

Repubblica Italiana



Regione Siciliana

ASSESSORATO REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE

Dipartimento Regionale dell'Urbanistica

IL DIRIGENTE GENERALE

- VISTO** lo Statuto della Regione Siciliana;
- VISTA** la Legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTI** i DD.II. 01 Aprile 1968, n° 1404 e 02 Aprile 1968 n° 1444;
- VISTA** la Legge Regionale 27 dicembre 1978, n° 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** l'art. 7 della L.R. 65/81 e ss.mm.ii.;
- VISTO** l'art.10 della legge regionale 10 aprile 1995, n.40;
- VISTO** il D.lgs. n.152/06 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni;
- VISTO** il D.P.R.S. n. 2800 del 19/06/2020, in esecuzione della Delibera di Giunta Reg.le n. 257 del 14/06/2020, con il quale è stato nominato Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica l'Arch. Calogero Beringheli;
- VISTO** l'art. 53, comma 1, della legge regionale n. 19 del 13/08/2020 sul regime transitorio della pianificazione urbanistica;
- VISTO** il P.R.G. del comune di Palermo approvato con D.Dir. n. 124 del 13/03/2002 e D.Dir. n. 558 del 29/7/2002;
- VISTA** la nota datata 07/11/2020, assunta al prot. del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica al n. 17448 del 15/12/2020, con la quale la LUMSA, ha richiesto l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 65/81 e s.m.i., per il Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso "ex area Lolli" e dell'ex "collegio Casa Bianca" per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA, trasmettendo al contempo copia del progetto ai sensi dell'art. 7 legge regionale n. 65/81.
- VISTA** la nota /DRU prot. n. 852 del 18/01/2021, questo Dipartimento ha richiesto integrazione documentale.
- VISTA** la nota prot./DRU n. 12947 del 06/08/2021 con la quale la Lumsa ha trasmesso la documentazione integrativa.
- VISTA** la nota comunale prot. n. 966281 del 17/09/2021, con la quale è stata trasmessa ulteriore documentazione integrativa.
- VISTA** la nota prot. n. 1357811 del 18/10/2021, assunta al prot./DRU il 18/10/2021 al n. 16651, con la quale il Comune di Palermo ha trasmesso la Delibera di C.C. n. 345 del 06/10/2021, di avviso favorevole, avente per oggetto – "Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso "ex area Lolli" e dell'ex "collegio Casa Bianca" per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA. – Ditta: LUMSA. Parere ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 65/81 e ss.mm.ii. in variante allo strumento urbanistico vigente;
- VISTO** il parere favorevole Genio Civile di Palermo, prot. n. 76826 del 10/05/2021, reso ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della Legge n. 64/74);
- VISTO** il parere favorevole della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, prot. n. 9297 del 10/05/2021;
- VISTO** il parere favorevole prot. n. 24105 del 16/07/2021 emesso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco Palermo;
- VISTO** il parere favorevole prot. n. 2444 del 25/11/2021, rilasciato dall'ASP di Palermo, Dipartimento di Prevenzione;
- VISTI** gli elaborati di progetto;
- VISTO** l'art. 6 del D.Lgs. n. 152/06, così come modificato dalla Legge n. 120 del 2020, art. 50, comma 1;

VISTO il parere n. 38/S2.1 del 25/11/2021, reso dal Servizi 2/DRU ai sensi dell'art.10 della legge regionale 21 aprile 1995, n.40, che di seguito parzialmente si trascrive: “....*omissis*....”

... Considerato che:

• *La proposta progettuale, imperniata sul complessivo restauro e rifunzionalizzazione di una vasta porzione del complesso architettonico della ex Stazione Lolli di Palermo - da lungo tempo in stato di abbandono che ha di fatto sospeso il potenziale di sviluppo dell'intera area - riconvertendone edifici e spazi aperti in attrezzature per la didattica e la ricerca universitaria, oltre ad ampliare notevolmente le offerte formative nei confronti degli studenti, appare una importante occasione di riqualificazione urbana, potenzialmente in grado di contribuire in maniera incisiva all'innalzamento della qualità della vita nel quartiere - sia attraverso l'offerta culturale sia attraverso le ricadute della presenza dell'università sull'economia (mercato immobiliare, accoglienza e ristorazione, esercizi commerciali, etc).*

• *Il C.C. con Atto deliberativo n. 345 del 06/10/2021, ha reso avviso favorevole al progetto di che trattasi, in variante al P.R.G. vigente.*

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra premesso, visto e considerato e data l'indispensabilità dell'opera per lo sviluppo le finalità culturali a cui la stessa è votata, si autorizza, il progetto in variante allo strumento urbanistico vigente, e

si esprime parere positivo

ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 65/81, così come modificato dall'art. 6 della legge regionale n. 15/91 e dall'art. 40 della legge regionale n.40/95, per quanto riguarda gli aspetti strettamente urbanistici, sulla variante urbanistica, relativa al Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso “ex area Lolli” e dell'ex “collegio Casa Bianca”, per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA, su un'area distinta in Catasto Terreni al Foglio 51, p.lle 2546 sub 20, 2573, 2574, 2600, 2604 e la sua trasformazione in attrezzature per la didattica e la ricerca, ad integrazione degli immobili già in uso dell'Ateneo, individuati catastalmente al F.g 51, p.lle 2575 sub 1, 2576, 2577 sub 1 e p.lle 2547, 2549 C sub 3-4-5., in linea con l'avviso favorevole espresso dal Consiglio Comunale con la delibera n. 345 del 06/10/2021, e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 76826 del 10/05/2021 e della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, prot. n. 9297 del 10/05/2021.”

RITENUTO di poter condividere il superiore parere;

RILEVATA la regolarità della procedura seguita,

D E C R E T A

ART. 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge regionale n. 65/81 e ss.mm.ii., in conformità a quanto espresso nel parere n. 38/S2.1 del 25/11/2021, del Servizio 2/DRU di questo Dipartimento Urbanistica, si Autorizza la variante urbanistica, relativa al Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso “ex area Lolli” e dell'ex “collegio Casa Bianca” per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA, su un'area distinta in Catasto Terreni al Foglio 51, p.lle 2546 sub 20, 2573, 2574, 2600, 2604 e la sua trasformazione in attrezzature per la didattica e la ricerca, ad integrazione degli immobili già in uso dell'Ateneo, individuati catastalmente al F.g 51, p.lle 2575 sub 1, 2576, 2577 sub 1 e p.lle 2547, 2549 C sub 3-4-5., in linea con l'avviso favorevole espresso dal Consiglio Comunale con la delibera n. 345 del 06/10/2021, e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 76826 del 10/05/2021 e della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, prot. n. 9297 del 10/05/2021.

ART. 2) Fanno parte integrante del presente decreto e ne costituiscono allegati i seguenti atti ed elaborati:

- 1) Parere n. 38/S2.1 del 25/11/2021;
- 2) Delibera Consiliare n. 345 del 06/10/2021;
- 3) Parere del Genio Civile di Palermo 76826 del 10/05/2021, ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della Legge n. 64/74).
- 4) Parere della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, prot. n. 9297 del 10/05/2021;

- 5) Parere favorevole prot. n. 24105 del 16/07/2021 emesso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco Palermo;
- 6) parere favorevole prot. n. 2444 del 25/11/2021, rilasciato dall'ASP di Palermo, Dipartimento di Prevenzione;
- 7) Elaborati progettuali di seguito elencati:
 - Relazione Tecnico-Illustrativa,
 - Stralcio Carta Tecnica, Mappa catastale, foto aerea e dati metrici,
 - Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle destinazioni previste dal progetto,
 - RILIEVO - Planimetria generale,
 - PROGETTO - Planimetria generale,
 - RILIEVO/PROGETTO - Pianta dei piani terra,
 - RILIEVO/PROGETTO - Pianta del piano primo,
 - RILIEVO - Pianta, prospetti e sezioni,
 - RILIEVO - Pianta dei vari piani,
 - PROGETTO- Planimetria generale - indici urbanistici.

ART. 3) Il presente decreto, con gli elaborati tecnici ad esso allegati, dovrà essere pubblicato sul sito web dell'Amministrazione comunale (Albo Pretorio on line) ai sensi della normativa vigente in materia di pubblicazione degli atti, fermo restando la possibilità per l'amministrazione, in via integrativa, di effettuare la pubblicità attraverso avviso di deposito degli atti a libera visione del pubblico presso l'Ufficio comunale.

ART. 4) Il comune di Palermo resta onerato degli adempimenti consequenziali al presente decreto che, con esclusione degli atti ed elaborati, sarà pubblicato per esteso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, ai sensi dell'art. 10 della Legge 1150/42.

ART. 5) Avverso il presente provvedimento è esperibile, dalla data di pubblicazione, ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. entro il termine di sessanta giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Regione entro il termine di centoventi giorni.

ART. 6) Ai sensi dell'art.68 della L.R. 12 agosto 2014 n. 21 e s.m.i. il presente decreto è pubblicato per esteso sul sito istituzionale del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica.

Palermo, li 03/12/2021

Il Dirigente Generale
(Arch. Calogero Beringheli)
Firmato



Regione Siciliana

Assessorato del Territorio e
dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

Servizio 2 /Unità Operativa 2.1

tel. 091.7078573 -
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077846 - 091.7077994

urp.urbanistica@regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. _____ del _____

OGGETTO: Comune di Palermo – Art. 7 L.R. n. 65/81 – “Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso “ex area Lolli” e dell'ex “collegio Casa Bianca” per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA. – Ditta: LUMSA

Parere n. 38/S2.1 del 25/11/2021

Con nota datata 07/11/2020, assunta al prot. del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica al n. 17448 del 15/12/2020, codesta LUMSA, ha richiesto l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 65/81 e s.m.i., per il Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso “ex area Lolli” e dell'ex “collegio Casa Bianca” per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA, trasmettendo al contempo copia del progetto in argomento.

Con nota /DRU prot. n. 852 del 18/01/2021, questo Dipartimento ha richiesto integrazione documentale.

Con successiva nota prot./DRU n. 12947 del 06/08/2021 la Lumsa ha trasmesso la documentazione integrativa.

Con nota comunale prot. n. 966281 del 17/09/2021, è stata trasmessa ulteriore documentazione integrativa.

Con nota prot. n. 1357811 del 18/10/2021, assunta al prot./DRU il 18/10/2021 al n. 16651, il Comune di Palermo ha trasmesso la Delibera di C.C. n. 345 del 06/10/2021 avente per oggetto – “Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso “ex area Lolli” e dell'ex “collegio Casa Bianca” per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA. – Ditta: LUMSA. Parere ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 65/81 e ss.mm.ii., nella quale sono stati citati i seguenti allegati:

- Elab. Arch_B Elab. Arch_01a_Area_1/2/3/4 Relazione Tecnico-Illustrativa
(**All. n. 8**)
- Elab. Arch_01a_Area_1/2/3/4 Stralcio Carta Tecnica, Mappa catastale, foto aerea e dati
metrici (**All. n. 9**)
- Elab. Arch_01b_Area_1/2/3/4 Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle destinazioni
previste dal progetto (**All. n. 10**)
- Elab. Arch_02a_Area_1/2/3/4 RILIEVO - Planimetria generale (**All. n. 11**)
- Elab. Arch_02b_Area_1/2/3/4 PROGETTO - Planimetria generale (**All. n. 12**)
- Elab. Arch_03a_Area_1/2 RILIEVO/PROGETTO - Pianta dei piani terra (**All. n. 13**)
- Elab. Arch_03b_Area_1/2 RILIEVO/PROGETTO - Pianta del piano primo (**All. n. 14**)
- Elab. Arch_31_Area_3 RILIEVO - Pianta, prospetti e sezioni (**All. n. 15**)
- Elab. Arch_33_Area_4 RILIEVO - Pianta dei vari piani (**All. n. 16**)
PROGETTO - Planimetria generale - indici urbanistici (**All. n. 17**).

Premesso che:

Con nota prot. n. 76826 del 10/05/2021 l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ha espresso parere favorevole sulla variante urbanistica, nell'ambito del progetto di che trattasi.

Con nota prot. n. 9297 del 10/05/2021, la Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Palermo ha espresso parere favorevole.

Con nota prot. n. 24105 del 16/07/2021 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco Palermo, ha espresso parere di conformità.

Con nota prot. n. 2444 del 25/11/2021 l'ASP di Palermo, Dipartimento di Prevenzione ha espresso parere favorevole.

L'intervento progettuale di che trattasi riguarda il progetto definitivo per il nuovo Campus della Lumsa di Palermo e consiste nel recupero di una parte del complesso della ex Stazione Lolli, individuata catastalmente al fg. 51, p.lle 2546 sub 20, 2573, 2574, 2600, 2604 e la sua trasformazione in attrezzature per la didattica e la ricerca, ad integrazione degli immobili già in uso dell'Ateneo, individuati catastalmente al F.g 51, p.lle 2575 sub 1, 2576, 2577 sub 1 e p.lle 2547, 2549 C sub 3-4-5.

Il progetto, per motivi di praticità espositiva e considerata l'estensione, è stato ripartito in quattro aree.

Da quanto si evince dalla Delibera di C.C. n. 345 del 06/10/2021:

L'area oggetto dell'intervento progettuale, estesa complessivamente mq 14.705,62, interessa una porzione dell'ex Stazione Ferroviaria Lolli, ed è delimitata dalla via Dante, dalla Via Caruso, dalla via Parlatore, dalla Via Cavalcanti e dalle restanti parti del complesso ferroviario.....

AREA 1 : il comparto è individuato catastalmente al Fg. 51, p.lle 2546 sub 20 ed ha accesso da Via Dante 101/A. Gli immobili sono stati acquistati dalla LUMSA da "Rete Ferroviaria Italiana S.p.A". in data 21.06.2016 (vedi atto di compravendita in Notaio Paride Marini Elisei Rep. n. 24495, Racc. n. 7546 registrato in Roma il 23.06.2016, Serie 1/T n. 18741 e trascritto in Palermo il 27.06.2016 al n. 19489 form. al n. 25229 d'ord.). L'atto di compravendita contiene la dichiarazione della parte venditrice che attesta che i fabbricati oggetto della vendita sono stati costruiti in conformità alla legge anteriormente al 1934 e che non hanno subito modifiche soggette a licenza o concessione edilizia. Inoltre, nella "Nota sulla regolarità urbanistica degli immobili LUMSA" (**All. n. 5**), viene dichiarato che dalla data di acquisto dell'immobile non sono sopravvenute modifiche di sorta allo stato di fatto allora attestato.

Dal punto di vista urbanistico l' AREA 1 (Fg. 51, p.lle 2546 sub 20), secondo la Variante Generale al PRG approvata con D. Dir. n. 124/DRU/2002 e D. Dir. n. 558/DRU/2002 e successiva Deliberazione Consiliare di presa d'atto n. 7 del 21.01.2004, ricade in zona territoriale omogenea "F12" "Attrezzature museali, culturali ed espositive" su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico" con tipologia secondo le Schede Norma di "Edilizia non residenziale -A - Uffici per la Pubblica Amministrazione"; ricade inoltre all'interno dei "Parchi Urbani" ed è per la maggior parte interessata dalla fascia di rispetto della ferrovia di cui al DP n. 753 del 11/07/80; infine ricade all'interno del complesso immobiliare denominato "Ex Stazione ferroviaria denominata Stazione Lolli. Porzione di proprietà di RFI S.p.A." dichiarato di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico con D.D.G. n. 2089 del 05.08.2014, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ed ii.

Nell'ambito di quest'area trovano allocazione:

- due grandi edifici affiancati "a padiglione" che nell'ambito del complesso ferroviario della Stazione Lolli ospitavano la "sala della torneria" di circa 550 mq e la "sala riparazione locomotive" di circa 420 mq.
- Una palazzina su due elevazioni fuori terra coeva dei suddetti padiglioni, prospiciente la via Dante, la cui destinazione d'uso è stata, nel corso del tempo, sempre di tipo amministrativo.
- Tre corpi accessori a servizio dei padiglioni. La ex "sala caldaia" (ml 11.00 x ml 8.00) con copertura a volta a botte, la "sala del pozzo" (ml 8.50 x ml 7.00) con copertura piana e la cabina ENEL che è parte integrante del recinto e che definisce l'angolo sud-ovest del complesso.
- Una lunga "stecca edilizia" formata da corpi bassi ad una elevazione fuori terra (ml 5.70) e della larghezza di circa ml 7,70 che definisce il bordo ovest del grande piazzale dei binari nonché quello urbano su via Caruso. Si tratta in larga parte degli spazi adibiti a magazzini a fucine e forni per i cerchioni. La stecca inizia con un edificio addossato al padiglione maggiore, e prosegue con due corpi con coperture a volte collegati da un corpo con copertura piana e termina con un corpo con soppalco e solaio piano.
- Un piccolo magazzino ad una elevazione fuori terra, sul piazzale dei binari in posizione contrapposta alla stecca edilizia.

Il progetto, in quest'area, prevede, oltre alla sistemazione degli spazi esterni, la trasformazione dei due padiglioni affiancati rispettivamente in Aula Magna/Auditorium (ex "sala della torneria") ed in Biblioteca (ex "sala riparazione locomotive"). I due spazi sono concepiti secondo la medesima strategia di intervento, che consiste di collocare un nuovo "oggetto architettonico/elemento funzionale" all'interno di ciascun padiglione, che renda immediatamente comprensibile la relazione

antico/nuovo, consentendo al contempo l'attuazione della nuova funzione minimizzandone le interferenze con il restauro dell'esistente. L'Aula Magna, delle dimensioni di mq 475, è realizzata introducendo all'interno del padiglione una platea a gradoni a struttura in acciaio e rivestita in legno. Al di sotto del piano inclinato della platea trovano posto i servizi igienici e spazi per depositi. Sulla platea trovano posto 250 persone. Anche la Biblioteca, delle dimensioni di 368 mq, è organizzata intorno ad un nuovo "oggetto architettonico" collocato al centro dello spazio interno del padiglione: si tratta di una gradonata a struttura in acciaio e rivestita in legno che può essere utilizzata come spazio di lettura informale oppure come platea per ospitare il pubblico in occasioni di eventi quali presentazioni di libri, seminari etc. A prosecuzione della gradonata troviamo un piano di circa 30 mq con postazioni di consultazione e, al di sotto, spazi per depositi e servizi igienici. Gli altri edifici presenti nell'area verranno come di seguito recuperati e destinati alle seguenti funzioni:

J Palazzina	Studi personali dei docenti della LUMSA
J Sala caldaia	Aula per piccole conferenze o seminari o saletta espositiva
J Sala del pozzo	Collegata alla suddetta sala come ampliamento sala seminari o espositiva
J Stecca edilizia	n. 3 Aule didattiche (circa 150 mq ciascuna) e relativi servizi - Caffetteria (circa 65 mq) - Sala lettura (circa 150 mq compreso il soppalco)
J Magazzino	Cappella

AREA 2: il comparto è individuato catastalmente al Fg. 51, p.lle 2573, 2574, 2600, 2604 ed ha accesso da Via Parlatore 71. Gli immobili sono stati acquistati dalla LUMSA da "Rete Ferroviaria Italiana S.p.A." in data 23.07.2019 (vedi atto di compravendita in Notaio Paride Marini Elisei Rep. n. 25346, Race. n. 8133 registrato in Roma 2 il 26.07.2019, Serie 1/T n. 22080 e trascritto in Palermo il 30.07.2019 al n. 26519 form. al n. 34540 d'ord. e al n. 26520 form. al n. 34541 d'ord.). L'atto di compravendita contiene la dichiarazione della parte venditrice che attesta che i fabbricati oggetto della vendita sono stati costruiti in conformità alla legge anteriormente al 1934 e che non hanno subito modifiche soggette a licenza o concessione edilizia. Inoltre, nella "Nata sulla regolarità urbanistica degli immobili LUMSA" (All. n. 5), viene dichiarato che dalla data di acquisto dell'immobile non sono sopravvenute modifiche di sorta allo stato di fatto allora attestato.

Dal punto di vista urbanistico le particelle costituenti l'AREA 2 (Fg. 51, p.lle 2573, 2574, 2600, 2604), secondo la Variante Generale al PRG, ricadono: le particelle n. 2573 - 2604 in zona territoriale omogenea "F12" "Attrezzature museali, culturali ed espositive", la particella n. 2574 in "zona S2" - "Scuola dell'obbligo", la particella n. 2600 per la maggior parte in zona territoriale omogenea "A2" - con simbolo funzionale "S1" - "Asilo nido" su cui insiste un manufatto classificato "Netto storico" con previsione di Schede Norma di "Edilizia non residenziale - A - "Uffici per la pubblica amministrazione" per la minima parte in "zona omogenea "F12" "Attrezzature museali, culturali ed espositive" e per la minima parte in zona "IC1" - "Chiesa e Centri religiosi", la particella n. 2604, parte delle p.lle 2600-2574 e la maggior parte della p.lle 2573 rientrano all'interno della "Fascia di rispetto della ferrovia" di cui al DP n. 753 del 11/07/80; infine tutta l'AREA 2 ricade all'interno dei "Parchi Urbani" ed all'interno del complesso immobiliare denominato "Ex Stazione ferroviaria denominata Stazione Lolli porzione di proprietà di RFI S.P.A." dichiarato di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico con D.D.G. n. 2089 del 05.08.2014, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ed ii.

Nell'ambito di quest'area trovano allocazione

- Un grande padiglione rettangolare (ml 21.20 x ml 54.00) destinato, nell'ambito del complesso ferroviario della ex stazione Lolli, alla "riparazione dei veicoli". L'edificio è suddiviso in due navate e coperto da un doppio tetto a due falde sostenuto da doppie capriate lignee poggianti da un lato sul muro perimetrale, dall'altro su di una fila centrale di pilastri lignei.
- Una grande tettoia metallica che costituisce una addizione al complesso della stazione Lolli risalente agli inizi del XX secolo, funzionalmente, essendo raggiunta da due rami di binario, era a servizio del grande padiglione della "riparazione veicoli" con funzione di "rimessa vetture". La tettoia è costituita da due parti distinte, per forma e costruzione. La parte più a nord (tettoia nord) della grande tettoia è caratterizzata da un profilo che riprende quello del tetto del padiglione "riparazione veicoli", di cui costituisce una sorta di ideale prosecuzione all'aperto. La tettoia si estende per una profondità di circa 28 m ed una larghezza pari a quella del padiglione su cui si attesta e prosegue la struttura tipologica a due navate del padiglione poggiando su tre file di pilastri cruciformi su cui poggiano delle capriate metalliche semplici. La parte più a sud della

tettoia (tettoia sud) ha la stessa larghezza della precedente ed una profondità di circa 17 m. Questa tettoia ha una forma del tutto differente dall'altra si tratta di uno spazio a navata unica individuato da due file di pilastri in ghisa sopra i quali si trova una serie di capriate metalliche "all'inglese" che sostengono il tetto a due falde, in lamiera.

Il progetto prevede, in quest'area, il recupero e messa in sicurezza, ai fini sismici, della grande tettoia a copertura di uno spazio adibito a piazza coperta. All'interno del padiglione ex "riparazione veicoli" trovano allocazione una hall polifunzionale da 350 mq, n. 6 aule didattiche oltre ad uffici amministrativi e servizi.

L'intervento **progettuale complessivo** consiste principalmente nel recupero di una parte del complesso della ex Stazione Lolli di Palermo (AREA 1 ed AREA 2) e la sua trasformazione in attrezzature per la didattica e la ricerca, ad integrazione degli immobili già in uso dall'Ateneo (AREA 3 ed AREA 4). La distribuzione del programma funzionale tra i diversi fabbricati e spazi aperti è parte essenziale del progetto, che ha come principale obiettivo la ridefinizione unitaria dell'assetto dell'area per farne un vero e proprio Campus Universitario: il Campus LUMSA di Palermo. In tal senso rientrano nel progetto generale anche i fabbricati e spazi aperti già in uso da parte della LUMSA che naturalmente, nella prospettiva dell'integrazione funzionale tra le parti, conosceranno di fatto una parziale ridefinizione del loro utilizzo, ma senza interventi edilizi, strutturali o impiantistici.

In considerazione della ridefinizione unitaria dell'area prevista dal progetto, pur non essendo interessati da interventi edilizi nella proposta progettuale, vengono di seguito riportati i dati salienti circa la proprietà, la destinazione urbanistica e l'attuale consistenza edilizia degli immobili ricadenti nell'AREA 3 e nell'AREA 4.

AREA 3: il comparto è individuato catastalmente al Fg. 51, p.lle 2575, 2576, 2577, 2547 e 2549 ed ha accesso da Via Parlatore 67. Gli immobili di cui alle p.lle 2547 e 2549 sono stati acquistati dalla LUMSA da "Ferrovie dello Stato S.p.A." a mezzo della società procuratrice "Ferservizi S.p.A." in data 06.07.2009 (vedi atto di compravendita in Notaio Paride Marini Elisei Rep. n. 21929, Racc. n. 5844). Gli immobili di cui alle p.lle 2575 (ex 2546 sub 8), 2576 (ex 2307 sub 18) e 2577 (ex 2546 sub 4 e sub 6) sono stati acquistati dalla LUMSA da "Rete Ferroviaria Italiana S.p.A." in data 29.12.2014 (vedi atto di compravendita in Notaio Gioacchino Furitano Rep. n. 29061, Racc. n. 8501). L'atto di compravendita contiene la dichiarazione della parte venditrice che attesta che i fabbricati oggetto della vendita sono stati costruiti in conformità alla legge anteriormente al 1934 e che non hanno subito modifiche soggette a licenza o concessione edilizia.

Dal punto di vista urbanistico le particelle costituenti l'AREA 3 (Fg. 51, p.lle 2575, 2576, 2577, 2547 e 2549), secondo la Variante Generale al PRG, ricadono: le particelle n. 2547 - 2549 interamente in zona territoriale omogenea "B3" "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq", le particelle n. 2576, 2577 interamente in zona territoriale omogenea "F12" "Attrezzature museali, culturali ed espositive", la particella 2575 interamente in "zona S2" - "Scuola dell'obbligo"; le particelle n. 2576, 2577 e parte della p.lle 2575 rientrano all'interno della "Fascia di rispetto della ferrovia" di cui al DP n. 753 del 11/07/80; le particelle n. 2576, 2577 ricadono in parte all'interno dei "Parchi Urbani" ed infine gli immobili dell'area ricadono all'interno del complesso immobiliare denominato "Ex Stazione ferroviaria denominata Stazione Lolli. Porzione di proprietà di RFI S.p.A." dichiarato di interesse storico, architettonico ed etnoantropologico con D.D.G. n. 2089 del 05.08.2014, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs 42/2004 e ss. mm. ed ii.

In merito all'attuale consistenza e configurazione degli edifici e degli spazi presenti nell'AREA 3 nella "Nota sulla regolarità urbanistica degli immobili LUMSA" (All. n. 5), trasmessa dalla Ditta con nota prot. n. 858949 del 03.08.2021 viene riferito che l'attuale configurazione del parcheggio (fg. 51 part.lle 2547 e 2549) è stata realizzata a seguito di presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000, prot. AREG-2016/1306517-A del 29.08.2016. I lavori sono stati chiusi con Comunicazione di fine lavori prot. n. AREG-2016/1956425-A del 12.12.2016.

Relativamente agli edifici presenti nel comparto [Fg. 51 p.lle 2575 (ex 2546 sub 8) e 2577 (ex 2546 sub 4 e sub 6)] - due padiglioni appartenenti al primo ampliamento del complesso dell'ex Stazione Lolli, destinati ad "Approvvigionamento merci" che proseguono l'allineamento dei corpi bassi che definiscono il bordo ovest del complesso - viene dichiarato che sono stati oggetto di un intervento di restauro finalizzato al successivo uso a servizio delle attività accademiche della LUMSA.

Il suddetto intervento è stato realizzato a seguito del rilascio di Autorizzazione Edilizia da parte del Comune di Palermo - Area della Pianificazione del Territorio - Settore Edilizia Privata - U.O. 4, n. 226, prot. n. 718659 del 08.09.2014 e di successiva variante in corso d'opera prot. n. 1254277 del 02.08.2016 rilasciata dal Comune di Palermo - Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Sportello Unico Edilizia - U.O.2. A seguito dell'esecuzione delle opere sopra menzionate, è stata presentata una S.C.A. (prot. n. AREG 1269687 del 06.08.2016) a firma di

professionista abilitato.

A seguito del suddetto intervento, attualmente, il padiglione più piccolo ospita un'aula da 110 posti, ed un corpo di servizi, il padiglione più grande risulta diviso in due parti che ospitano due aule rispettivamente da 180 e 120 posti, separate da un blocco servizi. Nel connettivo esterno tra i due padiglioni è stata collocata una tettoia metallica con copertura trasparente.

L'autorizzazione richiamata dalla Ditta LUMSA, (n. 226, prot. n. 718659 del 08.09.2014), che ha portato all'attuale consistenza e configurazione dei suddetti edifici e sul conseguente loro utilizzo per attività didattiche accademiche, è stata rilasciata ai sensi degli artt. 5 e 10 della L.R. 37/85 e venivano autorizzate, nei suddetti edifici [Fg. 51 p.lle 2575 (ex 2546 sub 8) e 2577 (ex 2546 sub 4 e sub 6)], opere "finalizzate al recupero, al restauro ed al cambio di destinazione d'uso da magazzino a locali per lo svolgimento della didattica accademica". L'Ufficio, nell'ambito della propedeutica istruttoria finalizzata alla predisposizione della presente proposta di deliberazione, ha rilevato che gli edifici interessati sono destinati dal PRG vigente, uno - [Fg. 51, p.la 2577 (ex 2546 sub 4 e sub 6)] - ad "Attrezzature di Interesse Generale" ed in particolare a ZTO "F12" "Attrezzature museali, culturali ed espositive" e l'altro - [Fg. 51 p.la 2575 (ex 2546 sub 8)] - a "Servizi Pubblici ed Attrezzature per Attività Collettive" ed in particolare a ZTO "S2" - "Scuola dell'obbligo", in tali casi, rispettivamente ai sensi del comma 3 dell'art. 19 e del comma 2 dell'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, i servizi e le attrezzature pubbliche possono essere realizzati anche da privati (la LUMSA è un Ente di Diritto Privato) ma previa convenzione con il Comune volta ad assicurare l'effettiva destinazione pubblica delle opere. Tale procedura, nella fattispecie, non risulta essere stata seguita; tra l'altro la destinazione d'uso delle opere non è quella prevista dal PRG ("F12" ed "S2") ma attività accademiche "F11" "Università". Quanto rilevato dall'Ufficio in fase istruttoria è stato comunicato allo Sportello Unico per l'Edilizia Privata con nota prot. n. 960404 del 16.09.2021 (All. n. 6) per le verifiche, le valutazioni e gli eventuali provvedimenti di competenza.

AREA 4: il comparto è individuato catastalmente al Fg. 51, p.la 79 sub 2-3 ed ha accesso da Via Parlatore 65 - 65/a - 65/B e 67. Gli immobili sono di proprietà dell'Unione Santa Caterina da Siena delle Missionarie della Scuola, che lo hanno ricevuto per donazione da parte del Cardinale Luigi Lavitrano con Atto di Donazione n. 5887 del 17.12.1946. In considerazione di quanto sopra la LUMSA ha prodotto apposita delega (All. n. 7) della Dott.ssa Giannina Di Marco, nella qualità di Legale Rappresentante dell'Unione Santa Caterina da Siena delle Missionarie della Scuola, ente proprietario dell'immobile denominato "ex Collegio Casa Bianca", al Cardinale Giovanni Lajolo, nella qualità di Legale Rappresentante pro tempore della LUMSA a presentare - per tramite del Dott. Andrea Cartoni, vice-dirigente della LUMSA - ai vari Enti la documentazione necessaria ai fini dell'autorizzazione del progetto per la realizzazione del Nuovo Campus Universitario della LUMSA.

Dal punto di vista urbanistico l'AREA 4 (Fg. 51, p.la 79 sub 2-3), secondo la Variante Generale al PRG, ricade per la maggior parte in area destinata ad Attrezzature di Interesse Comune con simbolo funzionale "IC1" "Chiese e Centri Religiosi" su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico" con previsione di Schede Norma di "Edilizia non residenziale" - R - "Edifici Religiosi e/o Assistenziali" per la minima parte in zona territoriale omogenea "B3" "Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità superiore a 4 mc/mq" rientra in minima parte sia all'interno dei "Parchi urbani" della fascia di rispetto della ferrovia DP n° 753 del 11/07/80 art. 49. Nell'immobile di tale area è ospitata La sede storica della LUMSA, tale immobile fu un tempo (fine del XIX secolo) il monastero del Sacro Cuore di Gesù delle Carmelitane Scalze e una volta affidato dal Cardinale Lavitrano alle Missionarie della Scuola, divenne un vero e proprio centro di promozione di cultura e spiritualità cristiana. Con lo scoppio del II° conflitto mondiale cessano le attività culturali tenute nell'ex monastero e l'edificio viene chiuso in attesa di tempi migliori. Nel 1944 l'edificio viene riaperto come collegio per le studentesse universitarie sotto la denominazione di "Casa Bianca": i locali per le residenze vengono collocati al primo piano, mentre le attività di formazione riprendono nei locali al primo piano. L'edificio, da allora, sempre sotto la guida delle Missionarie della Scuola, viene impiegato come centro per ritiri spirituali e come sede di corsi di aggiornamento professionale o di specializzazione. Nel 1999 diviene infine sede distaccata della Libera Università Maria SS. Assunta di Roma, come è tutt'oggi. Sottoposto ad un restauro integrale - nel pieno rispetto dei suoi caratteri tipologici, morfologici e strutturali - ha assunto una connotazione polifunzionale che gli ha consentito di essere sino ad oggi il contenitore di tutte le attività svolte in seno all'Ateneo.

In merito all'attuale consistenza e configurazione degli edifici e degli spazi presenti nell'AREA 4 viene dichiarato nella "Nota sulla regolarità urbanistica degli immobili LUMSA" (All. n. 5), che l'immobile di cui al fg. 51, p.la 79 sub 3 è stato oggetto di restauro e consolidamento statico a seguito del rilascio da parte del Comune di Palermo di Autorizzazione n. 200/AP del 29.11.2000, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85, con opere interne relative al primo piano effettuate con Comunicazione ex art. 9 della L.R. 37/85, prot. 6637 del 23.02.2005. A seguito dell'esecuzione delle opere summenzionate, è stata

rilasciato dal Comune di Palermo - Assessorato Ambiente ed Edilizia - Settore Edilizia Privata, Certificato di Agibilità, prot. 08/05 5673 del 04.02.2005. Dalla data di rilascio della suddetta Agibilità non sono sopravvenute modificazioni di sorta allo stato di fatto allora attestato.

• I parametri urbanistici riferiti all'intero intervento progettuale risultano:

J Superficie complessiva lotto	mq 14.705,62
J Volumetria complessiva di progetto	mc 53.861,66

J Densità Edilizia Fondiaria Complessiva mc/mq 3,66 > 2.00 mc/mq da PRG

J Superficie coperta mq 7.369,20

J Rapporto Massimo di Copertura 50% > 20 % da PRG

J Superficie scoperta mq 9.946,39

J Spazi piantumati mq 2.636,97

J Indice di piantumazione 26,51 % < 60 % da PRG

Pertanto, non risultano rispettati i parametri urbanistici delle attrezzature pubbliche di interesse generale e più specificatamente delle "F11" "Università" di cui all'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente PRG; anche per tali motivazioni, oltre alle diverse destinazioni delle aree nel vigente PRG, la proposta progettuale va autorizzata in variante allo strumento urbanistico vigente.

".....Attualmente la LUMSA dispone di un parcheggio di mq 225,89 in grado di ospitare circa n. 13 posti auto, n. 1 posti auto disabili e n. 32 posti moto e la proposta progettuale non prevede la realizzazione di nuovi parcheggi, alla luce anche delle seguenti specifiche considerazioni, rappresentate dalla LUMSA, applicabili alla fattispecie:

1) La zona risulta ben servita, tramite la fermata Lolli, facente parte della "Tratta A" del "Passante ferroviario di Palermo" che si sviluppa tra la Stazione di Palermo C.le - Palermo Brancaccio e la Stazione di Carini, collegando la città con l'aeroporto civile internazionale "Falcone e Borsellino" di Punta Raisi.

2) In prossimità del nuovo Campus LUMSA sono previsti dal PRG due parcheggi lungo le vie Spallitta e Sciascia, parallele alla via Parlatore e un altro lungo la via Malaspina, in prossimità dell'incrocio con la via Generale Cantore.

3) Una parte consistente dell'utenza LUMSA è costituita da studenti fuori sede che nella maggior parte dei casi si avvalgono del trasporto pubblico o, prendendo casa nelle vicinanze - se non nella struttura ricettiva della stessa Università - la raggiungono a piedi. Ritenendo oggettive le superiori considerazioni di carattere generale sulla peculiarità dell'intervento proposto e considerando condivisibili quelle avanzate dalla LUMSA si ritiene sufficiente la dotazione di parcheggi a servizio del Campus.

Visti i seguenti atti amministrativi:

- Delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 345 del 06/10/2021, di avviso favorevole, avente per oggetto: "Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso "ex area Lolli" e dell'ex "collegio Casa Bianca" per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA. – Ditta: LUMSA. Parere ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 65/81 e ss.mm.ii., in variante allo strumento urbanistico vigente,
- Copia parere favorevole della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, prot. n. prot. n. 9297 del 10/05/2021.
- Copia parere favorevole Genio Civile di Palermo, prot. n. 76826 del 10/05/2021, reso ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 16/2016 (ex art. 13 della Legge n. 64/74).
- Copia del parere favorevole prot. n. 24105 del 16/07/2021 emesso dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco Palermo.
- Copia del parere favorevole prot. n. 2444 del 25/11/2021 emesso dall'ASP di Palermo, Dipartimento di Prevenzione.

Visti i seguenti elaborati di progetto d'interesse:

Area_1/2/3/4

Relazione Tecnico-Illustrativa (**All. n. 8**)

Stralcio Carta Tecnica, Mappa catastale, foto aerea e dati metrici (**All. n. 9**)

Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle destinazioni previste dal progetto (**All. n. 10**)

RILIEVO - Planimetria generale (**All. n. 11**)

PROGETTO - Planimetria generale (**All. n. 12**)

RILIEVO/PROGETTO - Pianta dei piani terra (**All. n. 13**)

RILIEVO/PROGETTO - Pianta del piano primo (**All. n. 14**)

RILIEVO - Piante, prospetti e sezioni (**All. n. 15**)

RILIEVO - Pianta dei vari piani (**All. n. 16**)

PROGETTO - Planimetria generale - indici urbanistici (**All. n. 17**).

Visto l'art. 6 del D.Lgs. n. 152/06, così come modificato dalla Legge n. 120 del 2020, art. 50, comma 1

Considerato che:

- La proposta progettuale, imperniata sul complessivo restauro e rifunzionalizzazione di una vasta porzione del complesso architettonico della ex Stazione Lolli di Palermo - da lungo tempo in stato di abbandono che ha di fatto sospeso il potenziale di sviluppo dell'intera area - riconvertendone edifici e spazi aperti in attrezzature per la didattica e la ricerca universitaria, oltre ad ampliare notevolmente le offerte formative nei confronti degli studenti, appare una importante occasione di riqualificazione urbana, potenzialmente in grado di contribuire in maniera incisiva all'innalzamento della qualità della vita nel quartiere - sia attraverso l'offerta culturale sia attraverso le ricadute della presenza dell'università sull'economia (mercato immobiliare, accoglienza e ristorazione, esercizi commerciali, etc).
- Il C.C. con Atto deliberativo n. 345 del 06/10/2021, ha reso avviso favorevole al progetto di trattasi, in variante al P.R.G. vigente.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra premesso, visto e considerato e data l'indispensabilità dell'opera per lo sviluppo le finalità culturali a cui la stessa è votata, si Autorizza, il progetto in variante allo strumento urbanistico vigente, e

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. 40 della L.R. 40/95, per quanto riguarda gli aspetti strettamente urbanistici, sulla variante urbanistica, relativa al Progetto di restauro e rifunzionalizzazione del Complesso "ex area Lolli" e dell'ex "collegio Casa Bianca" per la realizzazione del nuovo Campus universitario della LUMSA, su un'area distinta in Catasto Terreni al Foglio 51, p.lle 2546 sub 20, 2573, 2574, 2600, 2604 e la sua trasformazione in attrezzature per la didattica e la ricerca, ad integrazione degli immobili già in uso dell'Ateneo, individuati catastalmente al F.g 51, p.lle 2575 sub 1, 2576, 2577 sub 1 e p.lle 2547, 2549 C sub 3-4-5., in linea con l'avviso favorevole espresso dal Consiglio Comunale con la delibera n. 345 del 06/10/2021, e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel parere dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 76826 del 10/05/2021 e della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, prot. n. 9297 del 10/05/2021.

IL DIRIGENTE DELLA U.O.
(arch. Nunziata Corradino)



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(ing. Salvatore Cirone)

