



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 2
tel. 091.7077253 - fax 091. 7077296
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

Per comunicazioni in entrata utilizzare
esclusivamente il seguente indirizzo di posta
elettronica certificata:
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO È SOSTITUITO DA ALLEGATO

AL D.D.G. N. 78

18/04/2025

IL DIRIGENTE DELL'U.O.

OGGETTO: Comune di Palermo – Richiesta di Autorizzazione ai sensi della L.r. 11 aprile 1981, n. 65, art. 7 per l'esecuzione di opere di interesse statale o regionale non coincidenti con le previsioni degli strumenti urbanistici: Progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione del plesso dell'Istituto Euro-Mediterraneo di Scienza e Tecnologia – I.E.ME.S.T., comodatario degli edifici siti in via Michele Miraglia, n. 12-20, indicati al NCEU Foglio 120 particelle: 429 - sub1 Sub2 e sub3, 430 - sub1, e 431, SUB 1 e del cortile loro prospiciente individuato alla particelle 604 e 605 (porzione) - soggetto proponente la creazione di un Ecosistema dell'Innovazione nel Mezzogiorno – Progetto di rigenerazione urbana denominato "Ecosistema dell'Innovazione Biotecnologica per la Salute, l'Ambiente, i giovani e le Imprese (EI-BIO-SAGI).

Proposta parere n. 35/S2.1 del 11/10/2024

Premesso che:

- Con nota prot. n. 12 del 05/08/2022, assunta al protocollo del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica al n. 13117 del 08/08/202, l'I.E.ME.S.T. - Istituto Euro-Mediterraneo di Scienza e Tecnologia - ha richiesto l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 7 della Legge regionale n. 65/81 e s.m.i., - per un progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli edifici siti in via Michele Miraglia, indicati al NCEU Foglio 120 particelle: 429 – Sub 1, Sub 2 e Sub 3 e 430 – Sub 1 nonché del cortile loro prospiciente individuato alla particelle 604 e 605.
- Con nota prot. n. 14147 del 05/09/2022 del Servizio 2/DRU sono state richieste allo I.E.ME.S.T., integrazioni documentali e contestualmente è stato chiesto al Comune di Palermo di esprimere il proprio avviso sul progetto, tramite apposito atto del Consiglio Comunale, entro gg 45 dal ricevimento della stessa nota.
- Con nota prot. n. 6 del 08/05/2024 assunta al prot. DRU al n. 7099 del 09/05/2024, l'I.E.ME.S.T., nel sottolineare l'inerzia dell'organo deliberativo Comunale, sollecitava apposito intervento assessoriale finalizzato all'ottenimento del parere previsto dall'art. 7 L.R. n. 65/81 sulla variante in argomento.
- con D.A. n. 210/GAB del 25/06/2024 è stato disposto apposito intervento sostitutivo presso il Comune di Palermo per provvedere, previa verifica degli atti, alla convocazione del Consiglio Comunale affinché emetta il parere di propria competenza sul progetto di variante urbanistica, ai sensi dell'art. 7 L.r. n. 65/81 e s.m.i.

- con nota prot. 11274 del 26/07/2024, l'Arch. Rosa Anna Liggio, Commissaria ad acta incaricata, ha comunicato di avere concluso il proprio mandato (giusta D.A. n. 210/GAB del 25/06/2024) quantunque il Consiglio Comunale, appositamente convocato per emettere il parere di competenza, non si fosse espresso per mancanza del numero legale
- Con nota prot. n. 11 del 23/09/2024 assunta al prot. DRU al n. 13866 del 24/09/2024, l'I.E.ME.S.T. ha fatto pervenire copia cartacea dei seguenti documenti:
 - Parere favorevole Genio Civile di Palermo
 - Parere favorevole Ufficio Urbanistica Comune di Palermo
 - Parere favorevole Commissione Consiliare Urbanistica Comune di Palermo
 - Parere Sovrintendenza Beni Culturali Regione Siciliana – Assenza di vincoli
 - Nr. 2 copie del Progetto.

Come si evince dalla relazione tecnica allegata (Elaborato Testo REL 1.1) l'intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli immobili oggetto del progetto in variante al P.R.G. vigente del Comune di Palermo (approvato con D.Dir. n. 124/DRU/2002 e D.Dir. n. 558/DRU/2002 e successiva Delibera Consiliare di presa d'atto n. 7/2004), è finalizzato alla realizzazione di "... un centro di ricerca e sperimentazione, un *"Ecosistema dell'Innovazione Biotecnologica per la Salute, l'Ambiente, i Giovani e le Imprese"* **EI-BIO-SAGI** di interesse regionale, nazionale ed anche internazione."; esso "... mira alla creazione e strutturazione di un Ecosistema di Ricerca, sviluppo e Innovazione (RS&I), trasferimento tecnologico e alta formazione ..."

Gli immobili da riqualificare e rifunzionalizzare, si trovano a Palermo in Via Michele Miraglia, ricadono nel **foglio di mappa n. 120** e sono catastalmente così rubricati (Elaborato Grafico ARCH1.1) :

- **Particella 431, SUB 1 (Edificio "A"** - Immobile ristrutturato giusta concessione edilizia n. 235 del 28/07/2011 e concessione edilizia in variante n. 57/2014 prot. n. 145596 del 18/02/2014)
- **Particella 430, Sub 1 (Edificio "B"** - Immobile ristrutturato giusta autorizzazione n. 45 del 27/02/2012 rilasciata dal comune di Palermo e autorizzazione prot. n. 156576 del 01/09/2011 del Genio Civile; dotato di agibilità n. 63 del 27/02/2012)
- **Particella 429, Sub 1, Sub 2, Sub 3 (Edificio "C"** – immobile in forte stato di degrado e in parte crollato; non dotato di agibilità)
- **Particelle 604 e 605 (porzione) – (Spazio esterno di pertinenza)**

Gli immobili ricadono in zona territoriale omogenea "A2 tessuti urbani storici" e sono classificati "Netto storico".

L'Istituto Euro-Mediterraneo di Scienza e Tecnologia – I.E.ME.S.T., è titolare dell'immobile denominati – **Edificio "A"**- in forza di un contratto di comodato ad uso diverso d'immobile, stipulato con la società Mediterreanean Management Services & Consulting s.r.l. registrato in data 08/03/2013 registrato il 17/09/2013 al n. 8542-Serie 3/A nonché di un addendum allo stesso stipulato in data 29/05/2017 registrato il 15/06/2017 al n. 1665-Serie 3 e degli immobili denominati – **Edificio "B"** e **Edificio "C"** - in forza di un contratto di comodato ad uso diverso d'immobile, stipulato con la società Mediterreanean Management Services & Consulting s.r.l. stipulato in data 17/04/2021 e registrato in data 21/03/2022 al n. 838-Serie 3A.

L'obiettivo della ristrutturazione del plesso (da quanto si evince dalla relazione tecnica allegata al progetto) è quello di adeguare alle nuove funzioni gli immobili sopra descritti, oltre agli spazi esterni di pertinenza, attraverso un insieme sistematico di interventi edili, antisismici, impiantistici ed energetici.

Per quanto riguarda l'**edificio "A"** il progetto prevede il cambio di destinazione d'uso, oggi archivio, al fine di utilizzarli come laboratorio di analisi cliniche. Il progetto prevede inoltre di realizzare tre nuovi varchi: uno al piano terra che consentirà la diretta comunicazione tra gli edifici "A" e "B", uno al primo piano a confine con l'edificio "B" e uno al primo piano in prossimità del corpo scala, per consentire una più agile comunicazione tra gli edifici.

Per quanto riguarda l'**edificio "B"** il progetto prevede la ristrutturazione del fabbricato con aumento di volume; la realizzazione di un piano interrato che ospiterà i locali tecnici funzionali al progetto nonché la realizzazione di sei piani fuori terra ovvero quattro in più rispetto a quelli esistenti. La ristrutturazione prevede il mantenimento della muratura con sistemi ad archi, affiancando ad essa una nuova struttura in acciaio che consentirà le nuove elevazioni. La ristrutturazione manterrà inalterata l'impronta del fabbricato, mantenendo l'aria di sedime esistente.

Per quanto riguarda l'**edificio "C"** il progetto prevede la demolizione del fabbricato, oggi in parte crollato; la ricostruzione manterrà inalterata l'impronta del fabbricato, mantenendo l'aria di sedime esistente; è prevista la ricostruzione con aumento di volume. L'edificio si articolerà in sei piani fuori terra ed un piano interrato; il sesto piano, piano terrazza di copertura, accoglierà gli impianti tecnologici; inoltre una copertura piana del terrazzo accoglierà il sistema fotovoltaico e solare termico. Si prevede di realizzare un piano interrato che ospiterà locali per la ricerca e la sperimentazione

Da un punto di vista funzionale si intende realizzare un complesso di edifici, tra di loro interconnessi sia in termini fisici che per le finalità d'uso e che, allo stesso tempo mantengono la loro identità architettonica, nel quale sviluppare attività di ricerca, innovazione, trasferimento tecnologico e alta formazione attraverso l'uso di tecnologie evolute con le quali accrescere le conoscenze di giovani laureati e diplomati, guidati da esperti nei vari settori d'interesse.

Dati metrici esistenti

- Superficie complessiva del lotto 1.226,53 mq
- Totale volumi 10.916,72 mc
- Densità 8,90mc/mq

Dati metrici progetto

- Superficie complessiva del lotto 1.226,53 mq
(Edificio "A" 452,50 mq – Edificio "B" 336,9 mq – Edificio "C" 437,13 mq)
- Totale di superficie pavimento 2.385,67 mq
- Superficie scoperta 420 mq (Spazio esterno ex atrio Briuccia)
- Rapporto massimo di copertura 100% (già esistente)
- Totale volumi 11.847,71 mc
- Densità edilizia fondiaria 9,66 mc/mq

Volumetria totale (esistente + progetto) 22.764,43 mc

Parcheggi

- Parcheggio interrato di progetto **859,54 mq** < 1.184,77 mq (previsti dall'art. 33 Regolamento 1/10mc)
- Parcheggio da reperire tramite convenzione 325,23 mq (1.184,77 – 859,54)
- Richiesti dal **D.M. 1444 - Art. 5 Comma 2** - 80/100 di 2.385,67 (Totale superficie pavimento) = 1.908,54 mq di cui 50% dovranno essere destinati a parcheggio = **954,27 mq** . Tale quantità per le zone A e B è ridotta della metà.

Spazio a verde ad uso esclusivo del progetto

- Ex atrio Briuccia 126 mq
- Giardini pensili 630 mq
- Totale 756 mq**

Secondo i dati sopra riportati gli spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi, previsti in progetto, non sono stati computati nel rispetto dell'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68 e dell'art. 18 della L. 765/1967.

Visti i seguenti atti amministrativi:

- Copia del parere favorevole del Genio Civile di Palermo n. 13195 del 27/03/2023, reso ai sensi dell'art. 15 L.r. 16/2016 (ex art. 13 della Legge n. 64/74).
- Copia parere Assessorato BB.CC. e Identità Siciliana - Servizio Soprintendenza prot. n. 8472 del 28/04/2022 – Attestazione assenza di vincoli.
- Copia Parere favorevole Ufficio Urbanistica Comune di Palermo prot. n. PROCON/444/2023 del 19/09/2023
- Copia Parere favorevole Commissione Consiliare Urbanistica Comune di Palermo prot. n. 213 del 31/10/2023
- Copia contratto di comodato d'immobile ad uso diverso, riguardanti immobili denominati – Edificio "B" e Edificio "C", stipulato con la società Mediteranean Management Services & Consulting s.r.l. registrato in data 21/03/2022 al n. 838-Serie 3A.

Considerato che:

Sono stati acquisiti i pareri favorevoli degli Enti competenti.

L'opera in progetto rimane esclusa dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi del D.A. 23 dicembre 2021 n. 271 trattandosi di opera singola (punto 1.5.2 lettera f) che non comporta modifiche ai piani urbanistici sovraordinati.

Le aree destinate a parcheggio pertinenziale non sono sufficienti, si ritiene opportuno che venga reperita la restante parte anche attraverso apposita convenzione, così come evidenziato nei dati metrici della relazione tecnica (Elaborato REL 1.1) nonché espressamente indicato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Palermo nella proposta di Deliberazione prot. n. PROCON/444/2023.

Per quanto riguarda gli spazi dedicati a parcheggio ex art. 5 comma 2 di cui al D.M. 1444/68, gli stessi, in alternativa al loro reperimento, possono essere monetizzati così come indicato dallo stesso Ufficio Comunale.

Si tratta di un progetto di riqualificazione urbana sostenibile che risponda ai criteri di efficienza energetica e che sostituirà quel che resta di vecchi edifici fatiscenti e in parte

diruti con materiali sostenibili e in armonia con gli standard internazionali di architettura contemporanea biofilica.

Il Consiglio Comunale, appositamente convocato per emettere il parere di competenza, non si è espresso per mancanza del numero legale pertanto ai fini dell'autorizzazione ex art. 7 L.r. 65/81, si invia la presente proposta al Comitato Tecnico Scientifico per acquisire il relativo parere di competenza (art. 10 L.r. 40/1995),

si esprime parere positivo

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 65/81, così come modificato dall'art. 6 della L.R. 15/91 e dall'art. 10 della L.R. 40/95, per quanto riguarda gli aspetti strettamente urbanistici, sulla variante connessa al progetto di rifunzionalizzazione del plesso dell'Istituto Euro-Mediterraneo di Scienza e Tecnologia – I.E.ME.S.T., costituito dagli edifici siti in via Michele Miraglia, indicati al NCEU Foglio 120 particelle: 429 - sub1 Sub2 e sub3, 430 - sub1, e 431, SUB 1 e del cortile loro prospiciente individuato alla particelle 604 e 605 (porzione), finalizzato alla realizzazione di un centro di ricerca e sperimentazione, un "Ecosistema dell'Innovazione Biotecnologica per la Salute, l'Ambiente, i Giovani e le Imprese" **EI-BIO-SAGI** per la creazione e strutturazione di un Ecosistema di Ricerca, sviluppo e Innovazione (RS&I), trasferimento tecnologico e alta formazione ...", **fatta salva** la condizione posta dall'Ufficio Urbanistica Comune di Palermo nella proposta di Deliberazione prot. n. PROCON/444/2023 del 19/09/2023 circa la " ... *definizione della documentazione attestante, in maniera univoca la titolarità della aree attestanti gli edifici-distinte in catasto al Foglio 120 Partt. N. 604 e n. 605 in q.p. – interessate dalla realizzazione di un'aliquota del parcheggio interrato pertinenziale e fatto salvo, inoltre, il reperimento della restante parte di parcheggio pertinenziale necessario, anche attraverso apposita convenzione da stipulare con titolari di aree a parcheggio situate nelle vicinanze dell'intervento progettuale, da asservire permanentemente all'Istituto, con atto d'obbligo di vincolo a parcheggio debitamente trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari ...*" nonché " ... **il reperimento dei parcheggi da standard** di cui all'art. 5 comma 2 del D.l. n. 1444/68 o la definizione della procedura di monetizzazione degli stessi ..." e " ... **a condizione** che la destinazione d'uso dell'intero immobile resti vincolata a quella autorizzata con la presente procedura e pertanto non sia consentito, per il futuro, alcun cambio di destinazione d'uso che non sia strettamente connesso con le attività precipue dell'Istituto ..."

Il Funzionario Direttivo
(Guido Lo Verde)

Il Dirigente dell'U.O. 2.2
(Arch. Nunzia Caravello)

Il Dirigente del Servizio
(Ing. Salvatore Cirone)