. Cessano inoltre di applicarsi, limitatamente al territorio del Comune di Palermo, il piano territoriale di coordinamento approvato con decreto del Presidente della Regione 28 giugno 1962, n° 110/A, pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n°9 del 23 febbraio 1963 e successive varianti.
4. Mantengono la loro efficacia:
 - a) il piano particolareggiato per il centro storico approvato con decreto dell'Assessore Regionale per il Territorio e Ambiente n°525 del 13 luglio 1993, e quello per l'Alberghiera Ballarò approvato con D.A. 582 del 6 agosto 1993, nonché i piani di recupero per le zone Scopari, Cassaro Alto, Capo e S. Agostino approvati con D.A. 597 del 10 agosto 1993;
 - b) i piani particolareggiati, i piani di recupero e di lottizzazione già approvati ad i cui termini di efficacia non siano ancora scaduti, limitatamente alle parti in cui risultino conformi al piano ed alle presenti norme tecniche di attuazione, fermi restando gli obblighi previsti dalle convenzioni a carico dei privati;
 - c) Il Piano Urbano dei Parcheggi, approvato con Delibera di C.C. n°13 del 31.01.2002;
 - d) il Piano di ristrutturazione e razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti di Palermo, approvato con Delibera di C.C. n°13 del 31.01.2002;
 - e) Atti concessori e autorizzativi relativi a provvedimenti comunali efficaci alla data di approvazione della presente Variante Generale.

- 4 bis. All'interno delle aree interessate da prescrizioni esecutive vigono le rispettive previsioni e norme.
5. Gli interventi disciplinati dal presente piano rimangono comunque soggetti anche ai vincoli ed agli obblighi previsti dalle leggi concernenti materie diverse da quella urbanistica.
6. Su tutto il territorio comunale restano ferme le disposizioni in tema di industrie insalubri e nocive di cui al t.u. delle leggi sanitarie ed al decreto ministeriale del 5 settembre 1994.
7. All'interno del perimetro del Perimetro del Piano Regolatore del Porto vigono le relative previsioni .
8. All'interno delle aree interessate da piani di lottizzazione approvati, riportate nelle tavole P2a, vigono le previsioni del rispettivo piano di lottizzazione.

Art. 3 Attuazione del piano

1. Il piano si attua mediante gli strumenti urbanistici esecutivi i quali sono obbligatori, oltre che nei casi stabiliti dalle leggi, anche nei casi stabiliti dalle presenti norme tecniche di attuazione.
2. Fuori dei casi di cui al comma 1, il piano si attua direttamente mediante le concessioni e le autorizzazioni edilizie.
3. In adempimento a quanto prescritto dall'Ufficio del Genio Civile con parere del 22/09/2000 sono state introdotte nelle tavole di zonizzazione alcuni perimetri all'interno dei quali l'attività edilizia ha subito le seguenti modificazioni:
- a) Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. In queste aree è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti;
- b) Zone di rispetto di pozzi potabili all'interno delle quali non è consentita alcuna antropizzazione. Nell'edilizia esistente interna a tali fasce è consentita solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) Aree di pericolosità comprese nel D.A.R.T.A. 4 Luglio 2000 "Piano per l'Assetto Idrogeologico Straordinario". In tali aree, nelle more di una rettifica del D.A.R.T.A., gli interventi consentiti sono quelli elencati all'art. 2 del D.A.R.T.A.;
- d) Corsi d'acqua, fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo in cui, ferma restando la destinazione di zona omogenea, non è consentita nuova attività edificatoria. E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente;
- e1) Aree caratterizzate da cave storiche, cedimenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterranee limitrofe – In tali aree i lavori dovranno essere preceduti da indagini volte all'intercettazione di cavità nel sottosuolo e qualora queste indagini dovessero rilevarne la presenza, i rispettivi lavori dovranno essere segnalati alla Soprintendenza, con la quale saranno concertati di volta in volta i criteri di intervento.
- e2) Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti;
- e3) Aree con presenza di falde acquifere sub affioranti o a piccola profondità;
- e4) Aree con ristagni d'acqua e allagamenti per substrato argilloso, zone depresse;
- e5) Aree caratterizzate dalla presenza di "QANAT";

In tutte le aree “e” le successive fasi attuative (piani attuativi) sono subordinate a specifici studi di carattere geologico e/o idrologico e idrogeologico che dovranno individuare gli accorgimenti e le soluzioni progettuali che rendono possibili gli interventi edilizi. Le aree di cui ai punti “a” e “b” si intendono stralciate, e quindi disciplinate ai sensi dell’art.1 comma 1° della L.R. n° 65/81, con l’obbligo di pianificazione non appena perfezionata la revisione e la eventuale riclassificazione dei rischi. La pianificazione delle aree così stralciate dovrà partire dalle previsioni urbanistiche adottate dal Consiglio Comunale con delibera n° 45/97 adeguate alle prescrizioni dei D.Dir 558/02 e 124/DRU/02 e di approvazione del piano, e rappresentate nelle tavole A4.

4. In adempimento ai D.Dir. 558//02 e 124/DRU/02 e, di approvazione del presente piano, sono stati riportati sulle tavole P2a i seguenti vincoli: Vincolo boschivo , secondo lo Studio Agricolo Forestale adeguato alle LL. RR. nn. 16/96, 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/00

- Vincolo Idrogeologico – R.D.L. 3367 del 30/12/23;
- Vincolo di inedificabilità nella fascia dei 150 mt dalla battigia – L.R. n° 15/91, art. 2, comma 3;
- Vincolo paesaggistico – Decreto Legge n° 490/99, art. 146 ex legge 431/85.
- Vincolo paesaggistico – Decreto Legge n° 490/99, art. 139 ex legge 1497/39.
- Riserve naturali orientate di Monte Pellegrino, Capo Gallo e Grotta Molara, istituite ai sensi della L.R. n° 14/88;
- Fascia di rispetto cimiteriale art. 1 L. n°983 del 17/10/57
- Fascia di rispetto dal depuratore art. 46 L.R. n° 27 del 15/05/86
- Vincolo aeroportuale , di cui alla L. n° 58 del 04/02/63;
- Immobili di interesse storico monumentale, vincolati ai sensi della ex L. n° 1089/39;
- Aree archeologiche di cui alla ex L. n° 1089/39, integrate con nota Soprintendenza n° 1732 del 09/04/02 – Relativamente all’area compresa tra Via Cappuccini e Corso Pisani, vincolata per la presenza dell’ampia necropoli punica relativa all’insediamento antico, è sufficiente che vengano sottoposte al parere della Soprintendenza solo le opere che interessano il sottosuolo, siano esse infrastrutturali o relative a restauri e a ristrutturazioni;
- Regie trazzere di cui alla nota dell’Ufficio Speciale Regie Trazzere prot.n° 1473 del 26/03/02;
- Siti di Importanza Comunitaria e Zone a protezione Speciale, di cui alla nota dell’Assessorato Territorio ed Ambiente n°75 del 16/05/2000, individuate ai sensi della Direttiva CEE “Habitat” e della Direttiva CEE “Uccelli” recepite con D.P.R. n° 357 del 8/9/1997. Con circolare prot.n° 2843 del 19/07/2000 l’Assessorato Regionale BB.CC. e P.I. ha evidenziato che le misure di tutela paesaggistica e le relative valutazioni rimesse per legge alle Soprintendenze, dovranno tenere in adeguato conto la valenza naturalistico ambientale dei siti di importanza Comunitaria e delle zone a protezione speciale, scongiurando quelle forme dell’uso del bene paesistico che possano compromettere la sopravvivenza delle specie e degli habitat naturali che costituiscono il presupposto necessario di ogni azione di salvaguardia della percezione paesistica dei luoghi stessi. (Cfr. L. 490/99 art. 148)
- Siti fossiliferi e di interesse speleologico e/o paleontologico , (L.R. n°77/80) di cui alla nota della Soprintendenza n° 4346 del 22/05/02.
- aree interessate da Attività Estrattiva – Per l’espletamento di tale attività, consentita solo all’interno dell’area di coltivazione individuata dal rispettivo decreto di autorizzazione, si prescrivono interventi di recupero ambientale da adottare contemporaneamente all’attività estrattiva, attraverso progetti di recupero ambientale da sottoporre al preventivo parere della soprintendenza.

Art. 5 Zone A

1. Le zone A comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Esse identificano le parti superstiti (Netto Storico) degli antichi insediamenti urbani e rurali, così come riportate nel rilievo O.M.I.R.A. del 1939, e comprendono:
 - a) edifici o complessi monumentali, chiese, monasteri, oratori ecc., ville, villini, giardini;
 - b) bagli, casene, masserie, case agricole, mulini, manufatti al servizio dell'agricoltura (muretti, cisterne), manufatti industriali (aree industriali); edilizia di espansione ottocentesca - edilizia di borgata.
2. Le zone A si distinguono in:
 - a) A1: quelle che comprendono manufatti storici e relative pertinenze e fondi *ancora oggi di rilevante* pregio storico ambientale; individuati tenendo conto degli edifici e le loro relative pertinenze vincolati ai sensi della legge 1089/39. Dette aree sono quelle comprese all'interno dell'apposito perimetro riportato nelle tavole P2a.
 - c) 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 .
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. 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.). Per gli edifici classificati "netto storico" sono consentiti gli interventi di cui al successivo art. 20 e secondo le prescrizioni dell'elaborato "P3b - Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione"
Negli spazi pubblici sono consentiti interventi relativi ai sottoservizi, all'arredo ed al decoro urbano.

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;
5. Gli interventi di cui alle lettere b) e c) che riguardino superfici lorde superiori a mq.200, sono ammessi purché venga dimostrato il soddisfacimento di uno standard pari a quello previsto dal comma 2 dell'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e delle rispettive norme di settore. Per gli interventi di cui alla lettera a) si applicano le norme del Piano di Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.
6. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, le case di cura ed ogni altro tipo di struttura sanitaria di diagnosi e/o terapia eccedente il semplice studio professionale sono ammesse a condizione che siano funzionalmente indipendenti da edifici residenziali e pertanto abbiano ingressi, scale, ascensori e portinerie separate.
7. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, *i laboratori artigianali e quelli assimilabili*, e relativi depositi sono ammessi nei soli *locali non vincolati per legge o in base a disposto* della licenza o concessione edilizia a parcheggio e purché non si eserciti un'attività nociva, molesta o rumorosa. Sono esclusi i depositi all'aperto ed i capannoni e le tettoie nonché le industrie che svolgano lavorazioni insalubri e i relativi depositi.
8. Le aree libere non vegetate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994, comunque in atto utilizzate, *ricadenti in zone A2, possono essere destinate a parcheggi di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42* fino al soddisfacimento del fabbisogno, ovvero recuperate a giardino. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la presente norma si applica anche ai piani cantinati e semicantinati.
9. Nelle zone A2, nelle more dell'approvazione dei piani particolareggiati, si considerano mantenute le destinazioni d'uso attuali e i servizi pubblici esistenti.

TITOLO III**TUTELA AMBIENTALE****Art. 20 Netto storico**

1. Tutti gli edifici classificati Netto Storico, individuati con apposito retino nelle tavole P2a, possiedono destinazione di Z.T.O. A2, ad eccezione di quelli compresi all'interno di altre Z.T.O., che assumono la destinazione della zona entro cui ricadono. Si intendono compresi all'interno di una zona territoriale omogenea quegli edifici per i quali tale zona si estende attorno a tutte e quattro i lati dell'edificio. Per tali edifici, qualunque destinazione di zona territoriale omogenea essi possiedano, gli interventi ammessi, devono comunque essere tesi alla riqualificazione e al consolidamento delle parti storiche degli edifici stessi e al mantenimento delle loro caratteristiche tipologiche.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ripristino filologico, ristrutturazione edilizia semplice e guidata, ristrutturazione con nuovi volumi, secondo le definizioni e prescrizioni dell'elaborato "P3b Scheda Norma – Interventi sugli immobili classificati come Netto Storico – Norme Tecniche di Attuazione – Adeguati ai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione" Gli interventi di ristrutturazione, sono ammessi ad esclusione della demolizione e ricostruzione totale dell'edificio e con le limitazioni di cui sopra. Gli interventi su immobili classificati "netto storico" compresi all'interno dei perimetri di zona A1, devono rispettare le norme di zona A1.

2. In tutte le zone omogenee gli interventi ammessi dagli articoli precedenti andranno realizzati nel rispetto dei valori ambientali e monumentali dei manufatti storici individuati *come "netto storico"* e relative pertinenze eventualmente ivi inclusi.

3. Gli usi compatibili sono disciplinati dalle rispettive norme di zona territoriale omogenea che gli immobili classificati "netto storico" possiedono.

4. Nel caso in cui sugli immobili classificati Netto Storico è sovrimposto uno dei simboli funzionali F, IC, S o V, prevale la destinazione a servizio cui il simbolo si riferisce che disciplina l'uso dell'immobile. Anche in questi casi sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti commi.

TITOLO IV**ZONE SPECIALI****Art. 24 Servizi pubblici ed attrezzature per attività collettive**

1. Gli spazi per servizi pubblici e per attività collettive sono individuati negli elaborati grafici (Tav. P2a) *nelle* misure previste dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 secondo la seguente classificazione:

S - Attrezzature relative all'istruzione:

- S1 – Asilo nido
- S2 - Scuola dell'obbligo.

IC - Attrezzature d'interesse comune**- IC1: Chiese e centri religiosi**

- IC2: Edifici per il tempo libero
- IC3: Edifici per la pubblica amministrazione
- IC4: Centri culturali
- IC5: Centri sociali e sanitari, presidi sanitari e medicina di base
- IC6: Consultori
- IC7: Uffici PP.TT.- Carabinieri, forze dell'ordine
- IC8: Teatri
- IC9: Case di riposo Servizi residenziali di cui alla L.R. del 9/05/86, n° 22
- IC10: Biblioteche
- IC11: Centri di formazione
- IC12: Mercatini rionali
- IC13: Attrezzature per l'igiene ambientale
- *IC14: Canile Municipale*

V - Verde pubblico ed attrezzature sportive:

- V1: Campi gioco bambini
- V2: Campi sportivi
- V3: Spazi pubblici a verde
- V4: Aree attrezzate a parco
- V5: Impianti sportivi

P – Parcheggi distinti nella tavola P1 della mobilità (scala 1:10.000) in:

- PI: Parcheggi di interscambio
- PO: Parcheggi operativi
- PR: Parcheggi residenziali

CM - Centro della Municipalità

5. I servizi pubblici e le attrezzature per attività collettive di cui al presente articolo sono realizzati nel rispetto delle relative norme tecniche, ove esistenti, ed in ogni caso curando già nella progettazione di massima, ai sensi dell'articolo 5 bis della l.r. 29 aprile 1985 n° 21, il razionale inserimento nel contesto urbanistico nonché il rispetto dei caratteri tipologici della zona e la riduzione dell'impatto ambientale oltre che la compatibilità con i manufatti storici eventualmente esistenti. 3. Si applicano inoltre le disposizioni di cui ai commi 3), 4) e 5) dell'art.19. Tali disposizioni non si applicano per l'area destinata a zona IC3 sita in via Achille Grandi, per la quale è stato redatto il progetto del Centro di Quartiere Sperone dove è prevista una volumetria pari a 3,5 mc7mq.

4. Sulle aree di cui al presente articolo nelle more della realizzazione degli interventi è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola e vivaistica. Nel caso di aree non piantumate alla data del rilievo aerofotografico del luglio 1994 è consentita la realizzazione provvisoria di depositi su aree libere previa autorizzazione temporanea del Sindaco la quale specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Valgono a tal fine le disposizioni contenute ai commi 2) e 3) dell'art.29.

5. Sulle aree di verde pubblico sono ammessi esclusivamente piccoli manufatti e servizi strettamente connessi alla cura del verde ed alla sua fruizione sociale.

6. Abrogato.

SCHEDA – NORMA interventi sugli immobili classificati come “Netto Storico”**TITOLO II - Attuazione****Art. 18 Tipologie edilizie**

1. Le unità tipologiche sono caratterizzate dalla corrispondenza ad un sistema organizzativo e spaziale con carattere di modularità e/o costanza costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

2. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, costruttivi e distributivi caratterizzanti un tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguente categorie:

- 1) Edilizia residenziale

- a) Villa, baglio, casena, masseria, palazzo
- b) edilizia in linea
- e) edilizia rurale e a schiera di borgata
- d) Villini

- 2) Edilizia non residenziale

- A - Edifici per la pubblica amministrazione
- C - Edifici ad uso culturale, per lo spettacolo
- D - Edifici produttivi
- H - Ospedali
- M - Manufatti isolati
- R - Edifici di culto, religiosi e assistenziali
- S - Scuole, Istituti di istruzione secondaria, Università
- T - Alberghi e impianti turistici
- V - Vasche

SCHEMA – NORMA interventi sugli immobili classificati come “Netto Storico”**TITOLO II - Attuazione****Art. 19 Edilizia residenziale - Ville, bagli, casene, masserie, palazzi**

1. Le ville, i bagli, le casene, le masserie e i palazzi sono indicati con apposito colore nella tavola “P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002”.
2. Le ville comprendono grandi complessi edilizi e scenografici, che ripropongono l’impianto dei grandi palazzi del centro storico, con alcune varianti, le più sostanziali delle quali sono costituite dal corpo scala principale esterno al manufatto e la complementarità con la parte esterna, di cui il cosiddetto “giardino murato” ne è l’espressione scenografica più importante.
3. I bagli, le casene e le masserie comprendono complessi edilizi a prevalente carattere agricolo, in cui la parte residenziale non è preponderante rispetto al resto del costruito. In particolare la tipologia a “baglio”, caratteristica per la sua struttura definita intorno ad una corte interna, denuncia la sua origine di presidio fortificato a difesa di uomini, animali, mezzi e prodotti agricoli.
4. La tipologia “palazzo” comprende gli edifici, prevalentemente residenziali delle classi agiate, variabili per dimensione e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica fortemente riconoscibile. Può essere organizzato intorno ad un cortile interno accessibile da un androne carrabile.
5. Le modalità di intervento consentite sono il restauro e il ripristino filologico.
6. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:
 - La conservazione o il ripristino dell’impianto distributivo originario;
 - La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
 - La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
 - La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
 - La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
 - La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
 - Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - copertura con ripristino del manto originario
 - l’inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di cui all’art 9.
7. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturare in maniera discordante all’organismo complessivo, se esiste un’adeguata documentazione dell’assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.

8. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.

9. Abrogato”

Per ciò che concerne, più nello specifico, gli interventi di restauro e ripristino filologico da attuare sull'immobile si rimanda agli artt. 9 e 10 delle sopra citate Norme Tecniche e che di seguito si riportano:

Art. 9 Restauro

1. Gli interventi di restauro sono quelli rivolti a conservare, nell'edificio considerato, l'assetto distributivo originario, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o ad un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.
2. Tali interventi sono costituiti da un insieme sistematico di opere rivolte a conservare l'organismo di una unità tipologica nel rispetto dei suoi elementi formali e strutturali, delle sue caratteristiche tipologiche e delle attuali destinazioni d'uso, o comunque di altre destinazioni compatibili con l'organismo edilizio che possono comportare anche la parziale redistribuzione dei locali interni all'edificio, la ridefinizione o il ricollocamento dei servizi igienici, l'introduzione di vani ascensore, leggere variazioni della quota d'imposta dei solai interni.
3. Nel caso di una unità tipologica che ha subito alterazioni o superfetazioni, gli interventi di restauro devono essere finalizzati alla eliminazione di tali alterazioni e/o superfetazioni per ricondurre il manufatto alla sua originaria configurazione.
4. Nel caso di irreversibile trasformazione dell'assetto originario, è consentito il ripristino delle parti mancanti, secondo le modalità del ripristino filologico di cui al successivo art.10.
5. Ai sensi e nei limiti dell'art. 5 della L.R. n°37/85, gli interventi di restauro richiedono autorizzazione non onerosa.

Art. 10 Ripristino Filologico

1. Gli interventi di ripristino filologico sono finalizzati alla ricostruzione dell'edificio preesistente, già demolito totalmente o parzialmente, o in condizioni statiche e generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di interventi conservativi.
2. Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 gli interventi di ripristino richiedono concessione onerosa, dovuta per il solo costo di costruzione.
3. Tutte le superfetazioni eventualmente esistenti all'interno dell'area di sedime dell'edificio ed incompatibili con una corretta ricostruzione dello stesso, devono essere demolite.
4. Il ripristino filologico interessa gli edifici di cui esiste una documentazione completa -formata dalle parti superstiti dell'edificio medesimo (fondazioni, parti basamentali, strutture in elevazione) e/o da rilievi grafici e fotografici recenti, etc.- quando essi sono in stato di rovina completa o già così avanzata, da configurare l'operazione come una ricostruzione filologica.
5. L'intervento di ripristino deve prevedere il mantenimento delle eventuali parti superstiti dell'impianto originario.

Art. 23 Edilizia non residenziale

1. L'edilizia non residenziale è indicata con apposito colore nelle tavole "P2b - Scheda norma – interventi sugli immobili classificati Netto Storico – adeguata ai D.Dir. 558 e 124/DRU/2002", con indicata la specifica simbologia in ragione della attività ivi svolta, e precisamente:

- A, uffici della pubblica amministrazione
- C, culturale, spettacolo
- D, edifici produttivi
- H, ospedali
- M, manufatti isolati
- R , religioso-assistenziale
- S, scuole, istituti di istruzione secondaria, università
- T, alberghi e impianti turistici
- V, vasche.

2. Sono gli edifici civili destinati e realizzati per funzioni specialistiche e da queste condizionati per tipologie, volumetrie, distribuzioni interne, rapporti spaziali, etc..

3. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie C, M, R, e V sono il restauro e il ripristino filologico.

4. Il restauro, da condurre con criteri scientifici appropriati, comprenderà:

- La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario;
- La conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, frutteti;
- La manutenzione degli elementi architettonici e decorativi, col ripristino delle parti alterate o mancanti;
- La manutenzione o il ripristino di fronti interni ed esterni;
- La manutenzione o il ripristino degli ambienti interni;
- La manutenzione o il ripristino delle coperture, con la ricostruzione del manto originario;
- Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti
 - solai e volte
 - scale
 - copertura con ripristino del manto originario
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

5. Quando alcune parti di minore entità mancano o sono state ristrutturate in maniera discordante all'organismo complessivo, se esiste un'adeguata documentazione dell'assetto precedente, il restauro dovrà comprendere la loro ricostruzione con le modalità del ripristino filologico.

6. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio principale da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggior parte del manufatto. Essa ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'edificio originario, che diventa la guida vincolante della sua ricostruzione. Le norme precedenti per il restauro valgono per analogia anche per il ripristino, restando comunque l'obiettivo di far vivere nel tempo l'edificio, limitando le modificazioni nei margini consentiti dal suo impianto, realizzato o rifatto nell'età antica.

7. Le modalità d'intervento ammesse per le categorie A, C, D, H, S e T sono la ristrutturazione guidata e la ricostruzione.

8. Abrogato.




COMUNE DI PALERMO
Area della Pianificazione del Territorio
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale
certdestinazioneurbanistica@comune.palermo.it
Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 PALERMO



AVVERTENZE DI CARATTERE GENERALE

- Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice delle Strade di cui al D. Leg. 285 del 30/04/92, l'interessato potrà richiedere con separate istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.
- I vizi riportati nel presente certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.
- Ai sensi del comma 2 dell'art.9 del T.U. in materia di espropriazione (n.307/2001) i vizi preesistenti all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art. 19 della N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.
- L'interessato dovrà richiedere all'Ufficio del Demanio Trazzeralo l'attestato di demanialità, considerato che l'ufficio regionale è l'Ente preposto a certificare l'esistenza di demanialità per la parte/particella in argomento.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 della legge n. 183 del 12 novembre 2011).

Il presente certificato, che si compone di n. 2 pagine, si rilascia ai sensi del comma 2° e successivi dell'Art. 18 delle L. 47/85 per gli usi consentiti dalla Legge.
Palermo, li

Responsabile dell'Istruttoria: geom. Arturo La Rocca

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- VISTA l'istanza presentata dal Sig. Sidoti Vincenzo, residente ad Albano Laziale (RM) in via Borgo Garibaldi n. 33 registrata al prot. n. 1877924 del 23/11/2016 di questo Ufficio, con la quale si richiede un certificato di destinazione urbanistica per la/e particella/e nn. 1644 del foglio di mappa n. 59/A;

- VISTI gli estratti di mappa rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Palermo in data 23/11/2016 con prot.n. T 187205/2016;

- VISTO il D. Dir n° 558/D.R.U. del 29/07/2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 41 del 30/08/2002, di rettifica del D. Dir 124/D.R.U. del 13/03/2002, pubblicato in G.U.R.S. n. 13 del 22/03/02;

- VISTI gli elaborati adeguati ai sopracitati D. Dir nn. 124 e 558/D.R.U./2002, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con delibera n. 7 del 21/01/04;

- VISTA la D.C.C. n° 125 del 14/06/2006 e la D.C.C. n° 106 del 14/05/2008 di "Rettifica alla D.C.C. n° 7/04 di Presa d'atto – Errori e Correzioni";

- VISTO il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del Fiume Eleuterio e dell'area compresa tra i bacini dell'Eleuterio e dell'Oreto approvato con D.P.R.S. n. 278 del 27/10/2005 ed il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto idrogeologico (PAI) del Fiume Oreto e dell'area compresa tra il Bacino del fiume Oreto e Punta Raisi approvato con D.P.R.S. n. 91 del 27/03/2007;

- VISTI gli atti d'ufficio;

SI CERTIFICA

- che la/e particella/e nn. 1644 del foglio di mappa n. 59/a ricade in maggior parte in zona "CM" Centro della municipalità (artt.24-26-2-25-29-30-23bis-27 delle N. di A.), parte in "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico" (3-2-25-27 delle N. di A.), parte in zona territoriale omogenea A1 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e parte in zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.), sulla particella insistono dei manufatti classificati netto storico (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T di A) con la seguente tipologia: edilizia non residenziale " Edifici per la pubblica amministrazione" (artt. 23-13-16-7-8-25 delle N. di A.) ed Edifici di culto, religiosi ed assenziali (artt. 23-9-10-7-8-25 delle N. T di A.) ed edilizia residenziale residenziale "Vile. Bagli, Casene Masserie" (artt. 19-910-8-7-25 delle N. di A.);
- che la/e particella/e nn. 1644 del foglio di mappa n. 59/a ricade in Aree caratterizzate dalla presenza di Qanat (art. 3 delle N.T. di A.);
- che la/e particella/e nn. 1644 del foglio di mappa n. 59/a ricade in parte all'interno di Aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N. T. di A.);
- che la/e particella/e nn. 1644 del foglio di mappa n. 59/A ricade/ricadono all'interno di aree di interesse archeologico " Necropoli Punica e Tombe Preistoriche" (ex art. 142, lettera m) D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla nota prot. n. 3841/S16.5 del 23.06.2016 della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo- Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana;
- In prossimità della/e particella/e n. 1644 del foglio di mappa n° 59/A si snoda la Regia Trazzera n° 28 di cui alla nota n°1473 del 26/03/02 del Servizio Demanio Trazzeralo della Regione Siciliana,

Il Responsabile dell'U.O.
Ing. *Arturo La Rocca*

Diretti di Segreteria
versamento su c/c postale
16685902 ricevuta n. *1098*
del *11/11/16* serv. *722.157925*

I dati personali del presente certificato vengono raccolti per lo svolgimento delle funzioni istituzionali dell'amministrazione comunale. I dati vengono trattati in modo lecito e corretto e per il tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali sono raccolti e trattati.
Al trattamento dei dati possono attendere anche soggetti esterni, pubblici o privati con i quali il Comune ha un rapporto di concessione, convenzione e/o contratto finalizzato all'espletamento della procedura di parte di essa. La comunicazione e/o diffusione della procedura è regolata dall'art. 19.
Il responsabile è il Sig. Dirigente Coordinatore.
L'interessato può far valere nei confronti dell'Amministrazione Comunale i diritti di cui all'Art. 7 esercitato ai sensi degli artt. 8, 9 e 10 del D. Lgs. N. 196/03.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 3.581
Superficie sedime:	mq 2.509
Superficie utile lorda:	mq 3.829
Superficie netta:	mq 2.818
Volume fuori terra:	mc 18.485

Parametri edilizi

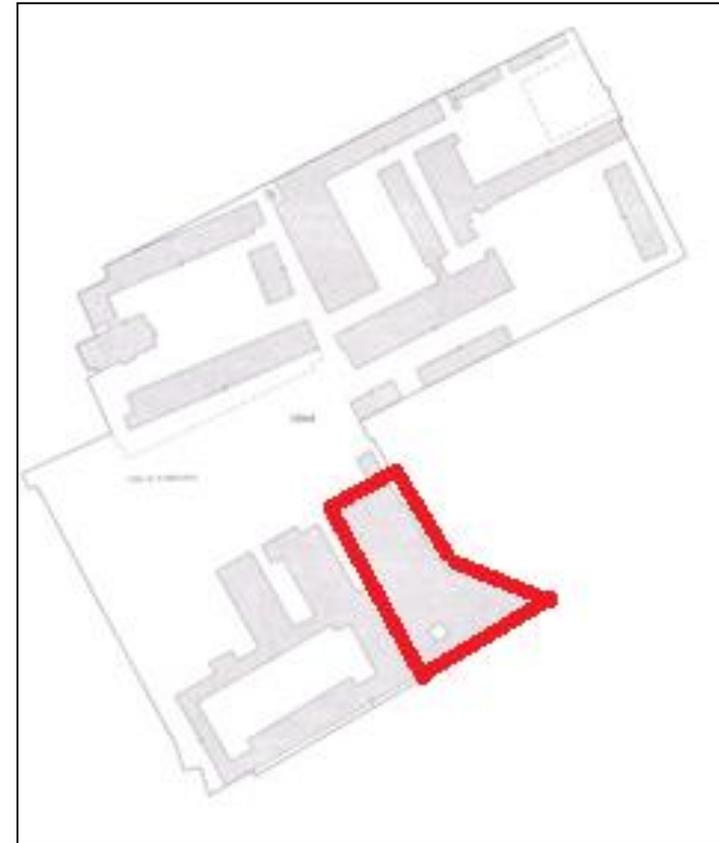
Incidenza media della muratura 26% della s.u.l.

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

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione / locazione in uso gratuito ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione/ locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato lo strumento della concessione di valorizzazione:

Concessione / locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o 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

Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MIT (oggi Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

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 **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI**, 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 come Fondazione FS e Anas SpA.

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

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse** che, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della «**Missione 1**» **“Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura” - Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0” - Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi”** che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico, per finalità turistiche e culturali, presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali, così come «**Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici**», si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel **PNRR** è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.

6. Appendice

6.1 Accordi, provvedimenti, pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

In tale contesto sono state avviate molteplici forme di concertazione istituzionale ed intesa che hanno condotto alla sottoscrizione, tra gli altri, del **Protocollo d'intesa** tra **Agenzia del Demanio e Regione Siciliana**, in data 25 febbraio 2021, anche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio siciliano

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 Beni Culturali, Ambientali e dell'identità Siciliana con D.D.S. n. 6585 del 17/06/2009 ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
- **Parere favorevole** alla concessione è stato emesso dalla Regione Siciliana - Assessorato Beni Culturali, Ambientali e dell'identità Siciliana con D.D.G. n. 4650 del 03/10/2018 ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004.

La concessione è autorizzata a condizione che:

- L'utilizzo sia compatibile con le caratteristiche storico-artistiche e tipologiche del manufatto.
- La conservazione del bene, ai sensi degli artt. 29 e 30 del D.Lgs. 42/2004 sia assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro garantita dall'Ente proprietario e detentore, previo nulla osta della competente Soprintendenza ai sensi degli artt. 21 e 22 del citato decreto legislativo.



ADEGUAMENTO URBANISTICO

Nel caso in cui sia necessaria una variante urbanistica, sarà carico del concessionario il conseguimento della variante urbanistica relativa al bene «REAL CASA DEI MATTI – EX CARCERE MILITARE», secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto CAMMINI E PERCORSI

6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con il progetto **Valore Paese Italia – CAMMINI E PERCORSI** il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, allo sviluppo congiunto di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

Tra gli aspetti generali, le proposte progettuali dovranno considerare le reali possibilità di trasformazione dell'immobile, della tipologia architettonica e del taglio dimensionale, nel rispetto dei principi di tutela in relazione ai caratteri dell'edificio, valorizzandone le potenzialità. Le trasformazioni e valorizzazioni contemplate rilevano due possibili nuove funzioni:

- **Turistico-culturale**: Nello specifico le forme di insediamento prevedono la creazione di funzioni culturali, sociali e didattiche, legate alla popolazione giovanile, famiglie, cittadini. Trattasi di potenziamento dell'offerta di servizi culturali per il pubblico anzidetto, razionalizzando l'impiego di risorse, strutture e spazi, rafforzando l'offerta comunale a livello museale ed espositiva, oltre che didattica. Si prevede una significativa componente dedicata al break e alla ristorazione, unitamente a un'importante presenza di spazi dedicati a funzioni culturali, congressuali, formative ed espositive; con spazi da affittare ad associazioni, aree per concerti, sala convegni.
- **Turistico-imprenditoriale**: Nello specifico le forme di ricettività delle imprese e assistenza, quale Hub digitale di imprese, verso cui il progetto si orienta, contemplano sia soluzioni più tradizionali, legate all'assistenza all'impresa o al libero professionista, sia alla casistica di forniture di uffici temporanei (es. affitto ufficio o sale per 1 giorno), affiancata da un'attività di ristorazione, luoghi per la degustazione dei prodotti tipici o "locali a tema" per il tempo libero).

Per rendere il compendio immobiliare funzionale, per tutti gli scenari ipotizzati al fine della valorizzazione e riqualificazione del compendio stesso, occorrerà effettuare un significativo investimento con un progetto che preveda interventi di ricostruzione, indagini geognostiche, indagini di verifica della vulnerabilità sismica, installazione di nuove coperture, adeguamento impiantistico e realizzazione ex novo di alcuni impianti tecnologici, arredi ed attrezzature, nonché l'allineamento della situazione catastale con il recupero di eventuali documenti non introdotti negli atti (vulture, TM/TF, denunce di costituzione/variazione, redazione della certificazione di conformità catastale, ecc.)

6.2 Focus indicazioni progettuali

L'immobile si apre a scenari di valorizzazione legati da una parte alla sua vocazione essenzialmente turistico-culturale e dall'altra alla possibilità di costituire un polo dedicato allo sviluppo delle sue potenzialità di servizio di rango urbano e alla diffusione della cultura, della promozione turistica attraverso l'offerta di vari servizi di svago per un pubblico sia ampio che confinato alla popolazione studentesca, alla promozione imprenditorialità, oltre che alla possibilità di erogare servizi di ampio interesse sociale a beneficio della collettività e soprattutto delle fasce di popolazione più deboli. Si riportano di seguito a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, i possibili scenari di destinazione.

▪ **Culturale e creativo**

In un contenitore di pregio quale quello dell'Ex Carcere Militare, il viaggiatore culturale si trova perfettamente a suo agio, godendo di storia e bellezza e trovando un avamposto ideale in un contesto unico per scoprire le unicità culturali ed estetiche di un territorio d'eccellenza.

Il turismo rivolto all'esperienza laboratoriale non esclusivamente didattica (percorsi sensoriali, percorsi tradizionali e di esperienza diretta con le realtà artistico culturali del territorio, percorsi emozionali) può trovare nella struttura del compendio oggetto di studio i luoghi fisici e i servizi dove poter svolgere tali attività.

▪ **Attività turistico e socio-culturali**

Ristorazione: servizio di ristorazione per gli ospiti della struttura con prodotti a km 0.

Centro congressi/meeting/formazione: attivazione di servizi e strutture di supporto per la realizzazione di convegni, meeting, attività di formazione, summer school per giovani laureati e per professionisti, cicli di master.

Sala mostre: spazio dedicato a mostre ed happening a contenuto artistico-culturale.

L'integrazione nell'edificio di un mix di funzioni a vocazione culturale al fine di costituire una massa critica di servizi e attività in grado di rivolgersi ad una pluralità di utenti a carattere locale e sovra locale rappresenta uno scenario a prevalente promozione pubblica.

La presenza di laboratori e aule didattiche per attività di avvicinamento, divulgazione, approfondimento sui temi culturali, imprenditoriali e della creatività, è in senso lato per ottenere un più ampio coinvolgimento dei residenti e dell'area vasta nel contesto culturale cittadino, regionale, nazionale e internazionale.

6.2 Focus indicazioni progettuali

Le precedenti strategie di valorizzazione sono conformi con l'attuale **quadro urbanistico vigente e con le destinazioni d'uso assentite dallo strumento di piano per l'immobile**, sono suscettibili di implementazione e avvio in tempi medi (due anni) con costi che è possibile contenere trattandosi di operazioni di restauro attraverso un protocollo di intesa con la Soprintendenza ai BB.CC.AA. volto a confinare interventi pilota nelle zone a maggiore stratificazione e valore storico architettonico e con la definizione di metaprogetti più leggeri dal punto di vista del restauro per le aree soggette a vincolo e tutela. In ogni caso le dotazioni impiantistiche e il consolidamento strutturale rappresentano il limite di costo più impegnativo per ogni intervento sull'immobile.

I principi generali prevedono la proposta di un modello di recupero da concertare con l'Ente Locale, per tenere conto anche delle esigenze del territorio, che punti alla tutela e alla valorizzazione dell'immobile pubblico dismesso e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali adeguati alle specificità del territorio e conformi alla sostenibilità della trasformazione (fisico-spaziale, economica, sociale, etc.).

Coerenza con il valore storico-paesaggistico

In relazione al contesto storico e paesaggistico in cui ricade l'immobile in oggetto, andranno sviluppate proposte progettuali esclusivamente sulla base di "buone pratiche". Le proposte devono rispondere alla verifica di coerenza degli interventi proposti in relazione all'interesse dell'immobile e alle previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali lo stesso è sottoposto.

Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali degli scenari progettuali di valorizzazione devono tener conto dei principali attrattori sociali e turistico-culturali presenti sul territorio, dei flussi turistici e culturali a livello nazionale e internazionale, e sviluppare un'idea di recupero e rivitalizzazione in grado di "fare sistema" con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuovo sviluppo in termini di occupazione, flussi e promozione.

6.2 Focus indicazioni progettuali

Modello di struttura “Turistico-ricettiva”

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva, le proposte progettuali dovranno essere coerenti con le attività turistico-ricettive e culturali che si intendono promuovere attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione dell’immobile. I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc... All’offerta strettamente ricettiva potranno essere affiancati servizi culturali di varia natura, legati ad espressioni sia contemporanee – moda, spettacolo, eventi – che tradizionali – teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione - con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, tradizioni, etc.).

Trasformabilità ed economicità dell’iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno alla reale trasformabilità dell’immobile attraverso interventi edilizi specifici ed altamente qualificati, nel rispetto dei principi di buona tecnica costruttiva. Le offerte economiche terranno conto dei costi di trasformazione legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell’iniziativa.

Sostegno all’iniziativa

La qualità della proposta sarà valutata anche in funzione della messa a sistema delle scelte effettuate con gli attuali indirizzi di sviluppo, proposti alle diverse scale di pianificazione e programmazione territoriale, avvalorate da eventuali azioni di sostegno all’iniziativa anche in rappresentanza delle esigenze della cittadinanza.



REPUBBLICA ITALIANA

REGIONE SICILIANA

Assessorato Regionale Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione
DIPARTIMENTO REGIONALE BB. CC. AA. ed E. P.
SERVIZIO TUTELA ED ACQUISIZIONI

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. n° 637 del 30/8/1975 relativo alle norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di tutela del paesaggio e di antichità e belle arti;
- VISTA la legge regionale dell'1/8/1977 n° 80 recante norme per la tutela, la valorizzazione e l'uso sociale dei Beni Culturali e Ambientali nel territorio della Regione Siciliana;
- VISTO il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con il D. Lgs. N° 42 del 22.gennaio 2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO il decreto del 06.febbraio. 2004 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, sui criteri e modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobiliari di utilità pubblica e le successive modifiche apportate con il decreto del 28.febbraio.2005;
- VISTO l'accordo, ex art. 4 comma 2 del decreto del 06.02.2004, come modificato dal decreto del 28.02.2005, stipulato in data 22.marzo.2007 tra la Regione Siciliana- Assessorato Regionale per i Beni Culturali, Ambientali e P.I. e l'Agenzia del Demanio- Filiale Sicilia;
- VISTO il D.D.G. 5900 del 17.04.2008 concernente le funzioni delegate dal Dirigente Generale ai Dirigenti dei Servizi del Dipartimento Regionale BB. CC. AA. ed E. P.;
- VISTA la nota prot. n° 31342 del 06.12.2007 con la quale l'Agenzia del Demanio – Filiale Sicilia ha trasmesso a questo Assessorato la scheda descrittiva relativa all'immobile "ex Manicomio (Real Casa dei Matti) –Carcere Militare Corso Pisani nn° 201,203 e 205 – Palermo da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. L.gs.vo 42/2004,
- VISTO il parere espresso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo con nota prot. n° 1807 del 23.05.2008 sull'accertamento della sussistenza dell'interesse culturale rivestito dall'immobile;
- CONSIDERATO pertanto che, per i motivi illustrati nel predetto parere, l'immobile identificato nelle premesse ed accuratamente descritto nella scheda allegata alla citata nota prot. n° 31342 del 06.12.2007, riveste interesse storico, artistico ed etnoantropologico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. L.gs.vo 42 del 22.01.2004;

D E C R E T A

- ART.1) Per i motivi esposti in premessa l'immobile "Ex Manicomio" (Real Casa dei Matti) – Carcere Militare sito in Palermo corso Piasani nn° 201,203,e 205 e riportato in Catasto al foglio 59, particella 279 sub 1, di proprietà dello Stato, è dichiarato di

interesse storico-artistico ed architettonico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. L.gs.vo n° 42 del 22.01.2004 e rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

ART.2) Ai sensi del comma 7 dell'art. 12 del D. L.gs.vo n° 42/2004 il presente provvedimento sarà notificato nei modi previsti dall'art. 15 dello stesso decreto legislativo all'Agenzia del Demanio – Filiale Sicilia e 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.

Copia del presente decreto sarà trasmessa al comune di Palermo, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nonché al Centro Regionale per l'Inventario e la Catalogazione.

ART.3) Avverso il presente provvedimento può essere proposto, entro trenta giorni dalla notifica dello stesso, ricorso presso questo Assessorato Regionale BB. CC. AA. ai sensi dell'art. 16 del D. L.gs.vo 42/2004, nonché ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi del D.P.R. 1199 del 24.11.1971, entro 60 giorni dalla data di avvenuta notifica del presente decreto.

PALERMO li 17 GIU. 2009.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Daniela MAZZARELLA)





Regione Siciliana
Assessorato dei beni culturali e dell'identità siciliana.

CalliCodice Fiscale 82012070920
 Partita Iva 02711075827

Dipartimento dei Beni culturali e dell'identità siciliana
Servizio Tutela ed Acquisizioni

90139 Palermo – via delle Croci, 8
 Tel. 091 7071823 - 824 - 737
www.regione.sicilia.it/beniculturali
 Posta certificata del Dipartimento
dipartimentobeni.culturali@certmail.regione.sicilia.it

U.O.B. S5.3 Acquisizioni ed espropriazioni dei Beni Culturali

90139 Palermo – Via delle Croci, 8
 Tel. 091 7071518
tutela.uo3bci@regione.sicilia.it
urpbci@regione.sicilia.it

Rif. Nota : Prot. n. _____ del _____

Palermo Prot.n. 43159 del 05/10/2018
 Allegati n. 1

OGGETTO: Palermo- Immobile denominato " Ex Real Casa dei Matti e Carcere Militare" -
 Trasmissione D.D.G. n. 4650 del 03/10/18 di autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii

All'Agenzia del Demanio
 Direzione regionale Sicilia
 Piazza Marina – Salita Intendenza n.2
 90133 Palermo

Alla Soprintendenza BB.CC.AA.
 U.O. 3 Beni architettonici e storico-Artistici
 Via Pasquale Calvi,13
 90139 Palermo

Con effetto di notifica, si trasmette il provvedimento in oggetto.
 Copia conforme del medesimo provvedimento è trasmessa alla Soprintendenza bb.cc.aa. di Palermo.



Dirigente dell' U.O.B. S5.3
 Dott.ssa Natalia Alligata

Responsabile procedimento		Natalia Alligata		(Se non occupato il responsabile è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)	
Stanza	8	Piano	5°	Tel.	091/7071518
Ufficio Relazioni con Il Pubblico (U.R.P.) - Responsabile				Responsabile Dirigente:	
Stanza		Piano		Tel.	
Orario di giorni ricevimento				Lunedì e venerdì 9.00 – 13 e mercoledì 15.00 – 18.00	



REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO BENI CULTURALI ED IDENTITA' SICILIANA

DIPARTIMENTO REGIONALE DEI BENI CULTURALI ED IDENTITA' SICILIANA

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTO il D.P.R. 30.08.1975 n° 637;
- VISTA la L.R. 01.08.1977 n° 80;
- VISTA la L.R. 15.05.2000 n° 10
- VISTO il D.leg.vo n°42/04 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – e succ. modif. ed integr.
- VISTO il D.P.R. 13.09.2005 n° 296 contenente “regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato”
- VISTA nota prot. n. 2018/6065 DR-SS del 17/4/2018 con la quale l’Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia – chiede l’autorizzazione alla concessione in uso del bene immobile denominato “Ex Real Casa dei Matti e Carcere Militare” sito nel Comune di Palermo, Corso Pietro Pisani nn. 193-197, identificato al Catasto terreni al fgl. 59, p.lla 1644 mq. 54208 ed al catasto fabbricati al fgl. 59 p.lla 1644 sub 1, 2, 3 di proprietà del Demanio dello Stato;
- VISTA la “Dichiarazione Comune di Intenti” tra l’Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia e la Regione Siciliana, sottoscritta il 2/3/2015 nell’ambito del Progetto “Valore Paesc- Dimore” e che in tale ambito si inseriscono le iniziative “Valore Paesc - Fari 2015 e Fari, Torri ed Edifici Costieri 2016 e più di recente il progetto CAMMINI E PERCORSI che propone un modello di valorizzazione turistico-culturale principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista e promozione del territorio ;
- CONSIDERATO che la destinazione d’uso per attività e servizi di supporto, di promozione del territorio nella fruizione dei cammini e dei percorsi è compatibile con la natura del bene;
- VISTO il parere sottoposto a condizioni, espresso dalla Soprintendenza di Palermo con nota prot. n. 3658 del 02/07/18, favorevole alla concessione in uso dell’immobile denominato “ Ex Real Casa dei Matti e Carcere Militare “ ;
- VISTO il D.D.G. N° 6686 del 17/06/2008 con il quale viene dichiarato di interesse culturale ai sensi dell’art. 10 c.1 del D. Lgs. N° 42/04 ss.mm.ii. l’immobile sopra citato denominato “ Ex Real Casa dei Matti e Carcere Militare” sito nel Comune di Palermo, Corso Pietro Pisani nn. 193-197, identificato al Catasto terreni al fgl. 59, p.lla 1644 mq. 54208 ed al catasto fabbricati al fgl. 59 p.lla 1644 sub 1, 2, 3 di proprietà del Demanio dello Stato;
- RITENUTO pertanto di dover accogliere l’istanza dell’Agenzia del Demanio

DECRETA

- ART. 1) Per le motivazioni espresse in premessa, si autorizza ai sensi dell’art. 57 bis del D.Lgs. 42/04 c. ss.mm.ii. l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sicilia - alla concessione in uso del

beno denominato "Ex Real Casa dei Matti e Carcere Militare" sito nel Comune di Palermo, Corso Pietro Pisani nn. 193-197, identificato al Catasto terreni al fgl. 59, p.lla 1644 mq. 54208 ed al catasto fabbricati al fgl. 59 p.lla 1644 sub 1, 2, 3 di proprietà del Demanio dello Stato;

- ART. 2) Il presente provvedimento autorizza la concessione, in conformità al parere reso dalla Soprintendenza di Palermo con nota prot. N°3658 del 02/07/18, alle seguenti condizioni :
- l'utilizzo sia compatibile con le caratteristiche storico-artistiche e tipologiche del manufatto;
 - la conservazione del bene, ai sensi degli artt.29 e 30 del D. Lgs n. 42/04 ss.mm. sia assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro garantita dall'Ente proprietario e detentore, ciascuno per quanto di competenza, previo nulla osta della Soprintendenza di Palermo ai sensi degli art. 21 e 22 del citato decreto legislativo.
- ART. 3) Ai sensi del comma 2 dell'art. 57 bis del citato D.Lgs. N° 42/04 ss.mm. le condizioni di cui al precedente art. 2) dovranno essere riportate nell'atto di concessione. L'inosservanza delle medesime, da parte del concessionario, comunicata dal Soprintendente all'Amministrazione cui il bene appartiene dà luogo, su richiesta della stessa Amministrazione, alla revoca della concessione.
- ART. 4) Per quanto non espressamente contemplato nel presente decreto, si fa rinvio alle disposizioni in materia di tutela.
- ART. 5) Il presente provvedimento sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 68 della legge regionale 12 agosto 2014, n.21 e sarà notificato all'agenzia del Demanio- Direzione Regionale Sicilia .

PA 03 OTT. 2018

IL DIRIGENTE GENERALE
Sergio Alessandro





COMUNE DI PALERMO

AREA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Servizio Pianificazione del Territorio del Mare e delle Coste

U.O. Certificazioni

certdestinazioneurbanistica@comune.palermo.it

Polo Tecnico - Via Ausonia, 69 - 90146 Palermo

COMUNE DI PALERMO
Area della Pianificazione del Territorio

06 NOV. 2020

USCITA N. 1265291

Responsabile dell'istruttoria : Arch. G. Schiera

Oggetto: Immobile di proprietà dello Stato sito in Palermo denominato Real Casa dei Matti, Corso Pisani nn.195 – 197. Richiesta certificazione urbanistica.

All' **Agenzia del Demanio**

Direzione Regionale Sicilia

Piazza Marina – Salita Intendenza, 2 – 90133 PA

Pec: dre_ Sicilia@pce.agenziademanio.it

Con riferimento alla nota, di pari oggetto, di codesta Agenzia del Demanio, assunta agli atti in data 31/07/2020 prot. n.743695, si certifica la destinazione urbanistica e il regime vincolistico della particella n.1644 del foglio di mappa n.59/A così come da stralcio catastale che si allega, secondo la Variante Generale al P.R.G. e gli atti in possesso di questo Ufficio.

Secondo lo strumento urbanistico approvato con i D. Dir. n.124 e 558/D.R.U./2002 e Delibera di presa d'atto del C.C. n.7 del 21.01.2004 la particella in questione ricade per la maggior parte in CM – Centro della municipalità (artt.24-26-2-25-29-30-23bis-27 delle N. di A.) dove insistono manufatti classificati "Netto Storico" (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T.di A) con previsione di Scheda Norma di "edifici per pubblica amministrazione" (artt.23-13-16-7-8-25), in parte in Zona territoriale omogenea A2 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.) dove insistono manufatti classificati "Netto Storico" (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T.di A) con previsione di Scheda Norma di "edifici per pubblica amministrazione" (artt.23-13-16-7-8-25), in parte in Zona territoriale omogenea A1 (artt. 5-2-25-23bis-27 delle N. di A.) dove insiste un manufatto classificato "Netto Storico" (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T.di A) con previsione di Scheda Norma di "Ville, Bagli, Casene" (artt.19-9-10-7-8-25), in parte in "Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti (art.3-2-25-27 delle N.T. di A.) dove insistono manufatti classificati "Netto Storico" (artt. 20-2-25-23bis-27 delle N. T.di A) con previsione di Scheda Norma di "edifici per pubblica amministrazione" (artt.23-13-16-7-8-25) e "edifici di culto e/o assistenziali" (artt.23-9-10-7-8-25), in minima parte in Zona territoriale omogenea B3 (artt.6-9-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e in minima parte in sede stradale (artt.25-2-30-27 delle N. di A.).

Inoltre:

- Rientra all'interno di aree caratterizzate dalla presenza di Qanat (art. 3 delle N.T. di A.);
- Rientra in parte all'interno di aree caratterizzate da cave storiche a fossa; cedimenti del suolo, sprofondamenti, crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche (art. 3 delle N. T. di A.);
- rientra all'interno di aree di interesse archeologico Piazza Indipendenza, Corso Pisani, Piazza Turba, Via Pindemonte, Via Cappuccini, Piazza Danisinni, Via Vulpi (prot.1418 del 29.04.1987, prot. 1732 del 09.04.2002) - "Necropoli Punica e Tombe Preistoriche", (ex art.142, lettera M D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla nota prot. n. 3841/S16.5 del 23.06.2016 della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo - Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Siciliana.

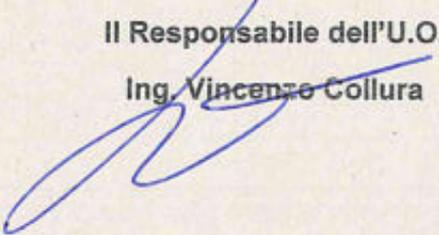
Infine in prossimità della particella 1644 del foglio di mappa n.59/A si snoda la Regia Trazzera n. 28 di cui alla nota n. 1473 del 26.03.2002 del Servizio Demanio Trazzeriale della Regione Sicilia.

Si allega:

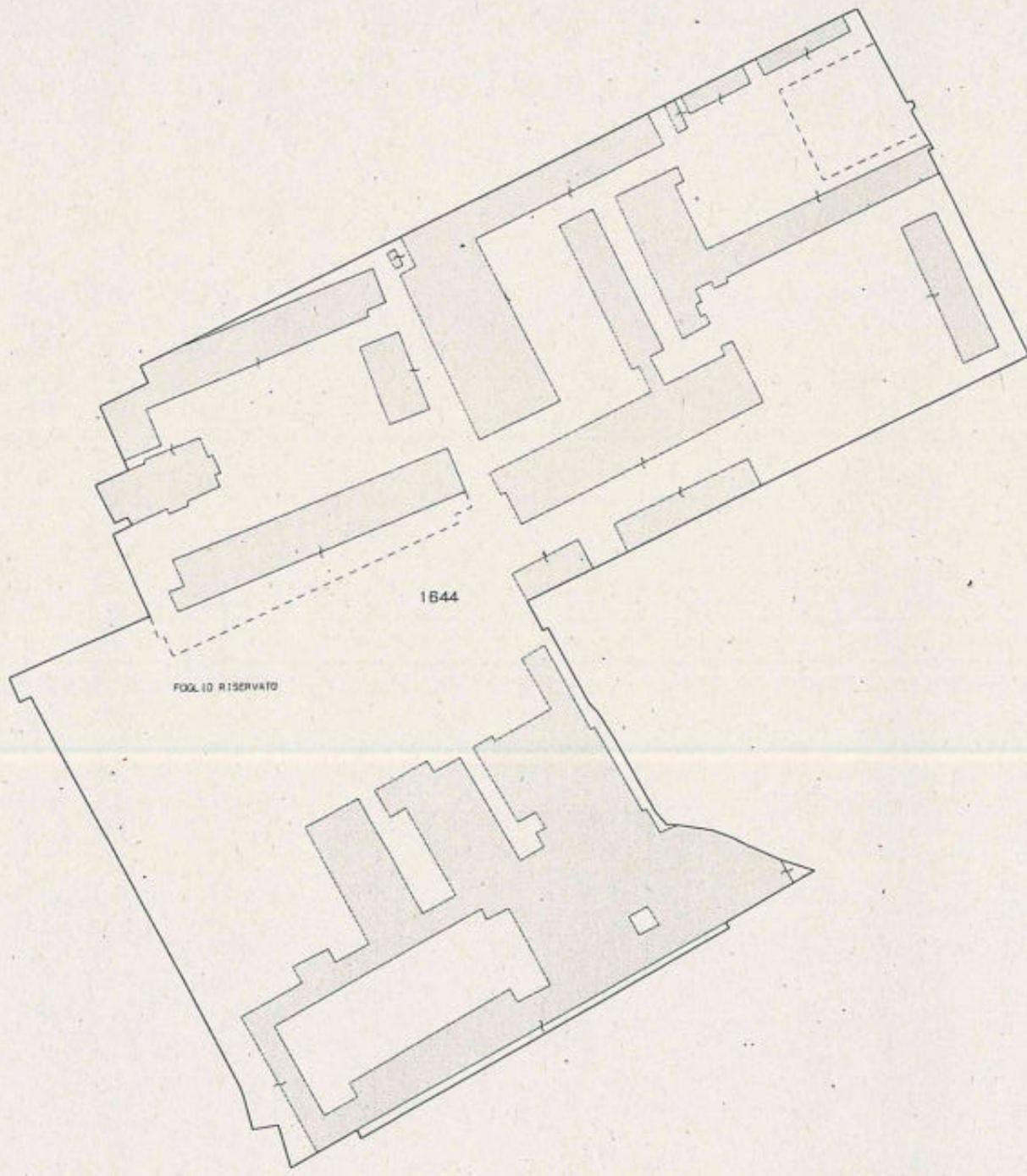
- stralcio catastale

Il Responsabile dell'U.O.

Ing. Vincenzo Collura



E=1400



FOGLIO RISERVATO

1644

Direzione Provinciale di Palermo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CACCEGI LAURA - Vis. tel. esente per fini istituzionali

N=600



Inviata per posta elettronica certificata

Palermo, data del
protocollo

Al Comune di Palermo

pianificazoneterritoriale@cert.comune.palermo.it

Oggetto: Immobile di proprietà dello Stato sito in Palermo denominato Real Casa dei Matti, Corso Pisani nn. 195-197. Richiesta certificazione urbanistica.

Per l'espletamento dei compiti istituzionali di questa Agenzia risulta necessario acquisire la certificazione urbanistica riguardante il seguente bene, intestato al Demanio dello Stato – Ramo Guerra:

- Denominazione: Real Casa dei Matti;
- Identificativi catastali: Comune di Palermo, foglio 59, particella 1644.

Si allega, allo scopo, estratto di mappa catastale.

Si precisa che la documentazione richiesta è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'allegato B al D.P.R. 26/10/1972 n° 642 e da diritti di segreteria ai sensi della L. 08/06/1952 n° 604 e s.m.i.

Ringraziando anticipatamente per la collaborazione, si resta in attesa di riscontro e si porgono distinti saluti.

Il Direttore
Vittorio Vannini

VANNINI VITTORIO
2021.11.22 15:15:00

CN=VANNINI VITTORIO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06640981007

Allegati:

- Estratto di mappa del foglio 59, part.IIa 1644



ANALISI, STUDI DI FATTIBILITÀ E DUE DILIGENCE RELATIVAMENTE A BENI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE NELL' AMBITO DEL PROGETTO MASTERPLAN PER IL MEZZOGIORNO/PATTI PER IL SUD



 A G E N Z I A D E L D E M A N I O

DIREZIONE REGIONALE SICILIA

SERVIZI DI ELABORAZIONE DI ANALISI, STUDI DI FATTIBILITÀ E DUE DILIGENCE RELATIVAMENTE A BENI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE NELL'AMBITO DEL "PROGETTO MASTERPLAN PER IL MEZZOGIORNO/PATTI PER IL SUD", RELATIVAMENTE AI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

LOTTO 1) "EX MANICOMIO E CARCERE MILITARE – PALERMO" E "CARCERE DI SAN VITO EX CONVENTO – AGRIGENTO" - CIG 6803125459

STUDIO DI FATTIBILITÀ N. 1
"EX MANICOMIO E CARCERE MILITARE – PALERMO"

REDAZIONE: 19 DICEMBRE 2016



Direttore Regionale

Dott. Stefano Lombardi

Responsabile unico del procedimento

Dott. Federico Citarda

Sviluppo Servizi

Responsabile: Ing. Pietro Ciolino

Dott. Marco Palazzotto

Coordinatore scientifico

Arch. Vincenzo Sidoti

Coordinamento editoriale

Arch. Jlenia Allevi

Ideazione, progetto grafico e impaginazione:

SIDOTI Engineering s.r.l.

Gruppo di Progetto

Arch. Jlenia Allevi

Arch. Antonio Lanza Cariccio

Urb. Francesco Colucci

Dott.ssa Liliana Bisaccia

Elaborazione

Arch. Vincenzo Tummarello

Ing. Domenico Contiguglia

Geom. Enzo Pecoraro

Informatica e data room

P.I. Gabriel Allevi

0. INDICE

0. INDICE.....	7
1. INTRODUZIONE.....	11
1.1 Analisi preliminari e definizione dello stato di fatto dei luoghi.....	11
1.2 Lotto 1: l'ex Manicomio e Carcere Militare di Palermo.....	13
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO.....	17
2.1 Analisi, quadro conoscitivo e due diligence tecnico amministrativa.....	17
2.2 Analisi del contesto insediativo e infrastrutturale e verifica dello stato di fatto dei luoghi per l'elaborazione di scenari di intervento.....	17
2.3 Contesto morfologico e ambientale.....	21
2.4 Contesto socio-demografico.....	22
2.5 Analisi del contesto socio-economico.....	28
2.6 Presenza o potenzialità di elementi di attrazione nell'area vasta.....	31
2.7 Opportunità di attivazione di risorse ed investimenti privati, nonché sui potenziali flussi di finanziamento privati e pubblici a breve-medio/lungo termine.....	32
2.8 Ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei soggetti interessati all'iniziativa.....	36
2.9 Auditing degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione, anche attraverso i processi partecipativi previsti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici.....	36
2.10 Ricognizione di buone pratiche nazionali ed internazionali in operazioni di trasformazione e riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe.....	37
2.11 Analisi approfondita degli strumenti e dei processi a disposizione per la razionalizzazione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici.....	38
3. CONSISTENZA DELL'EDIFICIO.....	41
3.1 Dati dimensionali e caratteristiche tipologiche.....	41
3.2 Verifica dei documenti di rilievo esistenti.....	46
3.3 Stato di conservazione, interventi attuati.....	46
10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	124

1. INTRODUZIONE

1.1 *Analisi preliminari e definizione dello stato di fatto dei luoghi*

Lo Studio di Fattibilità (*d'ora innanzi SdF, Ndr.*), denominato <<Servizi di elaborazione di analisi, studi di fattibilità e due diligence relativamente a beni immobili suscettibili di valorizzazione nell'ambito del "Progetto Masterplan per il Mezzogiorno/Patti per il Sud", relativamente ai seguenti beni immobili: LOTTO 1) "EX MANICOMIO E CARCERE MILITARE – PALERMO" E "CARCERE DI SAN VITO EX CONVENTO – AGRIGENTO" - CIG 6803125459>>, è stato redatto sulla base delle Linee Guida per la certificazione degli studi di fattibilità redatta dai NUVV e adottata dalla conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome dell'8 marzo 2001 e del disposto normativo di cui all'ex art. 14 D.P.R. 207/10 ss.mm.ii..

Con il presente studio si vuole verificare la fattibilità tecnica, urbanistica, ambientale, giuridica-amministrativa ed economico-finanziaria della valorizzazione del bene immobile denominato **"EX MANICOMIO E CARCERE MILITARE – PALERMO"**.

Il percorso di analisi sviluppato all'interno del presente documento tende ad individuare a valle di un processo di sintesi, le soluzioni utili allo sviluppo della valorizzazione del predetto bene immobile pubblico e le azioni locali e sovraordinate ad esso connesse.

Il documento in parola contiene elementi quali l'obiettivo dello studio, il quadro conoscitivo, l'analisi dei sistemi che sono alla base della proposta d'intervento che dovrà essere vagliata dal decisore tenendo conto anche delle eventuali alternative su diversi scenari di valorizzazione e la relativa, conseguente, sostenibilità tecnico-amministrativa, giuridica ed economico-finanziaria.

Sulla base del presente documento saranno avviate *azioni di valorizzazione e presentazione al mercato* dei beni, attraverso adeguate *strategie di comunicazione* basate sulle effettive potenzialità del portafoglio disponibile, coerentemente con gli indirizzi delle istituzioni promotrici relative alla divulgazione del metodo, degli strumenti e dei risultati.

La formulazione di una strategia di comunicazione *ad hoc* per le ipotesi di valorizzazione individuate, dovrà consentire, anche attraverso strumenti evoluti di *"marketing"* territoriale, di attivare forme efficaci di animazione del mercato, in funzione della specifica tipologia dei beni (e delle nuove funzioni) oggetto di valorizzazione, nonché degli ambiti urbani e territoriali interessati.

Dopo la validazione dello Studio di Fattibilità saranno avviati una serie d'incontri con l'Agenzia del Demanio, la Regione Siciliana, le comunità locali e tutti i soggetti pubblici e privati interessati dallo SdF, al fine di:

- a) approfondire l'analisi del contesto ricevendo ulteriori indicazioni relative alla pianificazione/programmazione territoriale ed alle politiche di sviluppo;
- b) verificare la proposta progettuale e le eventuali alternative;
- c) definire l'intervento finale, comparare le relative criticità e le fonti di finanziamento;
- d) predisporre gli atti e la documentazione necessari all'attivazione delle procedure di evidenza pubblica necessarie per l'affidamento in uso, la cessione a terzi privati dei beni, ovvero per la selezione di partners istituzionali, gestionali e finanziari da coinvolgere nell'iniziativa di valorizzazione;

- e) supportare i promotori nell'espletamento di tutti i procedimenti amministrativi (tavoli tecnici operativi, conferenze di servizi, accordi di programma, etc.) propedeutici all'attivazione delle suddette procedure di evidenza pubblica, soprattutto sotto il profilo urbanistico e delle autorizzazioni da parte degli organi di tutela;
- f) coadiuvare la Stazione Appaltante mediante un servizio di Segreteria Tecnica per supportare le attività funzionali ad una efficace interlocuzione con tutti i soggetti coinvolti nell'iniziativa, curando il programma delle attività, l'attivazione ed il coordinamento delle sessioni di lavoro, la definizione degli ordini del giorno, le fasi istruttorie e l'eventuale verbalizzazione delle sedute nonché le strategie di comunicazione, marketing ed animazione del mercato.

La scelta dei casi sui quali implementare gli Studi di Fattibilità è stata fatta a valle di un processo di segnalazione e schedatura che ha coinvolto sia i territori, dal punto di vista della componente istituzionale (*in primis* i singoli Comuni) e in taluni casi (cfr. gli immobili del Lotto 1) anche cittadini, associazioni, imprenditori, operatori, che la Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione dell'Agenzia del Demanio a seguito delle iniziative inquadrabili nell'ambito del Masterplan per il Mezzogiorno/Patti per il Sud con la segnalazione ad INVIMIT della lista dei beni suscettibili di valorizzazione nel predetto contesto programmatico a valere su fondi comunitari, nazionali e regionali del periodo 2014-2020 anche con il ricorso a processi di partnership pubblico privata (PPP).

Va segnalato che, oltre agli Studi di Fattibilità, la ricchezza emersa dagli incontri e dalle *due diligence* sui singoli beni demaniali pubblici è indirizzata anche:

- 1) allo sviluppo di una strategia d'area vasta per mettere a coerenza e a valore l'intera rete delle potenzialità del territorio, attraverso più strumenti di lavoro, tutti consultabili sul profilo istituzionale dell'Agenzia del Demanio, fra i quali specifici dossier per i potenziali investitori e un repertorio di schede illustrative di tutte le opportunità di investimento che sono state adeguatamente implementate nel corso del presente lavoro.

Rispetto ai citati strumenti, lo Studio di Fattibilità risponde anche al compito – complementare – di esemplificazione e di illustrazione in dettaglio di differenti casistiche ed opportunità di intervento, correlate a degli scenari alternativi ritenuti plausibili per gli estensori del presente documento.

Gli scenari sono rappresentativi della varietà delle casistiche di immobili e complessi immobiliari – tutti di proprietà pubblica – emersi nella schedatura: comprendono infatti nuclei edilizi (es. ex Carcere di Marsala), porzioni cospicue di interi borghi (es. Borgo Caracciolo), complessi edilizi isolati (es. il Convento di Petralia Sottana) ovvero in ambito urbano (es. l'ex Manicomio di Palermo), singoli edifici (es. il Castello Nelson di Bronte); immobili di valore monumentale e più modeste tipologie rurali tradizionali; immobili in condizioni di forte degrado (es. ex Carcere San Vito di Agrigento), una aviopista con un "*passato glorioso*" (ex Aeroporto Militare di Castelvetrano, inaugurata alla fine degli anni trenta ed utilizzata nella seconda guerra mondiale come Aeroporto Militare) e immobili già oggetto di interventi di consolidamento e parziale recupero.

L'individuazione del *mix* funzionale nei sei casi oggetto degli Studi di Fattibilità tiene conto:

- o del contesto territoriale (ambiente, economia, società, gestione amministrativa) in cui ciascuno dei beni immobili è inserito;
- o delle consistenze fisico-strutturali dei complessi e/o degli edifici studiati;
- o delle caratteristiche della domanda di servizi delle comunità locali, delle intenzioni e predisposizioni manifestate dai soggetti pubblici e privati locali interessati;

- o delle normative in essere e degli strumenti urbanistici e giuridici utilizzabili per il potenziale intervento.



Figura 1: Inquadramento d’area vasta dei sei beni immobili oggetto degli Studi di Fattibilità e *due diligence*: 1.ex Manicomio e Carcere Militare - Palermo; 2.Carcere San Vito (ex Convento) - Agrigento; 3.ex Carcere - Marsala; 4.ex Aeroporto Militare - Castelvetrano; 5.ex Convento dei Padri Riformati - Petralia Sottana (PA); 6.Castello Nelson e Borgo Caracciolo - Bronte (CT).

Il ruolo dell’Ente pubblico (Agenzia del Demanio e Ente locale, *Ndr.*) nei casi oggetto di studio, pur differenziato, è comunque importante: o come detentore di alcuni dei beni, o come attivatore di politiche già in campo in favore del recupero (ad esempio con interventi già realizzati sugli spazi pubblici dei beni immobili o con i fondi e gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza di edifici lesionati o pericolanti atti a preservarne il patrimonio), o ancora con azioni in favore della valorizzazione di risorse del territorio essenziali per inserire il recupero di un bene in un contesto vivo, economicamente, socialmente e culturalmente dinamico.

1.2 Lotto 1: l’ex Manicomio e Carcere Militare di Palermo

L’ex convento venne costruito nel XVII secolo, per ospitare i Padri Teresiani Scalzi (l’anno di costruzione è databile tra il 1755 e il 1799).

Successivamente, nel 1802, per volere della regina Maria Carolina d’Austria, l’edificio viene designato ad Ospedale, poiché fino ad allora, dementi, scabbiosi e tisici venivano rinchiusi promiscuamente dentro l’Ospedale di San Giovanni dei Lebbrosi, in condizioni a dir poco anti-igieniche anche per la concezione dell’epoca. In seguito, a partire dal 1824, ad opera del barone Pietro Pisani, uomo erudito e filantropo, l’ospizio venne riformato, destinandolo a “*Real Casa dei Matti*”, uno dei più moderni e funzionali istituti psichiatrici in Europa (fino al 1870 quando l’edificio divenne un carcere militare). Esso rappresenta uno dei primi esempi in Europa di struttura psichiatrica espressamente dedicata a questo scopo, ed è stato tra i pionieri dell’applicazione dei metodi di cura basati sull’approccio psicologico prevalente rispetto a quello farmacologico.

Nato a Palermo intorno al 1760, il barone Pietro Pisani era appassionato di studi di antiquaria (ovvero l'odierna archeologia), manifestando anche un notevole interesse nella musica e nella pittura. Pisani assunse la direzione del manicomio nel 1824 e vi rimase fino alla morte, dedicandosi con amore e competenza alla cura dei malati, rivoluzionando i metodi inumani che venivano utilizzati in quel periodo.

L'edificio venne ristrutturato all'epoca su progetto dell'architetto Nicolò Raineri, risultando un edificio di struttura compatta e bloccata.

Il barone Pisani, già deputato a diverse cariche pubbliche, ottenne dal luogotenente generale in Sicilia, il Marchese Pietro Ugo, l'autorizzazione a costruire una casa di cura dedicata espressamente alle patologie psichiatriche. La struttura crebbe velocemente e a tal punto, da suscitare il lusinghiero apprezzamento pubblico, tanto che il "Giornale dell'Intendenza" di Palermo scrisse nel 1825: *"lo spedale dei matti (...) affidato alle cure di un deputato pieno di filantropiche idee, ha grandemente migliorato il suo aspetto e si è già, mercé l'aumento delle risorse, incamminato per quella perfezione che dovrà un giorno portarlo al livello dei primi stabilimenti di materia esistenti in Europa"*.

Contrariamente a quanto avveniva nella maggior parte delle strutture europee consimili, nella *Real Casa* fu abolita la pratica della segregazione dei malati, dell'uso delle catene e delle bastonature. Al contrario, si diede spazio al cosiddetto "trattamento morale", vale a dire all'approccio psicologico basato sulla separazione dei pazienti psichiatrici dagli altri ammalati, dalla loro osservazione, e dall'applicazione terapeutica di divertimenti e svaghi, nonché dell'ergoterapia.

Pisani, con la collaborazione del dottor Paladino, mise in pratica l'approccio seguito da eminenti voci della psichiatria. La struttura stessa fu concepita in maniera tale da poter essere di supporto rispetto al nuovo approccio. Basata su una rigorosa divisione dei sessi, posta immediatamente al di fuori della cerchia urbana di Palermo, era provvista di giardini ed orti, dove i pazienti potevano passare del tempo all'aria aperta e, ove ne fossero capaci, dedicarsi alla coltivazione di alimenti poi usati nell'istituto, secondo il succitato principio ergoterapico.

Al loro arrivo, i pazienti venivano lavati e cambiati d'abito, ed avviati ad un regime di isolamento dal mondo esterno, se non per le persone dedicate alla loro cura. Tale atteggiamento era derivato dall'osservazione che un ambiente costante e ripetitivo era di giovamento rispetto al ristabilirsi dei pazienti. Anche le visite dei parenti venivano consentite solo nel caso in cui i pazienti fossero praticamente guariti e vicini alla dimissione. Veniva inoltre effettuata una suddivisione tra pazienti *"maniaci"*, *"malinconici"*, *"imbecilli"* ed *"ebeti"*. Ad essi veniva applicato un approccio differenziato, a seconda dell'appartenenza all'una o all'altra categoria.

I *"maniaci"* venivano tenuti in libertà, invece che segregati com'era d'uso, anche se sotto stretta sorveglianza. Nel caso in cui scoppiassero in crisi di furore, e rischiassero di nuocere fisicamente a sé stessi ed agli altri, venivano costretti in camicie di forza e messi a dormire in amache, cosa che spesso sortiva l'effetto di calmarli. Per i *"malinconici"*, invece, veniva usato l'approccio di tenerli tutti insieme in un ambiente con le pareti dipinte a fiori di colori vivaci, con finestre ampie e luminose. La terapia applicata consisteva in passeggiate, nell'ergoterapia, nell'ascolto della musica o di brani di poesia. Tale strategia sortiva buoni effetti, tanto che i malati costruirono un piccolo teatro alla greca, e qui venivano tenuti spettacoli e balli, che ne risollevarono la condizione. *"Ebeti"* ed *"imbecilli"* erano anch'essi separati dagli altri, e veniva ad essi applicato il medesimo approccio che ai malinconici. La struttura veniva tenuta in condizioni perfette di pulizia, e gli stessi pazienti collaboravano a questo lavoro, nonché alle operazioni di cucina, manutenzione, o persino all'acquisto di quanto necessario. Ove possibile, i pazienti venivano portati a fare lunghe passeggiate in campagna, e persino a feste campestri, dove essi restavano in grande tranquillità. Il piano terra, suddiviso in stanze singole, era

destinato per la parte destra alle donne e per la sinistra agli uomini. Nel piano superiore invece, vi erano gli ammalati affetti da malattie contagiose (peste, colera, lebbra).

Nel 1870 l'immobile fu trasformato in carcere militare e i malati furono trasferiti nel nuovo ospedale psichiatrico di via La Loggia. Per oltre un secolo la sussistenza militare ha utilizzato l'ex manicomio, apportandovi modifiche ben poco rispettose delle strutture originarie. Quest'ultima attività non risulta più attiva da circa un ventennio, periodo dal quale, visto lo stato di abbandono, comincia il lento degrado dell'intero immobile.

Inquadramento Urbano

L' "Ex Manicomio e Carcere Militare" si trova nelle immediate vicinanze del centro storico, vicino al Palazzo dei Normanni, alla cittadella Universitaria e al Parco D'Orleans.

Ubicato su Corso Pisani n. 201-203-205, confina ad Est con via Lorenzo Ingria, ad Ovest con la chiesa di S. Giacomo dei Militari e a Nord con la caserma "Bonsignore", sviluppandosi quindi tra piazza Indipendenza e piazza Generale Turba.



Figura 2: Inquadramento territoriale e a scala urbana dell'Ex Manicomio e Carcere Militare

Il bene è costituito da due corpi di fabbrica, uno di forma quadrata e l'altro di forma rettangolare, oltre un manufatto di piccole dimensioni. Il primo corpo di fabbrica, prospiciente su Corso Pisani, ha una tipologia a corte centrale con pilastri a piano terra, sormontati da arcate a tutto sesto. Attorno a questa corte a pianta quadrata si sviluppa, su due differenti livelli fuori terra, la maggior parte degli ambienti che costituiscono l'edificio originario. Il secondo corpo di fabbrica, adiacente alla caserma Tukory, presenta un solo piano fuori terra ed un ampio cortile di forma rettangolare su cui si affacciano tutti gli ambienti. Il collegamento tra i due corpi di fabbrica avviene tramite una corte interna scoperta. A completamento del complesso vi è uno spazio esterno di forma triangolare posto in corrispondenza del fronte Nord-Est lungo Corso Pisani, con accesso carrabile direttamente da quest'ultimo.

Sul fronte principale, prospiciente Corso Pisani, sono ubicati i due ingressi del compendio, entrambi posti ad una quota maggiore rispetto il piano stradale. Il collegamento tra questi avviene mediante una rampa di scale, con relativo piano di pertinenza, parallelo alla sede stradale. L'ingresso, posto in prossimità della vicina chiesa, attraverso un vestibolo, immette direttamente nella corte interna di forma quadrata costituita da tre arcate per lato poggianti su pilastri a sezione quadrata. Il secondo ingresso, presumibilmente in origine era collegato attraverso un ampio vano con il cortile secondario.

Attualmente, il collegamento è interrotto in seguito alla realizzazione, nel tempo, di alcuni ambienti di servizio.

L'impianto originario ha subito quindi nel corso dei secoli diverse trasformazioni legate al variare delle destinazioni d'uso, per cui da convento venne trasformato in ospizio, successivamente in "Real Casa dei Matti" ed infine, in carcere militare.



Figura 3: Foto aerea dell'Ex Manicomio e Carcere Militare di Palermo

Il rigoroso prospetto, ornato da un affresco con il Trionfo della Ragione sulla Follia, opera in precarie condizioni conservative di Vincenzo Riolo (1827), presenta un trattamento bugnato dell'intonaco al primo ordine e fasce marcapiano nella seconda elevazione. Sul prospetto sono visibili le tracce circolari dei due orologi, uno Meccanico ed una meridiana, collocati intorno al 1830 sopra i portoni simmetrici. Sotto i citati orologi, curiose scritte denunciano con evidenza il mondo di sofferenza umana che l'ex convento accoglie. In corrispondenza della chiesa di S. Giacomo dei Militari, dedicata inizialmente a S. Isidoro Agricola, spicca il piccolo campanile.



Figura 4: Ingresso principale su Corso Pisani

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SOCIO ECONOMICO

2.1 *Analisi, quadro conoscitivo e due diligence tecnico amministrativa*

L'attività di analisi si è sviluppata tenendo conto degli aspetti di carattere tecnico-urbanistico, economico-finanziario e giuridico-amministrativo, avendo come unico obiettivo quello di determinare le scelte migliori relative alle strategie di attuazione di specifiche operazioni di valorizzazione sul bene oggetto di studio.

Nello specifico, l'obiettivo del lavoro, è stato quello di ottenere una stima corretta, degli immobili valutati, sotto due profili ben delineati e specifici: ottimizzazione e valorizzazione.

Il quadro conoscitivo dell'iniziativa è stato implementato attraverso l'elenco dei documenti, utilizzati al fine dello studio, indicati della *Check List* della lettera capitolare del servizio *de quo*:

- g) Titolo di proprietà (atto di acquisto o altro titolo di provenienza);
- h) Visure ipotecarie;
- i) Diritti di terzi (diritti reali e personali) e contenziosi;
- j) Visure aggiornate catastali storiche sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati;
- k) Elenco immobili catastale (elenco Fabbricati);
- l) Estratto di mappa catastale aggiornato;
- m) Rappresentazione del perimetro di proprietà (colore rosso) su estratto di mappa catastale aggiornato;
- n) Planimetrie catastali (timbrate) dei vari livelli dell'immobile con evidenza dei subalterni di riferimento;
- o) Documentazione attestante l'epoca di costruzione dell'immobile, se inferiore ai 70 anni (titolo edilizio originario o, dove non reperibile, certificazione del Comune Ufficio Edilizia);
- p) Declaratoria di vincolo ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii., emessa dall'Assessorato Regionale Beni Culturali (eventuale);
- q) Certificato di destinazione urbanistica (CDU);
- r) Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità).

La documentazione acquisita è presente e consultabile nell'allegato tecnico al presente SdF.

2.2 *Analisi del contesto insediativo e infrastrutturale e verifica dello stato di fatto dei luoghi per l'elaborazione di scenari di intervento*

La città metropolitana di Palermo, con una popolazione di 1.271.406 abitanti, si estende su una superficie di 5.009,28 km² e comprende 82 comuni metropolitani. È la quinta città metropolitana italiana per popolazione e la terza per dimensioni. Il suo territorio coincide con quello della ex Provincia di Palermo.



Figura 5: Localizzazione della città metropolitana di Palermo

Palermo si affaccia a Nord sul mar Tirreno, ad Ovest confina con il Libero consorzio comunale di Trapani a Sud con quelli di Agrigento e di Caltanissetta, ad Est con la città metropolitana di Messina e il Libero consorzio comunale di Enna. L'area della città metropolitana comprende anche l'isola di Ustica. Con quasi 1,3 milioni di abitanti, la città metropolitana di Palermo è la quinta in Italia, e la sua densità demografica risulta inoltre superiore alla media nazionale e regionale.

Nel palermitano si accentra ben un quarto della popolazione siciliana, con un tessuto abitativo molto denso e compatto lungo le piane costiere, che si rifà tuttavia nelle valli e nelle aree montuose dell'entroterra. Circa 800.000 degli abitanti risiedono nelle 5 città che superano i 30.000 abitanti: a fronte di una così elevata popolosità, la città metropolitana vede infatti al suo interno un mirabile accentramento della popolazione nel capoluogo, l'unico centro che supera la soglia dei centomila abitanti, che ingloba più di metà dei residenti.

Lo sviluppo e la rete urbana sono pertanto caratterizzati da un evidente e pesante squilibrio tra il capoluogo e il resto della città metropolitana: Palermo, infatti, possiede un *hinterland* fatto di medi e piccoli centri, che la circondano e che ad essa fanno riferimento per qualunque tipo di servizio. Uniche eccezioni sono Bagheria, cui fanno riferimento molti comuni minori della zona costiera (anche se essa stessa, per la grande vicinanza col capoluogo, è ad esso legato da una forte dipendenza), Cefalù e soprattutto Termini Imerese, che rappresenta un punto di riferimento per tutti i comuni orientali della città metropolitana.

La città metropolitana di Palermo confina, spostandosi in senso orario da Est verso Ovest, con i Comuni di Ficarazzi, Villabate, Misilmeri, Belmonte Mezzagno, Altofonte, Monreale, Torretta e Isola delle Femmine.

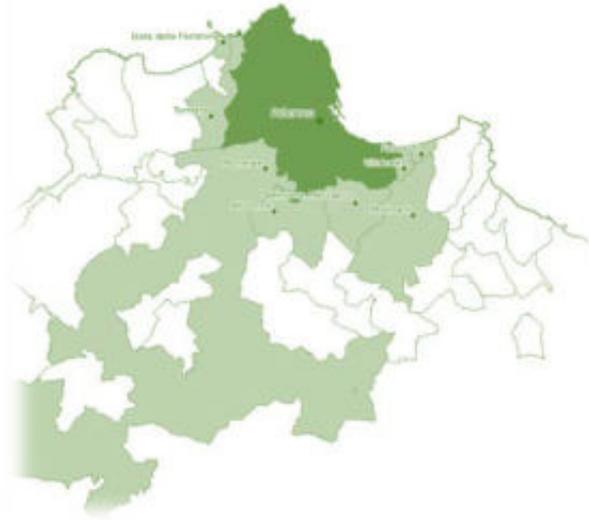


Figura 6: Mappa dei Comuni confinanti con la città di Palermo

Il Consiglio Comunale, con Delibera n. 420 del 21 dicembre 1976, aveva ripartito il territorio comunale in 55 unità di primo livello, corrispondenti a zone socio-urbanistiche ben distinte del tessuto urbano. Nella stessa occasione, le 55 unità di primo livello erano state raggruppate in 25 quartieri, e tale ripartizione è rimasta in vigore fino alla metà degli anni '90, quando, con le Delibere n. 300 del 6 dicembre 1995 e n. 140 del 9 luglio 1997, il Consiglio Comunale ha adottato una nuova ripartizione del territorio in otto Circoscrizioni. In generale, con l'eccezione del quartiere Oreto Stazione, che è stato ripartito fra due circoscrizioni, le otto circoscrizioni, ottenute con una diversa aggregazione delle originarie 55 unità di primo livello, risultano dall'unione di due o più dei 25 quartieri.

A Sud della città troviamo la II circoscrizione, che assorbe i quartieri Brancaccio-Ciaculli, Settecannoli e parte di Oreto Stazione (Corso dei Mille/S. Erasmo), e la III Circoscrizione, che comprende i quartieri Villagrazia Falsomiele e la parte rimanente di Oreto Stazione (Oreto/Perez e Oreto/Guadagna). A Ovest la IV circoscrizione, che comprende i quartieri Cuba-Calatafimi, S. Rosalia-Montegrappa, Altarello, Mezzomonreale-Villa Tasca e Boccadifalco; e la V circoscrizione, che comprende i quartieri Zisa, Uditore-Passo di Rigano, Borgo Nuovo, Noce. La zona Nord è suddivisa fra la VI circoscrizione che assorbe i quartieri S. Giovanni Apostolo e Resuttana-San Lorenzo, la VII circoscrizione con i quartieri Arenella-Vergine Maria, Pallavicino, Tommaso Natale-Sferracavallo e Partanna-Mondello e infine, la VIII circoscrizione che assorbe i quartieri Politeama, Libertà, Montepellegrino e Malaspina-Palagonia.

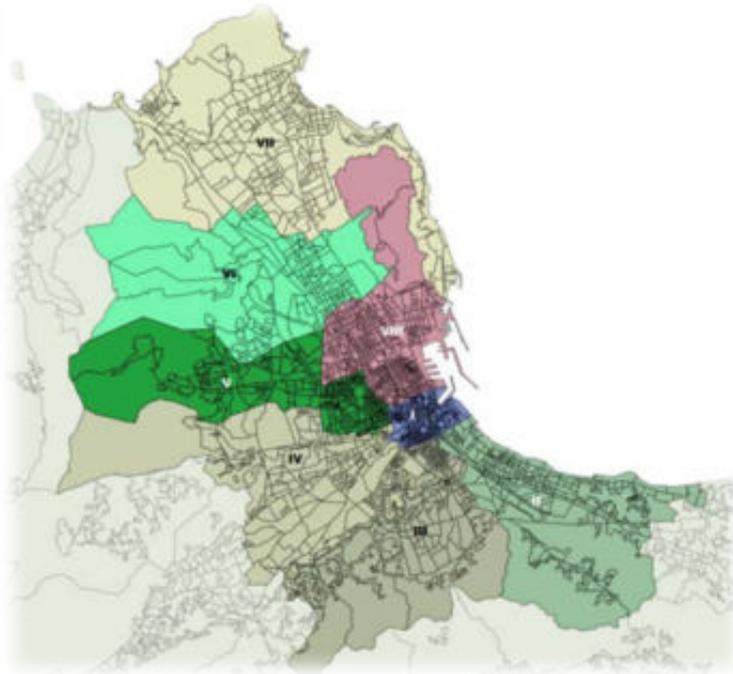


Figura 7: Circoscrizioni del Comune di Palermo

Sistema infrastrutturale

Palermo, situata sul versante Nord della regione, risulta ben collegata con le principali città della regione.

L'Autostrada A19 Palermo-Catania collega le due città (200 km da percorrere con tempo stimato di 2h 20min), attraversando il cuore della Sicilia ed interessando le province di Palermo, Caltanissetta, Enna e Catania, e servendo i maggiori centri industriali di quelle zone. Essa fu inizialmente aperta al traffico da Palermo allo svincolo di Buonfornello (in località Sciara, in provincia di Palermo) e da Catania a Motta S. Anastasia (CT); solo nel 1975 si è arrivati al completamento dell'opera. L'apertura al traffico dell'intero itinerario ha velocizzato sensibilmente gli spostamenti dal capoluogo palermitano a quello etneo.

Un secondo importante collegamento risulta con la città di Messina, mezzo L'Autostrada A20 Messina-Palermo. Il tracciato si snoda lungo la costa tirrenica della Sicilia settentrionale: l'origine è posta alla barriera di Messina Sud, dove comincia la tangenziale, mentre il termine è posto alla barriera di Buonfornello (Frazione di Collesano, in provincia di Palermo) dove la A20 si allaccia con la A19 Palermo - Catania, che completa il percorso sino a Palermo (230 km da percorrere con tempo stimato di 2h 35min). L'autostrada A20 rappresenta un'arteria fondamentale e strategica per la Sicilia e fa parte del Corridoio1 Palermo - Berlino.

Il porto di Palermo è tra i principali porti del Meridione d'Italia che gioca un ruolo importante per l'economia dell'intera Sicilia. Situato nell'omonimo golfo, il porto è circondato dai monti Pellegrino e Catalano. È possibile distinguere tra la zona commerciale, attorno alla quale si sviluppa la città vecchia di Palermo ed il porto industriale, formato da una grande darsena rettangolare. Sviluppato sia nel traffico dei passeggeri che in quello merci, al suo interno ospita i Cantieri Navali di proprietà della Fincantieri, in cui sono progettate, realizzate e ristrutturate navi di ogni tipo.

Il collegamento aereo, per i voli nazionali e internazionali, è assicurato dall'aeroporto Falcone-Borsellino distante circa 30 km; sul continente, l'aerostazione di Roma/Fiumicino mette a disposizione linee intercontinentali dirette.

La stazione di Palermo Centrale è il principale scalo ferroviario della città, situata nel cuore della città in piazza Giulio Cesare, e risulta essere anche la stazione di origine della linea per Punta Raisi del servizio ferroviario metropolitano. Nel 2001 Trenitalia ha iniziato il servizio Trinacria express per l'aeroporto Falcone e Borsellino con partenze cadenzate da Punta Raisi e da Palermo Centrale tutti i giorni, percorrenza di 45 minuti e fermata a Vespri, Palazzo Reale-Orleans, Notarbartolo, Francia e Piraineto, per servire i viaggiatori provenienti dalla direzione di Trapani.

2.3 Contesto morfologico e ambientale

Il territorio della provincia di Palermo si estende per quasi 5000 km² ed occupa una importante porzione della Sicilia Nord occidentale. Si affaccia a Nord sul Mar Tirreno e confina a Sud con la provincia di Agrigento e la provincia di Caltanissetta, ad Est con la provincia di Messina e ad Ovest con la provincia di Trapani. Fa parte del territorio palermitano anche l'isola di Ustica, conosciuta anche come "la perla nera del Mar Mediterraneo".

La varietà geografica della provincia palermitana permette un ideale suddivisione in cinque macro territori caratterizzati da un patrimonio storico-culturale e ambientale-naturalistico di grande pregio, da eccellenze produttive tutte da scoprire e da secolari tradizioni popolari.

Il cluster del bacino di riferimento della città metropolitana di Palermo è:

n.	Comune	Superficie (kmq)	Popolazione Resid. (Istat 2016)	Densità demografica (ab/kmq)	Distanza municipi (km)
1	Palermo	160,59	674.435	4.199,70	-
2	Monreale	530,18	39.389	74,30	8,10
3	Misilmeri	69,49	29.258	421,00	14,40
4	Villabate	3,80	20.252	5329,50	11,20
5	Ficarazzi	3,53	12.933	3663,70	12,80
6	Belmonte Mezzagno	29,29	11.273	384,80	8,80
7	Altofonte	35,44	10.284	290,20	10,30
8	Isola delle Femmine	3,57	7.290	2044,30	13,90
9	Torretta	25,54	4.358	170,60	13,30
Totale		861,43	809.472	939,70	media 11,6

Tabella 1: Bacino di riferimento del Comune di Palermo

La zona di Palermo era in origine un'ampia pianura tagliata da fiumi, torrenti e ampie zone paludose nell'arco dei secoli bonificate, circondata da montagne (i monti di Palermo, le cui cime sono talvolta ricoperte dalla neve durante la stagione invernale). La pianura di Palermo si affaccia sul golfo di Palermo e, insieme ai monti alle sue spalle, forma la Conca d'Oro che si estende per circa cento chilometri quadrati, cominciando da sotto i rilievi di Bagheria e Villabate. Un tempo era interamente coltivata ad agrumeto, da cui proviene il nome legato alle tipiche



Figura 8: Inquadramento territoriale della Città metropolitana di Palermo

colorazioni dei frutti riecheggianti il dorato.

La disposizione del comune si estende lungo la fascia costiera, con media penetrazione nell'entroterra. I fiumi ed i torrenti che esistevano (Kemonia e Papireto) sono stati deviati o scorrono ancora sotto terra, ad eccezione dell'Oreto.

Il territorio è in massima parte montuoso principalmente di origine calcarea al punto che la loro disposizione sul luogo non ha permesso uno sviluppo regolare della città moderna: in alcuni casi, infatti, le montagne si trovano lungo la costa creando una vera spaccatura fisica tra alcuni quartieri. Ad Ovest una serie di rilievi, tra cui i Monti Palermitani e la Rocca Busambra, incisi da numerosi corsi d'acqua, tra i quali i fiumi Jato, Eleutero e San Leonardo, con i loro affluenti, appartengono al versante tirrenico, mentre la sezione meridionale costituisce il bacino medio e superiore del fiume Belice, pertinente al versante del Mar di Sicilia.

Ad Est si erge, con andamento parallelo alla costa, la catena delle Madonie, culminante nel Pizzo Carbonara (1979 m). Le zone pianeggianti si limitano alla cimosa litoranea settentrionale, slargata solo nella Conca d'Oro, alle spalle di Palermo, nella piana di Partinico e nella bassa valle del fiume Torto. Il profilo costiero è interrotto da alcuni promontori, fra cui Capo Gallo e Capo Zafferano, che chiudono il Golfo di Palermo, oltre a quello, assai pittoresco, su cui sorge il centro di Cefalù.

Le condizioni climatiche, in un quadro complessivamente mediterraneo, variano alquanto fra le coste (inverni miti; estati calde ma ventilate) e l'interno, dove l'escursione termica stagionale si accentua di molto.

Nel paragrafo successivo si trattano, con maggiore dettaglio, gli aspetti economici relativi al Sistema Locale di Riferimento.

2.4 *Contesto socio-demografico*

Negli ultimi 15 anni si è manifestato, all'interno del territorio urbano di Palermo, un declino demografico rilevante, nella quale solo negli ultimi due anni si è riscontrato un innalzamento del suddetto indice. A questo riscontro va annesso parallelamente un ulteriore aspetto, ovvero quello relativo alle nascite e ai decessi, dove si evince chiaramente che il numero di nascite è mediamente equivalente rispetto a quello dei decessi.

Nel presente paragrafo si riportano considerazioni relative all'andamento demografico propedeutiche al paragrafo successivo riferito all'economia della città.

Per quanto riguarda l'andamento demografico della popolazione residente nella città metropolitana di Palermo dal 2001 al 2011 di seguito si riportano grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno. Gli abitanti di Palermo con un indice di vecchiaia considerevolmente basso, sono concentrati per la maggior parte nel capoluogo comunale; il resto della popolazione è distribuita in alcune località, nuclei urbani minori. Secondo l'ultimo censimento, effettuato dall'ISTAT nel 2011, il numero di abitanti totali era pari a 656.829 unità. Secondo i dati elaborati dall'ISTAT nel 2015 il numero di abitanti a tale data è pari a 674.435 unità, con una densità di 4.199,67 abitanti/km².

Ancora, dal censimento del 2011 si ricavano i dati per la distribuzione territoriale degli abitanti, da cui risulta la concentrazione pressoché totale della popolazione nel centro urbano, e un valore di densità territoriale, decisamente elevato.



Figura 9: Andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Palermo dal 2001 al 2015 - Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno

La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	686.045	-	-	-	-
2002	31 dicembre	682.901	-3.144	-0,46%	-	-
2003	31 dicembre	679.730	-3.171	-0,46%	237.499	2,84
2004	31 dicembre	675.277	-4.453	-0,66%	240.296	2,79
2005	31 dicembre	670.820	-4.457	-0,66%	243.707	2,74
2006	31 dicembre	666.552	-4.268	-0,64%	248.355	2,67
2007	31 dicembre	663.173	-3.379	-0,51%	251.832	2,62
2008	31 dicembre	659.433	-3.740	-0,56%	255.358	2,57
2009	31 dicembre	656.081	-3.352	-0,51%	255.353	2,56
2010	31 dicembre	655.875	-206	-0,03%	259.774	2,51
2011 ⁽¹⁾	8 ottobre	654.516	-1.359	-0,21%	262.543	2,48
2011 ⁽²⁾	9 ottobre	657.561	+3.045	+0,47%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dicembre	656.829	+954	+0,15%	262.904	2,49
2012	31 dicembre	654.987	-1.842	-0,28%	267.508	2,44
2013	31 dicembre	678.492	+23.505	+3,59%	268.699	2,51
2014	31 dicembre	678.492	0	0,00%	260.254	2,60
2015	31 dicembre	674.435	-4.057	-0,60%	259.733	2,58

Tabella 2: Variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno

⁽¹⁾ popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011

⁽²⁾ popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011

⁽³⁾ la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010

La popolazione residente a Palermo al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 657.561 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 654.516. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 3.045 unità (+0,47 %). Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione.

I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in Anagrafe. Le variazioni annuali della popolazione di Palermo espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Palermo e della regione Sicilia.

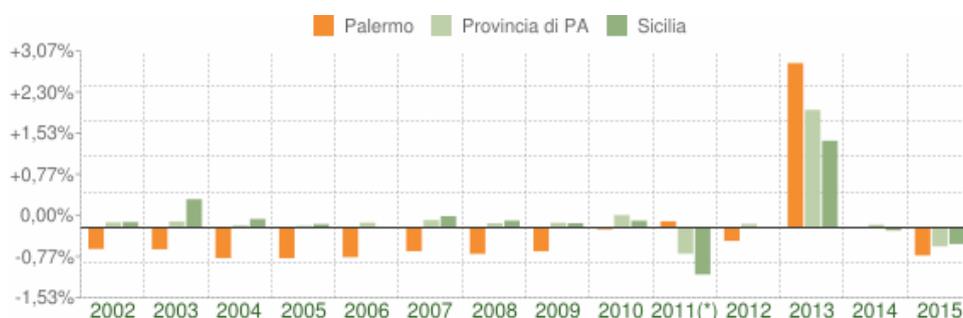


Figura 10: Variazione percentuale della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso Palermo negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).

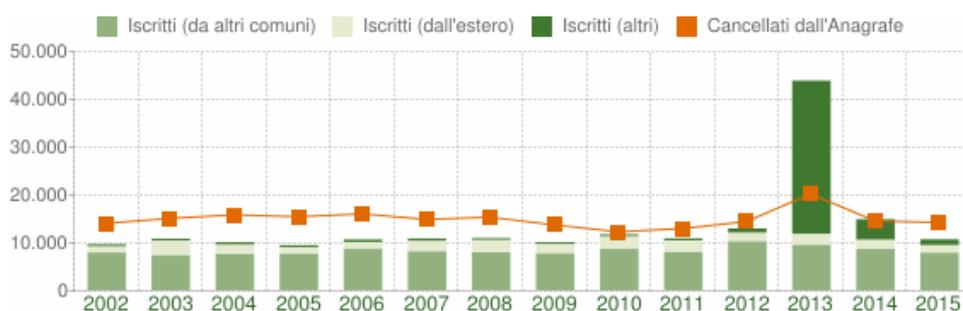


Figura 11: Flusso migratorio della popolazione

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri Comuni	DA estero	per altri motivi (*)	PER altri Comuni	PER estero	per altri motivi (*)		
2002	7.830	1.335	367	13.429	646	1	+689	-4.544
2003	7.337	2.995	380	14.097	717	325	+2.278	-4.427
2004	6.625	1.905	448	13.832	654	1.375	+1.251	-5.883
2005	6.672	1.300	389	13.854	552	1.046	+748	-6.091
2006	8.702	1.328	499	14.400	592	1.067	+736	-5.530
2007	8.118	2.190	443	13.642	457	823	+1.733	-4.171
2008	7.904	2.599	356	13.990	467	901	+2.132	-4.499
2009	7.724	1.906	322	12.398	473	892	+1.433	-3.811

2010	8.690	2.574	340	11.499	313	512	+2.261	-720
2011⁽¹⁾	6.381	1.779	311	8.933	327	547	+1.452	-1.336
2011⁽²⁾	1.624	591	87	2.646	111	434	+480	-889
2011⁽³⁾	8.005	2.370	398	11.579	438	981	+1.932	-2.225
2012	10.227	1.775	840	13.162	614	696	+1.161	-1.630
2013	9.496	2.256	31.976	11.820	782	7.609	+1.474	+23.517
2014	8.654	1.882	4.265	10.363	2.141	2.115	-259	+182
2015	7.804	1.594	1.184	10.421	2.306	1.554	-712	-3.699

Tabella 3: Comportamento migratorio dal 2002 al 2015

(*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.

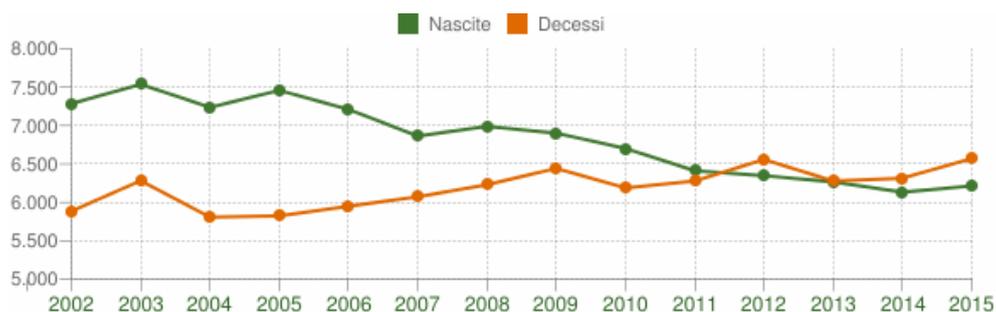


Figura 12: Movimento naturale della popolazione

La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2015. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo l'ultimo censimento della popolazione.

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	7.285	5.885	+1.400
2003	1 gennaio-31 dicembre	7.538	6.282	+1.256
2004	1 gennaio-31 dicembre	7.237	5.807	+1.430
2005	1 gennaio-31 dicembre	7.458	5.824	+1.634
2006	1 gennaio-31 dicembre	7.211	5.949	+1.262
2007	1 gennaio-31 dicembre	6.864	6.072	+792
2008	1 gennaio-31 dicembre	6.989	6.230	+759
2009	1 gennaio-31 dicembre	6.901	6.442	+459
2010	1 gennaio-31 dicembre	6.702	6.188	+514
2011⁽¹⁾	1 gennaio-8 ottobre	4.880	4.903	-23
2011⁽²⁾	9 ottobre-31 dicembre	1.532	1.375	+157
2011⁽³⁾	1 gennaio-31 dicembre	6.412	6.278	+134

2012	1 gennaio-31 dicembre	6.347	6.559	-212
2013	1 gennaio-31 dicembre	6.266	6.278	-12
2014	1 gennaio-31 dicembre	6.132	6.314	-182
2015	1 gennaio-31 dicembre	6.213	6.571	-358

Tabella 4: Dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2015

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti

Il grafico in basso, detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Palermo per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2011. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

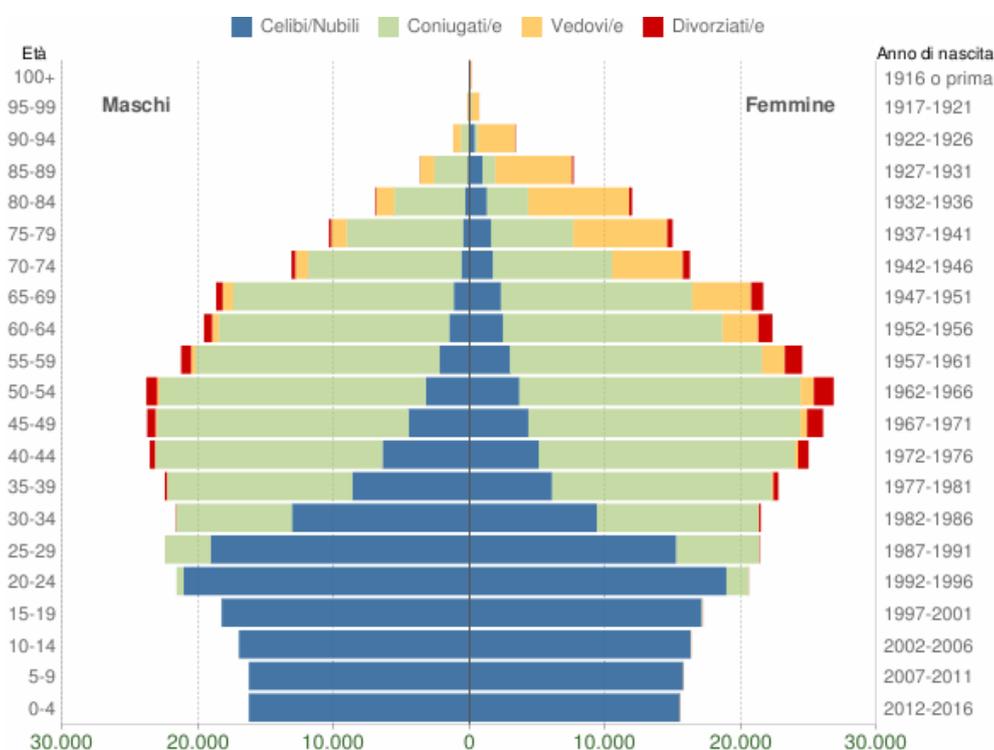


Figura 13: Popolazione per età, sesso e stato civile – anno 2011

In generale, la forma di questo tipo di grafico dipende dall'andamento demografico di una popolazione, con variazioni visibili in periodi di forte crescita demografica o di cali delle nascite per guerre o altri eventi. In Italia ha avuto la forma simile ad una piramide fino agli anni '60, cioè fino agli anni del boom demografico.

Età	Celibi/Nubili	Coniugati/e	Vedovi/e	Divorziati/e	Maschi	Femmine	Totale	
								%
0-4	31.770	0	0	0	16.270 51,2%	15.500 48,8%	31.770	4,7%
5-9	32.010	0	0	0	16.271 50,8%	15.739 49,2%	32.010	4,7%

10-14	33.290	0	0	0	17.009 51,1%	16.281 48,9%	33.290	4,9%
15-19	35.372	66	0	0	18.280 51,6%	17.158 48,4%	35.438	5,3%
20-24	39.992	2.148	2	3	21.586 51,2%	20.559 48,8%	42.145	6,2%
25-29	34.304	9.492	16	38	22.442 51,2%	21.408 48,8%	43.850	6,5%
30-34	22.450	20.449	44	166	21.652 50,2%	21.457 49,8%	43.109	6,4%
35-39	14.704	29.853	128	533	22.463 49,7%	22.755 50,3%	45.218	6,7%
40-44	11.506	35.605	290	1.150	23.579 48,6%	24.972 51,4%	48.551	7,2%
45-49	8.829	38.554	626	1.804	23.760 47,7%	26.053 52,3%	49.813	7,4%
50-54	6.890	40.329	1.179	2.250	23.822 47,0%	26.826 53,0%	50.648	7,5%
55-59	5.180	36.556	2.004	2.024	21.255 46,4%	24.509 53,6%	45.764	6,8%
60-64	3.953	33.170	3.147	1.634	19.580 46,7%	22.324 53,3%	41.904	6,2%
65-69	3.479	30.350	5.148	1.353	18.681 46,3%	21.649 53,7%	40.330	6,0%
70-74	2.316	20.092	6.159	803	13.134 44,7%	16.236 55,3%	29.370	4,4%
75-79	2.058	14.640	8.071	554	10.367 40,9%	14.956 59,1%	25.323	3,8%
80-84	1.591	8.275	8.784	284	6.959 36,8%	11.975 63,2%	18.934	2,8%
85-89	1.095	3.408	6.690	139	3.675 32,4%	7.657 67,6%	11.332	1,7%
90-94	444	791	3.332	48	1.208 26,2%	3.407 73,8%	4.615	0,7%
95-99	101	99	677	5	178 20,2%	704 79,8%	882	0,1%
100+	21	6	111	1	15 10,8%	124 89,2%	139	0,0%
Totale	291.355	323.883	46.408	12.789	322.186	352.249	674.435	100.00%

Tabella 5: Andamento demografico

Il trend demografico appena descritto ha sicuramente influito sullo sviluppo del territorio, in particolar modo sull'espansione di tutto il territorio urbano. L'analisi sopra descritta ha evidenziato, come negli ultimi 15-20 anni, un calo delle persone residenti all'interno della città metropolitana di Palermo. Tale dato viene decrementato dall'andamento delle nascite e dei decessi, dove è evidente come si sia verificato, soprattutto negli ultimi 5 anni, un grande calo delle nascite mentre i decessi sono rimasti pressoché invariati.

La percentuale di giovani di età inferiore ai 35 anni si attesta al 39.6 %, mentre la percentuale di anziani con età superiore ai 65 anni al 19.5 %.



Figura 14: Variazioni percentuali in funzione dell'età

La distribuzione dei residenti nella circoscrizione rivelano le preferenze territoriali nel radicamento all'interno del territorio cittadino. Se da un lato sono evidenti le differenti estensioni delle aree territoriali che ne definiscono in parte la densità abitativa, dall'altro rivela il gradiente attrattivo di quelle porzioni territoriali ricadenti nell'area del centro storico o nelle aree residenziali. L'VIII, la V e la IV circoscrizione si mostrano come le aree con la maggiore presenza di residenti; di contro la I, la II e la VI circoscrizione si attestano su soglie ridotte.

Palermo dall'analisi appena riportata nel paragrafo, risulta essere un'area densamente abitata, relativamente giovane, a forte vocazione commerciale, ma particolarmente segnata dalla crisi economica, che vede crescere a ritmi sostenuti la presenza straniera: tutte caratteristiche che fanno del palermitano un terreno fertile per lo smercio di prodotti contraffatti.

La provincia di Palermo è una delle aree più popolate e densamente abitate della Sicilia, non solo in quanto si tratta della provincia più estesa della regione, ma anche a causa dell'attrazione inevitabilmente esercitata dalle attività amministrative e commerciali tipiche di un capoluogo di regione. Nello specifico, è residente nell'area provinciale il 25,1 % della popolazione siciliana e, di questa, più della metà (53,2 %) si concentra sul territorio comunale.

L'indubbia vivacità demografica della città di Palermo è testimoniata anche dalla crescita sostenuta dei suoi residenti che, tra il 2011 ed il 2015, hanno registrato un incremento del 3,3 %, dato superiore ai corrispondenti valori che segnano l'andamento demografico del resto della provincia, dell'intero territorio regionale e dell'Italia nel suo complesso. Un fenomeno che interessa in misura ancora più marcata i comuni che gravitano intorno al capoluogo, gli otto comuni che definiscono la prima cinta urbana, la cui popolazione residente, nel periodo considerato, è cresciuta del 4,1 %.

Se la struttura per età dei residenti ricalca nel complesso la proporzione rilevabile a livello nazionale, la provincia di Palermo si distingue, come accennato, per un'incidenza più elevata delle classi d'età più giovani, fino a 34 anni d'età, che rappresentano il 39,6 % del totale, contro un dato Italia pari al 34,9 %. In particolare, nel capoluogo il peso delle classi d'età più attive economicamente, quelle comprese tra i 19 ed i 64 anni, arriva a raggiungere il 62,3 % del totale della popolazione.

2.5 *Analisi del contesto socio-economico*

Il contesto socio-economico siciliano è caratterizzato da alcuni lati negativi tra i quali bisogna elencare: un reddito pro capite più basso della media delle altre regioni del Sud Italia; un'economia ancora troppo legata ai

trasferimenti pubblici; la presenza della criminalità organizzata; un alto tasso di abbandono scolastico; la presenza di infrastrutture e servizi sociali poco efficienti.

L'area Nord-occidentale dell'Isola ha visto affermarsi aziende eccellenti e in grado di competere sui mercati internazionali nel campo enologico. Nell'area Sud-orientale sta emergendo un trend di sviluppo più variegato che coinvolge il settore turistico, quello della valorizzazione dei beni ambientali e culturali, l'agricoltura specializzata, l'industria chimica e alcuni comparti manifatturieri legati all'informatica e al fotovoltaico.

Il contesto socio economico della provincia di Palermo non si discosta grandemente dal quadro conciso, precedentemente richiamato, e caratterizzante l'intera regione Sicilia. Accanto a questi elementi, bisogna annoverare la presenza nel territorio di un notevole numero di beni culturali che si possono articolare in: siti archeologici; un patrimonio architettonico variegato e stratificato; centri storici; musei di rilevanza locale, nazionale ed internazionale; biblioteche. Si deve comunque rilevare un elevato tasso di disoccupazione che ha peraltro risentito negli ultimi anni della crisi economica.

In particolare, nell'ultimo triennio 2009-2011 si è rilevato un tasso di disoccupazione sempre più elevato. Il tasso di disoccupazione in Sicilia nel 2009 era pari al 13,9 %, nel 2010 al 14,7 % e, infine, nel 2011 è pari al 14,4 % (fonte: ISTAT); il tasso di disoccupazione nella provincia di Palermo, per i medesimi anni, è pari rispettivamente al 17,9 %, 18,7 % e 16 % (fonte: ISTAT). La percentuale del numero di laureati del 2009 che hanno trovato lavoro entro un anno dalla laurea è pari al 24 %, nel 2010 si è registrato un aumento di circa tre punti percentuali (27 %).

Nel 2015 le imprese attive della provincia di Palermo sono 75.281, di cui più della metà (53,0 %) dislocate nel territorio comunale. Ben il 39,3 % è costituito da realtà operanti nel settore del commercio all'ingrosso o al dettaglio e della riparazione di autoveicoli, valore che sale al 46,4 % se si restringe lo sguardo al solo territorio comunale. Si consideri che, a livello nazionale, la quota di imprese afferenti a tale settore è del 27,5 %. Il commercio costituisce dunque l'anima pulsante di un territorio sempre più povero di realtà imprenditoriali del manifatturiero ed in cui anche il comparto agricolo pesa meno del dato medio nazionale (13,2 % contro un valore Italia del 14,6 %). La crisi economica, infatti, sembra aver duramente colpito il tessuto imprenditoriale palermitano, che registra nel periodo 2011-2015 un decremento delle imprese superiore al dato nazionale e pari nel complesso al 4,0% (-2,5 % Italia), con segni di ordine positivo solo in alcune tipologie di servizi, e andamenti negativi per quanto riguarda l'agricoltura (-15,3 %), le attività manifatturiere (-12,4 %), le costruzioni (-10,4 %).

Settori	Comune capoluogo	Resto della provincia	Totale provincia	
			v.a.	val. %
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli	18.524	11.081	29.605	39,3
Costruzioni	3.313	4.645	7.958	10,6
Attività manifatturiere	2.781	2.886	5.667	7,5
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	2.367	2.277	4.644	6,2
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	1.666	799	2.465	3,3
Altre attività di servizi	1.613	1.212	2.825	3,8
Agricoltura, silvicoltura pesca	1.605	8.362	9.967	13,2
Attività professionali, scientifiche e tecniche	1.582	561	2.143	2,8
Servizi di informazione e comunicazione	1.432	500	1.932	2,6
Amministrazione Pubblica, istruzione e sanità	1.210	629	1.839	2,4
Attività finanziarie e assicurative	1.051	598	1.649	2,2
Trasporto e magazzinaggio	964	814	1.778	2,4
Attività immobiliari	838	293	1.131	1,5
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	729	457	1.186	1,6
Fornitura di energia elettrica, gas, acqua, ecc.	186	152	338	0,4
Totale (*)	39.933	35.348	75.281	100,0

Figura 15: Imprese attive nel Comune e nella provincia di Palermo per settore attività economica, 2015

In questo contesto, il settore del commercio e riparazione ha contrastato solo in parte la contingenza avversa, riducendo il numero delle imprese di un -2,9 % dato che al suo interno cela però una significativa trasformazione della natura e delle caratteristiche dei punti d'offerta e che, comunque, risulta essere superiore al calo registrato nel complesso in Italia, che è stato pari a -0,8 %.

In base ai dati dell'Osservatorio nazionale del Commercio del Ministero dello Sviluppo Economico, nel quinquennio 2011-2015, il numero di esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa è diminuito, nella provincia di Palermo, del 10,2 %, una quota molto elevata se confrontata con l'analogo andamento registrato a livello regionale (-5,9 %) e nazionale (-3,2 %).

Nelle aree interne, l'economia permane quasi esclusivamente rurale, fondata sulla cerealicoltura e l'allevamento; solo i fondivalle irrigui ospitano colture specializzate (agrumi, ortaggi, frutta), mentre la viticoltura è particolarmente diffusa nel bacino del Belice. Lungo la costa è intensamente praticata la pesca. L'apparato industriale locale si presenta complessivamente invecchiato e in permanente condizione di crisi.

Le maggiori attività economiche sono localizzate nei Comuni adiacenti a Palermo (soprattutto a Carini). Nel 2011 è stato chiuso l'importante stabilimento automobilistico della FIAT di Termini Imerese.

La provincia palermitana, d'altra parte, si segnala, su scala regionale, fra quelle a maggior vocazione turistica: il numero di presenze di visitatori è andato infatti crescendo in modo significativo dalla metà degli anni 1990, raggiungendo una media negli anni 2010 di circa 600.000 visite annue; un andamento positivo che ha interessato numerosi comuni, fra cui, in particolare, quello di Cefalù.

2.6 *Presenza o potenzialità di elementi di attrazione nell'area vasta*

Palermo risulta essere una delle città siciliane più ricche sotto l'aspetto artistico-culturale grazie alla presenza, all'interno del contesto urbano, di numerose ville storiche, parchi (principale fra tutti il grandioso parco della Favorita) e il santuario di S. Rosalia.

Ma non solo la città offre al visitatore, ma anche al residente, la possibilità di poter visitare numerosi musei ricchi di notevoli raccolte archeologiche e dipinti. Il maggior numero di monumenti della città è dislocato all'interno del centro storico; altri sono distribuiti in tutto il territorio palermitano: ville storiche, torri d'avvistamento, tonnare, graffiti rupestri, antiche chiese o palazzi nobiliari. Gli innumerevoli monumenti, dalla notevole valenza storico-artistica, "raccontano" i diversi periodi che hanno contraddistinto la storia della città.

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 al bene immobile:

- 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. È 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. È 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 fiumi di Palermo: Oreto, Kemonia, Papireto e Maredolce.
- Palazzo dei Normanni e Cappella Palatina: la presenza del **Palazzo dei Normanni**, detto anche **Palazzo Reale**, ci ricorda che un tempo Palermo è stata capitale del Regno delle due Sicilie ed ha ospitato il re e successivamente i viceré. Attualmente è 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. Oggi è possibile visitare le sue splendide sale, come la Sala Rossa, la Sala Gialla, la Sala Verde, la Sala di Ercole, la Stanza di Re Ruggero, ecc.
- Teatro Massimo: è uno dei gioielli più rappresentativi della città di Palermo. È 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.

La bellezza della città si riversa anche dentro il contesto urbano dove ogni quartiere, ogni angolo della strada, offre storia, cultura, arte, rendendo Palermo un sito d'interesse a 360°. Inevitabile affermare che la città presenti molteplici elementi di attrazione, sotto ogni aspetto, sia per il turista e sia per il cittadino, ma una maggiore valorizzazione permetterebbe di sfruttare maggiormente tutte le potenzialità che Palermo offre. A seguito dell'analisi affrontata sulle ricchezze che Palermo offre, risulta evidente come sul piano dell'economia generale, il turismo d'arte e culturale abbiano una forte valenza economica per il territorio di Palermo.

La presenza dell'Università di Palermo con il suo ampio ventaglio di discipline accademiche, è una risorsa non trascurabile all'economia della città metropolitana. Di particolare rilievo i dati di riferimento e di settore anche per il contesto sub-urbano in cui si innesta l'immobile o bene demaniale oggetto di studio poiché esso gravita in una zona a servizio dell'Università, dove trovano collocazione numerosi servizi pubblici o privati di interesse collettivo per gli studenti in particolare per i cd. Fuori sede. Elevata anche storicamente, la concentrazione di

popolazione studentesca di livello universitario nella zona poiché molte residenze private sono locate alla popolazione degli studenti fuori sede.

Si osserva, dall'ultima revisione al piano strategico triennale dell'Università che negli ultimi cinque anni accademici precedenti a quello in corso l'Università di Palermo ha registrato una consistente diminuzione degli studenti iscritti (-20,1%), attestatisi, nel 2015/16, a poco più di 40.000 unità.

Tale contrazione è la risultante di una notevole diminuzione del numero degli immatricolati (-15,4%) e al contempo di un (più che) dimezzamento degli studenti non regolari (-61,7%). Nel complesso, il numero di studenti regolari si è attestato nel 2015/16 su livelli superiori a quelli del 2011/12 con una crescita complessiva del 10,9% manifestatasi soprattutto nel corso dell'ultimo anno.

Di conseguenza, il tasso medio di regolarità degli studi è sensibilmente cresciuto sino a sfiorare l'80% con punte particolarmente elevate per la Scuola di Medicina e Chirurgia (86%) ma con livelli mai al di sotto del 70% in tutte le altre quattro Scuole in cui si realizza l'offerta formativa complessiva di Ateneo.

Il numero di immatricolati complessivi che sino al 2015/16 si è contratto in tutte le Scuole dell'Ateneo, passando in cinque anni dal -24,9% della Scuola di Medicina e Chirurgia (unica eccezione la crescita anomala dell'A.A. 2014/15 legato alla accettazione dei numerosi ricorsi al test di ingresso), al -13,2% della Scuola di Scienze di Base e Applicate, al -3,8% della Scuola di Scienze Umane e del Patrimonio Culturale. Le immatricolazioni dal 2011/12 al 2015/16 si sono quasi dimezzate (-41,1%) nella Scuola di Scienze Giuridiche ed Economico-Sociali mentre l'unica Scuola con immatricolazioni pressoché stabili è stata la Scuola Politecnica.

Il corrente anno accademico (2016/17), peraltro, già manifesta in quasi tutte le Scuole importanti segnali di una inversione di tendenza. Il numero complessivo di immatricolati con pratica già perfezionata dal punto di vista amministrativo è pari, alla data odierna, a 8328 unità, con un incremento dell'8,4% rispetto all'anno accademico 2015/16. E' verosimile che tale percentuale di crescita possa quasi raddoppiare quando saranno completamente esitate le pratiche di immatricolazione facendo superare all'Ateneo la soglia dei 9.000 nuovi iscritti. Significativi trend in aumento caratterizzano già la Scuola di Scienze di Base e Applicate (+28,7%), la Scuola di Scienze Umane e del Patrimonio Culturale (+22,8%) e la Scuola Politecnica (+14,6%).

L'inversione di tendenza appare direttamente collegata ad alcuni provvedimenti messi in atto dalla nuova Amministrazione e dai nuovi Organi di governo, segnatamente con riferimento all'apertura di nuovi corsi di laurea in settori particolarmente rispondenti alla domanda del territorio e alle nuove procedure di somministrazione dei test di ingresso e di scorrimento delle graduatorie che gradualmente potranno diffondersi a tutti i corsi di laurea.

2.7 Opportunità di attivazione di risorse ed investimenti privati, nonché sui potenziali flussi di finanziamento privati e pubblici a breve-medio/lungo termine

PON Metro

Il Programma Operativo Città Metropolitana 2014-2020 (PON Metro) è il programma operativo nazionale dedicato allo sviluppo urbano sostenibile che, in linea con l'Agenda urbana europea e il Patto di Amsterdam, mira a realizzare azioni integrate nei territori metropolitani italiani e a supportare la costruzione di un'agenda urbana nazionale. Unico nel panorama della programmazione europea della politica di coesione, il PON Metro raccoglie la sfida della strategia per la crescita e occupazione di Europa 2020 e quella dell'investimento di almeno il 5 per cento delle risorse comunitarie provenienti dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale in programmi di sviluppo urbano con delega di gestione alle Autorità cittadine, sotto il coordinamento

dell’Agenzia per la Coesione Territoriale, a cui è stata affidata la funzione di Autorità di Gestione. Il Programma, approvato dalla Commissione europea il 14 luglio del 2015, ha una dotazione finanziaria di 892 milioni di euro, di cui 588 milioni di euro provenienti da risorse comunitarie (446 milioni di euro dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale e 142 milioni di euro dal Fondo Sociale Europeo) e 304 milioni di euro dal cofinanziamento nazionale.

Il territorio di intervento del Programma interessa 14 città metropolitane italiane (Torino, Milano, Genova, Venezia, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Cagliari, Catania, Messina, Palermo), con una distribuzione delle risorse che vede circa 90 milioni di euro per ciascuna città del Sud Italia e circa 40 milioni per quelle del Centro Nord. Le città capoluogo sono individuate quali Autorità Urbane (AU) e assumono il ruolo di Organismo intermedio della programmazione. Per ciascuna città metropolitana il programma sostiene una strategia integrata, nella quale gli interventi sono proposti dalle città stesse sulla base di criteri condivisi e definiti dall’Autorità di Programmazione Nazionale. L’idea di sviluppo è quella di mettere in campo una forte sinergia nazionale, salvaguardando e valorizzando la progettualità delle singole città su 4 principali temi su cui agiscono i 4 principali assi del programma:

1. agenda digitale metropolitana;
2. mobilità urbana e sostenibilità dei servizi pubblici (energetica e ambientale);
3. innovazione ed inclusione sociale, con particolare attenzione ai segmenti di popolazione più fragile;
4. infrastrutture per l’inclusione sociale.

Inoltre, è stato attivato anche il c.d. Programma Complementare al Pon “Città Metropolitane 2014-2020” che riguarda le aree urbane delle sei Città Metropolitane (Bari, Catania, Messina, Napoli, Palermo e Reggio Calabria) ubicate nei territori delle regioni meno sviluppate ed è finanziato con le risorse del Fondo di rotazione (legge 187/1983) provenienti dalla differenza tra il tasso di co-finanziamento teorico e il tasso di co-finanziamento effettivo ascrivibile all’omonimo programma nazionale “Città metropolitane 2014-2020”.

Le risorse a disposizione del programma complementare ammontano a 206.012.120,55 euro, di cui circa 6 milioni di euro destinati ad azioni di assistenza tecnica. Il programma complementare opera in sinergia con il Pon Metro ed è pensato in funzione di completamento e di rafforzamento degli interventi ivi previsti, al dichiarato scopo di «costituire, ai fini di un maggior impatto e di una più efficiente esecuzione finanziaria degli stessi, un bacino di progetti in overbooking».

Il programma, inoltre, ha anche la finalità di *«rafforzare la partecipazione dei comuni minori della cintura metropolitana al processo di costruzione delle città metropolitane, anche attraverso l’individuazione di modelli di governance, azioni di sistema e progetti pilota»*.

Patto per lo Sviluppo della Città di Palermo

Il Patto per lo Sviluppo della Città di Palermo è un programma di attuazione degli interventi prioritari e di individuazione delle aree di intervento strategiche per il territorio. È stato siglato in data 30 aprile 2016 tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Città di Palermo. Esso esprime la massima condivisione tra le Parti firmatarie circa la volontà di attuare una strategia di azioni sinergiche e integrate, miranti alla realizzazione degli interventi necessari per la infrastrutturazione del territorio, la realizzazione di nuovi investimenti industriali la riqualificazione e la reindustrializzazione delle aree industriali, e ogni azione funzionale allo sviluppo economico, produttivo e occupazionale del territorio metropolitano.

Le risorse finanziarie FSC

Le principali linee di sviluppo e le relative aree di intervento concordate tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Città di Palermo sono le seguenti:

- Infrastrutture: miglioramento della mobilità urbana ed i collegamenti con le aree interne;
- Ambiente: interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico, potenziamento della mobilità dolce e l'implementazione della smart cities;
- Sviluppo economico e produttivo: azioni per la promozione dello sviluppo economico e produttivo, crescita del sistema di impresa e l'occupazione,
- Turismo e cultura: interventi rivolti al miglioramento dell'accessibilità alle aree ad alta vocazione turistica, con particolare riferimento al turismo accessibile e al percorso arabo-normanno (riconosciuto dall'UNESCO patrimonio dell'Umanità, che vede coinvolti i comuni di Palermo, Cefalù e Monreale), la realizzazione di opere di manutenzione, valorizzazione e rifunzionalizzazione delle strutture culturali ed artistiche di rilievo, nonché la promozione dello sviluppo turistico integrato e sostenibile.
- Riqualificazione e sicurezza urbana: azioni finalizzate al miglioramento della capacità di prestare servizi, alla riqualificazione degli spazi urbani nelle aree periferiche e nei centri storici e l'estensione del sistema di comunicazione per le forze di polizia.

Agenda Urbana

Dallo strumento programmatico "Agenda Urbana" appare plausibile l'apporto di finanziamenti sia privati e sia pubblici attraverso l'opportunità di attivazione di risorse di co-finanziamento ed investimenti nel quadro della Programmazione comunitaria con i fondi strutturali del periodo 2014-2020.

L'Agenda Urbana ha l'obiettivo di promuovere lo sviluppo delle reti tra città e lo scambio delle migliori pratiche nei vari campi, secondo moduli definiti per dimensione demografica, in modo che la selezione delle venti città che saranno indicate nel contratto di partenariato per attingere al 5 per cento dei fondi FESR possa realizzare benefici che si trasmettano anche alle altre.

I cinque punti fondamentali che costituiscono il nucleo dell'Agenda Urbana sono:

1. Limitazione del consumo di suolo e riqualificazione urbana.
2. Infrastrutture dei trasporti e mobilità sostenibile.
3. Strategia europea in materia di clima ed energia (meno 20% delle emissioni di gas a effetto serra, più 20% di efficienza energetica, almeno il 20% dei consumi di energia da fonti rinnovabili entro il 2020).
4. Cultura, Università e smart cities.
5. Lavoro e welfare.

L'Accordo di Partenariato ha poi individuato i tre driver di sviluppo per una strategia comune (Agenda Urbana) di livello nazionale:

- il ridisegno e la modernizzazione delle funzioni e dei servizi urbani;
- la progettazione e le pratiche di inclusione sociale per i segmenti di popolazione più fragile, le aree ed i quartieri disagiati;
- l'attrazione ed il sostegno a segmenti di filiere produttive globali, favorendo la crescita di servizi avanzati.

L'Agenda Urbana regionale costituisce la declinazione di tale strategia alla luce delle scelte caratterizzanti l'ambito regionale individuando inoltre un quarto driver di sviluppo orientato alla valorizzazione del patrimonio naturale/culturale ed alla competitività turistica.

Lo strumento d'attuazione dell'Agenda Urbana risulta essere l'ITI (Investimenti territoriali Integrati), in tal caso verranno attivati da 8 a 10 ITI, tra cui rientra la città di Palermo, rientrando nell'ambito di selezione tra le città con popolazione residente > 100.000 abitanti (oltre a Palermo, anche Catania, Messina e Siracusa).

Le azioni attivabili dagli ITI e le risorse disponibili sono di seguito riscontrate:

Asse 2 Agenda digitale	<input type="checkbox"/> Digitalizzazione dei processi interni alla PA <input type="checkbox"/> Interoperabilità delle banche dati pubbliche	13.931.263
Asse 3 Promuovere la competitività delle PMI e del settore primario	<input type="checkbox"/> Prodotti e servizi complementari alla valorizzazione di attrattori culturali/naturali <input type="checkbox"/> Sostegno alla competitività delle imprese	19.241.018
Asse 4 Energia sostenibile e qualità della vita	<input type="checkbox"/> Riduzione dei consumi energetici di reti di illuminazione, edifici e strutture pubbliche <input type="checkbox"/> Sistemi intelligenti di stoccaggio (smartgrids e produzione da fonti rinnovabili) <input type="checkbox"/> Infrastrutture e nodi di interscambio <input type="checkbox"/> Rinnovo del materiale rotabile <input type="checkbox"/> Sistemi di trasporto intelligenti <input type="checkbox"/> Infrastrutture per mezzi a basso impatto ambientale	187.840.810
Asse 5 Cambiamento Climatico, Prevenzione e Gestione dei Rischi	<input type="checkbox"/> Interventi di messa in sicurezza <input type="checkbox"/> Infrastrutture verdi e servizi per la riduzione dei rischi <input type="checkbox"/> Centri operativi	26.103.064
Asse 6 Tutelare l'Ambiente e Promuovere l'uso efficiente delle Risorse	<input type="checkbox"/> Tutela e valorizzazione del patrimonio culturale <input type="checkbox"/> Servizi per la conoscenza e la fruizione delle risorse culturali/naturali <input type="checkbox"/> Promozione delle destinazioni turistiche	7.452.180
Asse 9 Inclusione sociale	<input type="checkbox"/> Infrastrutture per asili nido etc. <input type="checkbox"/> Aiuti per gli investimenti nei servizi per la prima infanzia <input type="checkbox"/> Infrastrutture e aiuti per investimenti privati in strutture per anziani <input type="checkbox"/> Servizi territoriali sociosanitari <input type="checkbox"/> Incremento della disponibilità di alloggi sociali	60.500.000

Per ulteriori specifiche si rimanda al cap.8 "Fattibilità Economico-Finanziaria.

2.8 Ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei soggetti interessati all'iniziativa

L'iniziativa di valorizzazione dell'Ex Carcere di Palermo si propone di rappresentare una valida risposta all'esigenza di migliorare l'attrattività del Territorio in termini di orientamento al mercato e di sviluppo delle risorse esistenti, secondo gli indirizzi di valorizzazione immobiliare dettati dalla più recente normativa in materia.

Tale normativa annovera la ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali tra le disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.

L'attività di ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei soggetti interessati all'iniziativa sarà necessaria al fine di consentire la piena condivisione del processo di valorizzazione dell'immobile e dei relativi obiettivi, con i vari partners istituzionali.

Difatti, in tale sede, è possibile condividere azioni, responsabilità, scadenze e risultati attesi.

In particolare, la valorizzazione del bene pubblico non deve essere improntata solo al soddisfacimento del principio di sostenibilità economico finanziaria ma occorre verificare anche la convenienza sociale del processo di valorizzazione e le ricadute economiche sul sistema locale e regionale.

Per tale finalità, nell'ambito del progetto di valorizzazione dell'Ex Carcere, nel paragrafo 2.7 si descrivono le iniziative già intraprese. Nel capitolo 9 invece – cui si rimanda - si descrivono gli approcci e gli istituti utili per promuovere l'iniziativa con riferimento alla definizione degli obiettivi e alle conseguenti azioni concrete di valorizzazione.

2.9 Auditing degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione, anche attraverso i processi partecipativi previsti dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici

L'attivazione di processi di comunicazione e partecipazione mirati al coinvolgimento attivo degli stakeholder che incidono su uno specifico territorio è un processo fondamentale per la condivisione degli obiettivi strategici connessi alla riqualificazione e la valorizzazione dell'immobile oggetto di studio.

I processi di comunicazione e partecipazione possono essere differenti a seconda del livello su cui incide il processo. In particolare, si rappresenta che nei programmi di valorizzazione gli stakeholders sono rappresentati negli ambiti di pertinenza a livello regionale o locale.

Il recupero del patrimonio pubblico dismesso su cui si fonda il progetto è inteso, in una prospettiva di partenariato pubblico-privato, non più semplicemente come costo ma come significativa leva di sviluppo dei territori e di rilancio del sistema economico.

In ossequio a quanto detto, il 03.09.2007, con nota prot. 61007 indirizzata al direttore Generale dell'Agenzia del Demanio, l'Università degli Studi di Palermo chiese formalmente l'assegnazione "in uso gratuito e perpetuo" dell'immobile Ex Carcere Militare, nella disponibilità della stessa Agenzia, al fine di fornire una degna sede alla Facoltà di Scienze Motorie.

A tal fine si ipotizzò attraverso uno studio di fattibilità, un intervento strutturale al fine di adeguare l'edificio alle esigenze della Facoltà di Scienza Motorie.

In particolar modo, il progetto prevedeva la realizzazione delle seguenti strutture: biblioteca, aule, uffici amministrativi, locali tecnici e locali a servizio del complesso.

Il progetto presentava dunque un unico obiettivo, ovvero quello di valorizzare il patrimonio pubblico dismesso, potenziare l'offerta turistico-culturale e lo sviluppo dei territori, promuovere le eccellenze italiane - paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, industria creativa, enogastronomia - favorire forme virtuose di partenariato pubblico-privato

2.10 Ricognizione di buone pratiche nazionali ed internazionali in operazioni di trasformazione e riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe

Per "buone pratiche" si intendono azioni, interventi, opere (già realizzati o in fase avanzata di attuazione, e di cui dunque siano documentabili i risultati) significativi in termini di miglioramento della qualità del paesaggio e che possono servire come riferimento per iniziative analoghe.

Ad esempio: opere di architettura che hanno qualificato la riconoscibilità del paesaggio; interventi di riqualificazione di aree degradate da insediamenti abusivi; opere infrastrutturali che hanno curato l'inserimento paesaggistico dell'intervento.

Da sempre il patrimonio edilizio e urbano esistente è stato ripensato dall'uomo in funzione delle mutate esigenze della società e della scarsità di risorse, in questo modo gli edifici sono stati riadattati per usi completamente diversi da quelli originari trasformando così completamente i loro volumi e cancellando difatti la loro storia.

Il modo di operare è molto cambiato e le trasformazioni attuali tendono a tenere in considerazione la compatibilità delle nuove funzioni con la conservazione della testimonianza storica dell'edificio ed il suo recupero, non solo per quelli di maggior pregio architettonico ma anche per il patrimonio minore riconosciuto per il valore storico.

Il recupero è tornare in possesso di ciò che è andato perduto, la riacquisizione di una condizione scomparsa, ed è un'azione solitamente complessa che deve saper coniugare il rispetto dell'esistente con le esigenze dei fruitori attuali. In architettura questo concetto si concretizza in interventi sull'esistente rispettosi, evitando l'aggiunta di nuovi volumi e con alternative tecniche in armonia con le preesistenze.

Negli ultimi dieci anni il quartiere di Testaccio a Roma è diventato un laboratorio di trasformazioni urbane. Dal momento che rappresenta un'area strategica per lo sviluppo urbano, questa zona apre un'importante riflessione sulla cultura e sull'architettura della città, specialmente a causa dell'esistenza di aree e spazi che necessitano di un recupero e di un reintegro nella nuova e complessa realtà urbana post-industriale.

Facoltà di Architettura nell'ex mattatoi di Testaccio a Roma

L'ex mattatoio del quartiere è stato costruito tra il 1880 e il 1890, secondo il progetto messo a punto dall'architetto Gioacchino Ersoch; all'epoca rappresentava un'opera architettonica tra le più avanzate nel suo genere. I padiglioni mostrano un semplice sistema di costruzione: volumi piani di forma rettangolare, struttura in tufo e mattoni con aperture regolari, tetti spioventi sostenuti da capriate "Polonceau" in ferro. L'Ex Mattatoio di Testaccio è una delle più recenti esperienze come caso studio che dal 2013 è stato riconvertito in Spazi Didattici per l'Università di Roma 3.

Tra il 2001 e il 2013 l'intervento – molto vasto ed esteso - di riqualificazione dell'intero complesso si è tradotto nella conversione e trasformazione del complesso immobiliare in campus universitario. Il progetto è stato concepito come un delicato equilibrio tra riprogettazione e conservazione, seguendo diversi approcci: dal restauro e conservazione per l'aumento delle superfici interne, fino alla demolizione dei padiglioni recenti.

Ristrutturazione della Facoltà di Sociologia presso l'Università di Trento

L'edificio è ubicato nel centro storico di Trento, in prossimità del Duomo e sul limitare della zona pedonale. Realizzato alla fine del XIX secolo su progetto dell'architetto austriaco Hinträgher, il palazzo era originariamente destinato a scuola professionale. Attualmente è sede della facoltà di Sociologia dell'Università di Trento.

L'edificio si sviluppa con una pianta rettangolare, con lati di circa 50 x 70 metri, attorno a tre cortili interni, di cui quello centrale è coperto. Il complesso si sviluppa, in altezza, su cinque livelli (compreso il sottotetto), di cui quattro fuori terra, per un'altezza al colmo di circa 19 metri rispetto al piano stradale.

L'edificio è soggetto a tutela come bene monumentale; perciò l'esecuzione dei lavori si è svolta nel rispetto dei vincoli di conservazione e risanamento conservativo previsti dalla normativa. Gli interventi realizzati hanno sinteticamente comportato:

- la costruzione di due nuove scale e ascensori a servizio del piano a sottotetto;
- la riorganizzazione del piano interrato con la rimozione, la demolizione e lo spostamento delle centrali tecnologiche nel nuovo vano esterno;
- la realizzazione di due aule da 250 posti, divisibili ognuna in due sotto-aule;
- la sostituzione della copertura in vetro del cortile centrale interno;
- il recupero della funzionalità del sottotetto grazie alla realizzazione dei studioli dei docenti nel volume occupato dalla copertura a capriate;
- la sostituzione dell'orditura media e minuta della copertura;
- l'installazione di nuovi impianti meccanici ed elettrici e di una nuova cabina Enel;
- lo spostamento delle centrali di climatizzazione ed elettriche, all'interno di un nuovo piano interrato realizzato esternamente all'edificio;
- la realizzazione di nuovi locali tecnologici interrati nel cortile Sud.

2.11 Analisi approfondita degli strumenti e dei processi a disposizione per la razionalizzazione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici

La riqualificazione e la rigenerazione urbana sono tra i temi più rilevanti nell'ambito delle politiche di governo del territorio e della città. A partire dalla metà degli anni '90 si sono consolidati metodi e strumenti di pianificazione e programmazione integrata che oggi costituiscono un know-how stabile e sono presenti, con le varie differenziazioni, in tutte le legislazioni regionali. Essi possono essere schematizzati in:

Accordi di programma

L'accordo di programma ha lo scopo di coordinare l'azione di diversi soggetti pubblici, di volta in volta coinvolti in virtù dei loro compiti istituzionali nella realizzazione di opere, interventi ovvero programmi di interventi che richiedono per la loro completa realizzazione l'azione integrata e coordinata di comuni, regioni, amministrazioni statali, etc., il cui parere sia richiesto al fine di ottenere il consenso unanime. La partecipazione dei privati è eventualmente indicata dall'Amministrazione proponente al solo fine di acquisire chiarimenti, ma non ha alcun ruolo nel procedimento che sfocerà nel rilascio del consenso finale. Ciò premesso, è chiaro che l'accordo di programma, di cui all'art. 34 del TUEL, di cui all'art. 33, comma 4 del DL n.98/2011, costituisce il veicolo più funzionale, per l'interesse pubblico teso al "recupero urbano" del bene, non attraverso l'adozione di singoli provvedimenti autoritativi assunti, singolarmente, dalle diverse amministrazioni, ma attraverso lo strumento del consenso. In tal modo viene predisposto in un unico provvedimento (il consenso) l'insieme degli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento originario (l'atto di destinazione del bene), attraverso atti

negoziali pattuiti tra le amministrazioni, secondo i principi del codice civile in materia di obbligazioni. L'esempio tipico può essere inquadrato nel disposto dell'art. 33, che sottende all'ottenimento del consenso necessario a modificare la destinazione funzionale dei beni, oggetto di conferimento al fondo.

La Conferenza di Servizi

La conferenza di servizi (istruttoria e decisoria) non costituisce un organo collegiale ma solo un modulo procedimentale (organizzativo) suscettibile di produrre un'accelerazione dei tempi procedurali e, nel contempo, un esame congiunto degli interessi pubblici coinvolti. Tale istituto, dunque, di carattere generale (disciplinato dalla L. n. 241/1990), risulta essere finalizzato all'assunzione concordata di determinazioni sostitutive, a tutti gli effetti, di concerti, intese, assensi, pareri, nulla osta, richiesti dal procedimento pluristrutturale specificatamente conformato dalla legge; tale strumento, quindi, non comporta modificazione o sottrazione delle competenze, né modificazione della natura o tipo d'espressione volitiva o di scienza che le amministrazioni sono tenute ad esprimere secondo la disciplina di più "procedimenti amministrativi connessi" o di un solo procedimento nel quale siano coinvolti "vari interessi pubblici". In conseguenza di ciò ciascun rappresentante imputa gli effetti giuridici degli atti che compie all'Amministrazione rappresentata, competente in forza della normativa di settore.

Concessioni di valorizzazione

Gli interventi normativi che hanno preceduto il federalismo demaniale, concernenti la concessione nonché la locazione (rispettivamente sui beni demaniali e patrimoniali), ridefiniscono il quadro complessivo delle possibilità d'utilizzo degli immobili dello Stato. In particolare, il D.P.R. 296 del 13 settembre 2005 ha rinnovato la materia in merito a criteri e modalità di concessione e uso in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, mentre l'art. 1, comma 259, della legge 296/2006 (Finanziaria 2007) ha introdotto il complesso istituto della concessione di valorizzazione. Si tratta di una molteplicità di strumenti normativi finalizzati a migliorare il processo di messa a reddito dei beni statali, con lo scopo di migliorare le politiche di sviluppo locale, anche su area vasta, affidando già agli enti locali un ruolo importante nelle procedure di valorizzazione. Particolarmente innovative risultano le disposizioni di cui all'art. 1, comma 259, della legge 296/2006, a cui si deve il completamento delle procedure di valorizzazione già tracciate con l'art. 3 della legge 410/2001. In precedenza il concetto di valorizzazione si identificava nell'alienazione del bene, invece la nuova riformulazione della legge 296/2006 annette in tale ambito anche l'ipotesi di concessioni a privati, con lo scopo di riqualificare e riconvertire i beni, attraendo capitali privati e, nel contempo, mantenendo allo Stato la proprietà degli immobili riqualificati e migliorati nella redditività. Si tratta di operazioni complesse di riqualificazione che incidono spesso anche sull'assetto urbanistico e socio-economico della realtà locale, per le quali il legislatore ha previsto concessioni con un limite massimo, non rinnovabile, di cinquanta anni. Le suddette caratteristiche si riferiscono unicamente alle concessioni di valorizzazione, ben distinte da quelle a termine ordinario di sei anni per le quali il legislatore ha previsto la deroga del termine fino a 50 anni, ove il concessionario si impegni a eseguire rilevanti opere in tempi stabili. Le modalità ordinarie di messa a reddito dei beni dello Stato attraverso lo strumento della concessione demaniale, disciplinate al capo II del D.P.R. 296/2005, prevedono che la scelta del contraente avvenga secondo procedure a evidenza pubblica, mediante pubblico incanto. Solo in via eccezionale e residuale è considerata l'ipotesi del ricorso alla trattativa privata, motivata dalla necessità di garantire il più possibile l'interesse pubblico con un utilizzo vantaggioso dei beni, rispettando comunque il principio di trasparenza amministrativa.

Per una trattazione più specifica delle recenti disposizioni di legge che prevedono la compartecipazione degli enti territoriali si rimanda al capitolo 9.

PUV (Piani Unitari di Valorizzazione)

L'art. 1, comma 262 legge 296/2006 ha, quindi, introdotto i nuovi commi 15-bis e 15-ter nell'art. 3 del D.L. 351/2001, consentendo all'Agenzia del demanio di poter individuare, d'intesa con gli Enti territoriali interessati, una pluralità di beni pubblici per i quali viene attivato un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, rappresentando, nel contesto economico e sociale di riferimento, stimolo e attrazione di interventi per lo sviluppo locale. Sono previste le risorse economiche per il finanziamento degli studi di fattibilità a sostegno dei programmi di valorizzazione, con priorità per gli immobili pubblici, attraverso concessione d'uso o locazione, ovvero allocazione di molteplici funzioni di interesse sociale (culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà, politiche giovanili pari opportunità. L'art. 1, commi 313-319, legge 244 del 24 dicembre 2007 ha integrato detta impostazione programmatica, introducendo il Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali, attraverso il riuso e il recupero di beni immobili pubblici in linea anche con gli obiettivi di sostenibilità e qualità territoriale e urbana. Il Piano, proposto dal Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali, sentiti i ministri competenti, prevede l'approvazione d'intesa con la Conferenza unificata Stato-regioni e Stato-città metropolitane e autonomie locali, anche in applicazione delle previsioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio ex D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. L'approvazione del programma di valorizzazione integra gli estremi della dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche o di interesse generale. L'art. 1, comma 259, legge 296/2006 ha introdotto, come già accennato, l'istituto della concessione di valorizzazione di lungo periodo, fino a cinquanta anni, che consente ai privati interventi di recupero e restauro sugli immobili di proprietà dello Stato avuti in concessione o in locazione, adeguandoli ad attività di sviluppo o di servizio per i cittadini, come anche agli enti locali, ex comma 261 a fronte di investimenti di recupero e riconversione a cura e carico degli stessi enti.

I Programmi unitari di valorizzazione territoriale (PUVAT)

Il decreto legge n. 201 del 2011 (articolo 27, comma 1) prevede l'istituzione di strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici: si tratta in particolare di società, consorzi o fondi immobiliari aventi lo scopo di valorizzare, trasformare, gestire e alienare il patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali. Il medesimo provvedimento (articolo 27, comma 2) disciplina la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà di Regioni, Province e Comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici, nonché degli immobili oggetto di procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo n. 85 del 2010 (federalismo demaniale).

3. CONSISTENZA DELL'EDIFICIO

3.1 Dati dimensionali e caratteristiche tipologiche

Il lotto su cui si innesta l'edificio ha forma irregolare e si colloca nelle immediate vicinanze del centro storico, precisamente su Corso Pisani, che si sviluppa tra piazza Indipendenza e piazza Generale Turba.

L'impianto originario il cui anno di costruzione è databile tra il 1755 e il 1799, è costituito dal Convento dei Teresiani Scalzi, realizzato nel piano dei Porrazzi ove attualmente si sviluppa Corso Pisani contiguo al piano di S. Teresa. Subisce nel corso dei secoli diverse trasformazioni legate al variare della destinazione d'uso delle fabbriche, per cui da convento viene trasformato in ospizio, successivamente in "Real Casa dei Matti" ed infine in carcere militare; quest'ultima attività risulta non più svolta da circa un ventennio, periodo dal quale, visto lo stato di abbandono, comincia il lento degrado dell'intero immobile.



Figura 16: Foto aerea dell'Ex Manicomio e Carcere Militare di Palermo

La superficie coperta dell'area è pari a 2.509 mq.

La superficie utile lorda totale sviluppata dall'immobile è di 3.829 mq; la superficie netta dei locali al piano terra (incluso quelli cd. Tecnici) è pari a 1.890 mq, mentre al piano primo è di 928 mq. La restante parte è costituita dal chiostro e dagli spazi verdi che la caratterizzano. Nel dettaglio il volume complessivo dell'organismo edilizio è di circa 18.485 mc. Il dettaglio delle verifiche dimensionali (superficiali e volumetriche) e della distribuzione degli spazi per valutare coerenza tra situazione di fatto con la soluzione progettuale è riportata qui di seguito:

CORPO EDILIZIO	PIANO	LUNGHEZZA IN MT	LARGHEZZA IN MT	SUPERFICIE UTILE LORDA IN MQ	ALTEZZA IN MT	VOLUME IN MC	VOLUME TOTALE CORPO MC
ex Manicomio e Carcere Militare							
CF1	piano terra	36	36	1.120	5	5.600	11.540
CF1	piano primo	34	40	1.320	4,5	5.940	
CF2	piano terra	32	49	1.133	5	5.665	
CF3	piano terra	26	7	73	5	365	
CF4	piano terra	15	7	115	5	575	
CF5	piano terra	6	11	68	5	340	
SUL				3.829			18.485

Tabella 6: Dettaglio analitico delle superfici e dei volumi suddivisi per corpi di fabbrica

Lo schema di calcolo per verifica volumetrica è appresso illustrato:

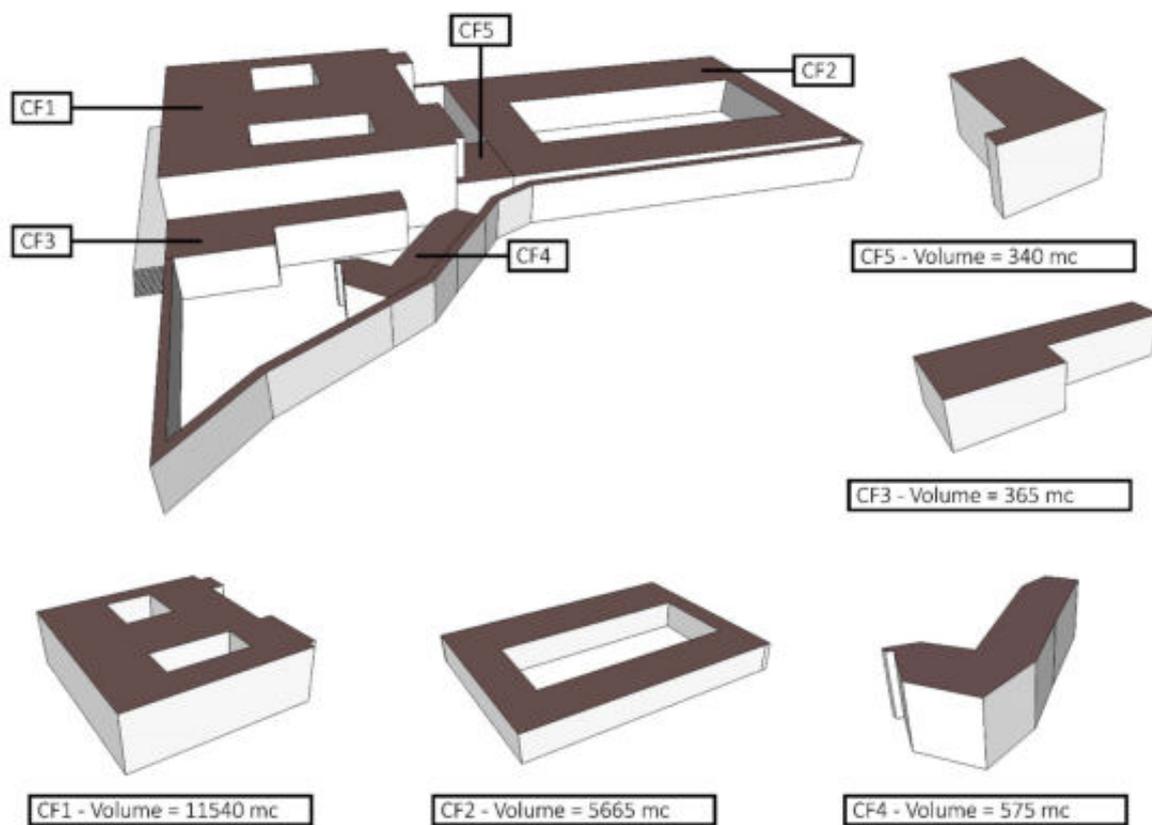


Figura 17: Vista tridimensionale e dettaglio volumi dei singoli corpi di fabbrica

Il complesso monumentale è costituito da due grandi corpi di fabbrica, uno di forma quadrata e l'altro di forma rettangolare. Il primo, prospiciente Corso Pisani, ha una tipologia a corte centrale con pilastri a piano terra sormontati da arcate a tutto sesto; attorno a questa corte a pianta quadrata si sviluppa, su due livelli fuori terra, la maggior parte degli ambienti che costituiscono l'originario corpo di fabbrica. Un secondo cortile aperto di ridotte dimensioni dava luce ai rimanenti ambienti.

Il secondo corpo di fabbrica, adiacente all'attuale caserma Tukory, presenta un solo piano fuori terra ed un ampio cortile di forma rettangolare su cui si affacciano tutti gli ambienti. Il collegamento tra i due corpi di fabbrica avviene tramite una corte interna scoperta. Completa il complesso uno spazio esterno di forma triangolare posto in corrispondenza del fronte a nord-est lungo corso Pisani, con accesso carrabile direttamente da quest'ultimo.

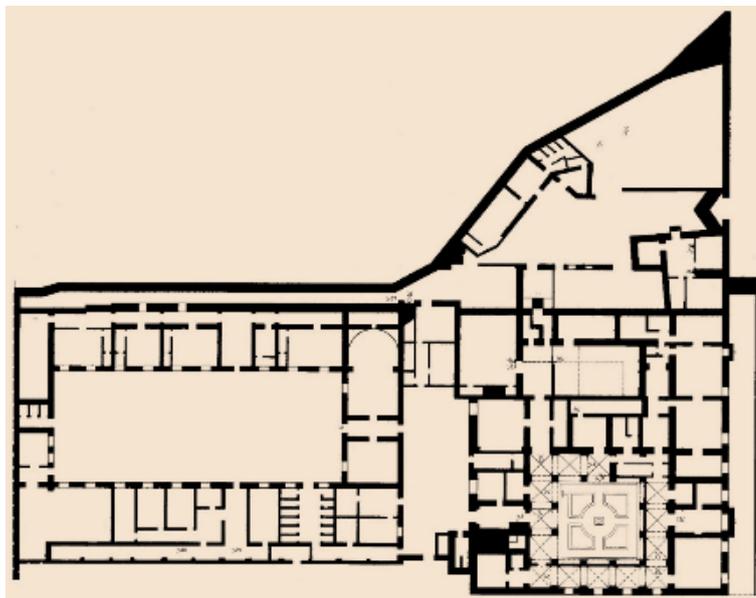


Figura 18: Pianta piano terra

Sul fronte principale, prospiciente Corso Pisani, sono ubicati i due ingressi del compendio, entrambi posti ad una quota maggiore rispetto il piano stradale. Il collegamento tra questi avviene mediante una rampa di scale, con relativo piano di pertinenza, parallelo alla sede stradale. L'ingresso, posto in prossimità della vicina chiesa, attraverso un vestibolo, immette direttamente nella corte interna di forma quadrata costituita da tre arcate per lato poggianti su pilastri a sezione quadrata. Il secondo ingresso, presumibilmente in origine era collegato attraverso un ampio vano con il cortile secondario. Attualmente il collegamento è interrotto in seguito la realizzazione, nel tempo, di alcuni ambienti di servizio.

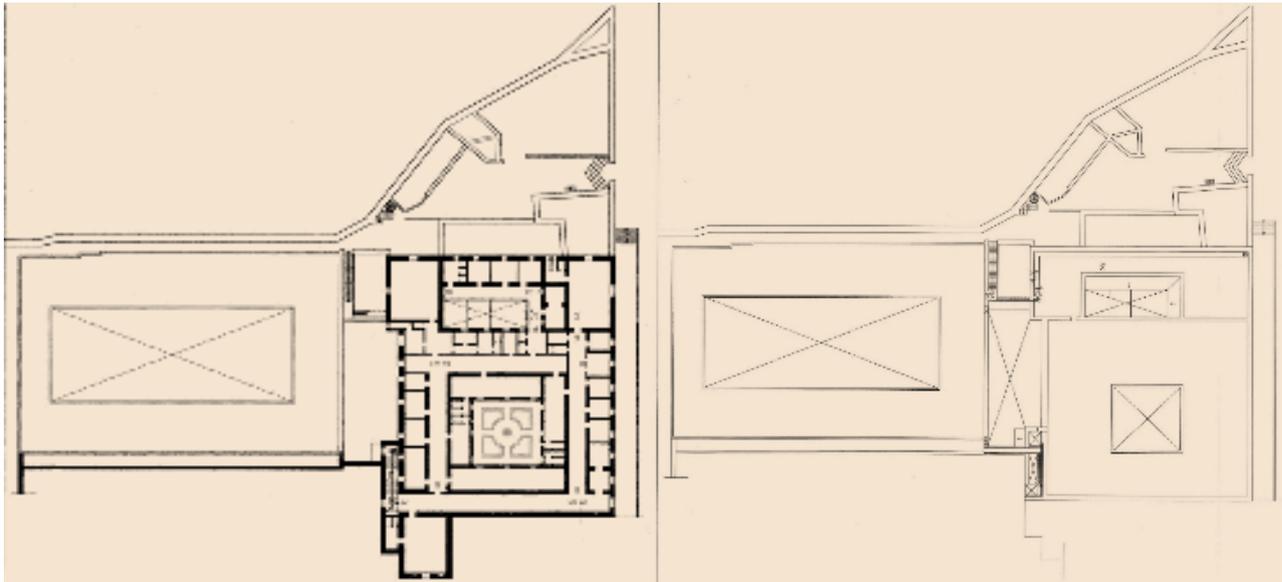


Figura 19: Pianta piano primo e pianta delle coperture

In questa area sono state realizzate di recente alcune costruzioni ad un solo piano destinate a vari usi (alloggio, impianti, depositi) quando il complesso edilizio veniva utilizzato come carcere militare.

PIANO TERRA			
STATO DI FATTO			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)		
LUOGHI DI CULTO	83		2,9%
CELLE	105		3,7%
ALLOGGIO	70		2,5%
CUCINA E SALA MENSA	145		5,1%
UFFICI - ARCHIVIO	734		26,0%
SERVIZI IGIENICI - LOCALI TECNICI	268		9,5%
CONNETTIVO	485		17,2%
TOTALE	1.890		67,1%
PIANO PRIMO			
STATO DI FATTO			
DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE NETTA (mq)		
CELLE	174		6,2%
UFFICI - ARCHIVIO	287		10,2%
SERVIZI IGIENICI - LOCALI TECNICI	80		2,8%
CONNETTIVO	387		13,7%
TOTALE	928		32,9%
TOTALE	2.818		100,0%

Tabella 7: Superfici nette ai singoli piani per destinazioni d'uso



Figura 20: Pianta piano terra, destinazioni d'uso attuali

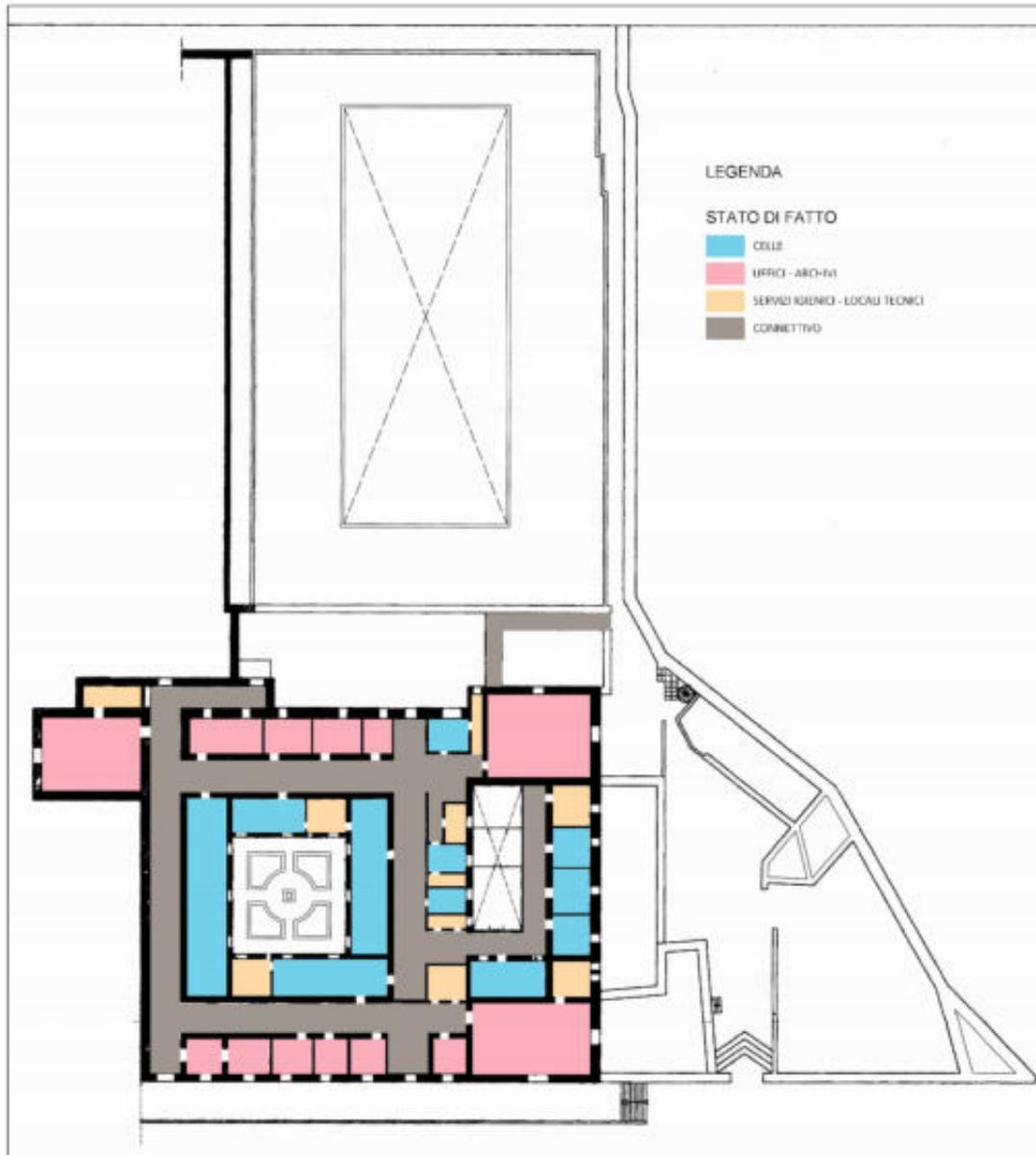


Figura 21: Pianta piano primo, destinazioni d'uso attuali

Il cuore della circoscrizione in cui è collocato il fabbricato è Corso Calatafimi e le vie limitrofe: infatti questa via è da sempre il principale collegamento con Monreale. L'area era già utilizzata ai tempi della fondazione della città da parte dei Fenici, infatti è presente una vasta necropoli non ancora del tutto scoperta. La genesi di quest'area avviene durante la dominazione normanna con la costruzione di edifici ad uso dei regnanti e successivamente con la costruzione di vari monasteri extraurbani. Già a partire dalla metà del



Figura 22: Inquadramento a scala urbana

XVI secolo iniziano ad essere edificati, lungo l'asse verso Monreale molte abitazioni civili. Dal XVIII secolo in poi lo sviluppo urbanistico diventa sempre più rapido, ad eccezione del primo tratto attualmente identificabile con la Piazza Indipendenza a causa della particolare morfologia del terreno. Racchiusa fra i palazzi di Corso Pietro Pisani e la cittadella universitaria di viale delle Scienze, vi è la "Fossa della Garofala", un parco urbano sconosciuto, un lembo di Conca d'Oro sopravvissuto miracolosamente all'avanzata del cemento. La Fossa porta alla scoperta di un paesaggio dimenticato di Palermo, di ipogei e complessi sistemi di irrigazione, di specie botaniche esotiche e di esemplari di macchia mediterranea. Per la sua particolare conformazione geologica calcarenitica, la Fossa della Garofala fu utilizzata come cava a cielo aperto per l'estrazione di materiale edile dal periodo punico e romano fino al XVII secolo. Molto interessante è il complesso di gallerie e cisterne che si dipartono da una cavità, al centro della quale si trova un gazebo in ghisa di fine Ottocento che sovrasta un'enorme vasca circolare. Ma non minore è l'interesse botanico. Un'idea di parco, diffusa nell'Ottocento, dove l'utile e il dilettevole si confondono, dove emergono tra la vegetazione manufatti funzionali alla coltivazione e ispirati alle tecniche agricole arabe: gebbie, pozzetti di derivazione, condotte di adduzione in terracotta, torri per il sollevamento dell'acqua che, prelevata dai pozzi, veniva distribuita in tutto il parco.

3.2 Verifica dei documenti di rilievo esistenti

Non sono presenti documenti di rilievo catastali.

3.3 Stato di conservazione, interventi attuati

Nel corso dei sopralluoghi e delle ispezioni effettuate si è riscontrato quanto di seguito descritto.

Nella corte interna del corpo di fabbrica principale in corrispondenza del colonnato – che rappresenta uno degli elementi architettonici di maggior pregio dell'intero complesso – sono state realizzate, intorno alla metà del secolo scorso, delle tamponature per ricavare dei locali lungo i tre lati del perimetro. La pavimentazione originaria di detta corte, realizzata con ciottoli di fiume decorati a mosaico dai degenti della "Real Casa dei Matti", è stata ricoperta con pavimentazione in piastrelle di gres.

In prossimità di detto cortile si trova la scala di collegamento con il piano superiore che è stata in parte modificata rispetto allo sviluppo originario, come risulta dalle planimetrie storiche. Nell'area di ingresso dell'accesso carrabile su Corso Pisani, sono state realizzate di recente alcune costruzioni ad un solo piano

destinate a vari usi (alloggio, impianti, depositi) quando il complesso edilizio veniva utilizzato come carcere militare.

Le condizioni generali delle fabbriche sono molto carenti per quanto riguarda le sovrastrutture e gli impianti, entrambi da rifare integralmente; le murature portanti non presentano particolari instabilità, se non in alcune parti limitate; le strutture orizzontali, costituite in massima parte in solai in latero-cemento si trovano in precarie condizioni e necessitano di interventi di consolidamento. Diverse porzioni dell'immobile, circa il 10 %, necessitano di una vera e propria azione di demolizione e ricostruzione.



Figura 23: Dettaglio stato di conservazione delle strutture dell'Ex Manicomio e Carcere Militare



Figura 24: Dettaglio stato di conservazione delle strutture dell'Ex Manicomio e Carcere Militare



Figura 25: Dettaglio stato di conservazione delle strutture dell'Ex Manicomio e Carcere Militare



Figura 26: Dettaglio stato di conservazione delle strutture dell'Ex Manicomio e Carcere Militare

10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



3



³ Contesto





4



⁴ Esterni



5

⁵ Cortile interno



6





7



⁷ Interni





