

ALLEGATO N° 2
Allegato alla proposta di delibera
n. 196 del 18/12/2018
Il Responsabile del Procedimento

ALL. 2

Il Funzionario Tecnico
Arch. Filippo De Marines



COMUNE DI PALERMO

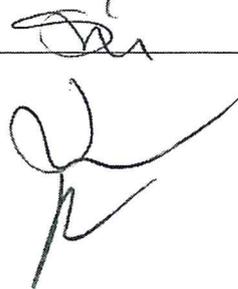
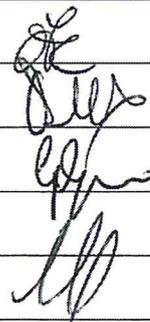
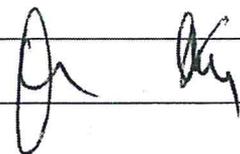
AREA DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale

Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'art. 2 della L.R.S. 07/09/98 n. 23, con
Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016 – verbale della riunione del
10/02/2017.

Premesso che:

- Con D.C.C. n. 228 del 05/08/99 è stato approvato il Programma di Riqualficazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.) promosso dal Comune di Palermo, ai sensi del Bando allegato al D.M. 08/10/98 n. 1169 e s.m.i.,
- In data 31/05/2002 è stato sottoscritto ai sensi dell'art. 11 del Bando allegato al D.M. 08/10/98 n. 1169 e s.m.i. l'Accordo Quadro tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione Siciliana, il Comune di Palermo, la Cassa DD.PP. ed il rappresentante dei proponenti privati;
- In data 07/06/2014 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Serie generale n.130 del 7 giugno 2014, il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 50 del 14 febbraio 2014 di completamento dei programmi e di proroga per l'utilizzo delle residue risorse statali assegnate ai soggetti aderenti, destinate unicamente alla realizzazione di opere pubbliche;
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 della L.R. 3 maggio 2001, n. 2, con Determinazione Sindacale n. 73/DS del 13/06/2016, è stata indetta Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 2 L.R. 07/09/1998 n. 23 e s.m.i., in applicazione degli art. 14 e seguenti della Legge 241/90 e s.m.i. per l'approvazione degli interventi pubblici e privati inseriti nel P.R.U.S.S.T. della Città di Palermo.
- Della stessa è stato dato avviso al pubblico con modalità di cui all'art.3 della L.R.



27 dicembre 1978 n. 71 e ss.mm.ii., depositando i progetti presso la casa Comunale e nei termini non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;

- L'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, ha provveduto a trasmettere alle Amministrazioni Pubbliche deputate ad esprimere pareri, nulla osta, autorizzazioni, permessi, assensi comunque denominati, i progetti da esaminare in Conferenza di Servizi, secondo rispettiva competenza;
- Con note prot. n. 29670 del 13/01/2017 e prot. n. 63635 del 25/01/2017 è stata convocata la prima riunione della Conferenza per la data del dieci febbraio 2017;

Tutto ciò premesso

Il giorno dieci del mese di febbraio dell'anno duemiladiciassette, alle ore 10,00, presso i locali dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, con sede in Via Ausonia, 69, Palermo, sono presenti:

- Per l'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Regionale dell'Urbanistica l'Ing. Salvatore Catania, n.q. di Dirigente dell'U.O. 2.1 DRU;
- Per la Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, il Dott. Stefano Vassallo, n.q. di Dirigente Responsabile della Sezione Archeologica - S15.5, giusta delega prot. n.631/S15. SOP. che si allega (**All. 1**);
- Per l'A.S.P. - U.O.C. SIAV - Igiene degli Ambienti di Vita, il Dott. Giuseppe Greco;
- Per il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, l'ing. Salvatore Ingianni, giusta delega prot. n. 4284 del 09/02/2017, che si allega (**All. 2**);
- L'Ufficio del Genio Civile, è assente;
- Per l'Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Città Storica, l'arch. Roberto Termini;
- Per l'Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Edilizia Scolastica, il Dirigente Arch. Roberta Romeo;

Handwritten signatures of the officials listed in the document, including Salvatore Catania, Stefano Vassallo, Giuseppe Greco, Salvatore Ingianni, Roberto Termini, and Roberta Romeo.

- Per Settore Lavoro, Impresa e Sviluppo AA.PP. – Servizio SUAP, l'arch. Sergio

Marinaro;

- L'arch. Nicola Di Bartolomeo, Capo Area della Riqualificazione del Territorio, n.q. di

Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale, l'arch. Filippo De

Marines responsabile della U.O. P.R.U.S.S.T., che svolge anche le funzioni di

segretario e l'arch. Francesca Chiodo dell'Ufficio Pianificazione Urbana e

Territoriale.

Presiede la Conferenza il Sig Assessore delegato dal Sig. Sindaco, arch. Giuseppe Gini,

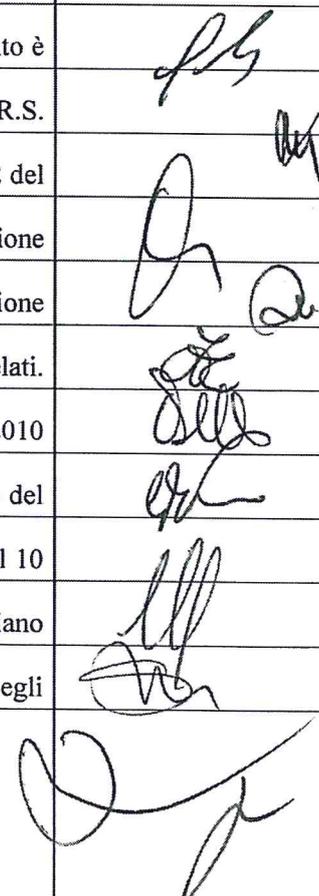
che apre i lavori, porgendo i saluti dell'Amministrazione agli intervenuti.

**Si procede con l'esame dell'intervento 013 "Realizzazione di un parcheggio
multipiano privato con accesso dalla via Candelai e verde per la fruizione delle
vestigia di mura puniche".**

A seguito di ampia discussione generale e contestuale verifica della documentazione e
delle integrazioni allegate alla richiesta si è giunti alle seguenti determinazioni:

La Soprintendenza fa presente che l'area limitrofa a quella interessata dall'intervento è
sottoposta a vincolo diretto archeologico con D.M. del 06/04/1955 e successivo D.P.R.S.
n. 131 dell'11/01/1965, vincolo che conserva efficacia ai sensi dell'art. 128 comma 2 del
D.L.vo 42/04 "Codice dei Beni Culturali e del paesaggio" e che l'area in questione
riveste eccezionale interesse archeologico per la presenza delle mura di fortificazione
della Palermo punico-romana e medievale e dei livelli di frequentazione correlati.

Pertanto, esaminato il progetto e visti i pareri favorevoli a condizioni del 19/01/2010
prot. 78 e del 25/06/2014 prot. n. 4173/S16.6, relativamente al progetto di recupero del
Palazzo del Gran Cancelliere, visto il parere di massima favorevole a condizione del 10
novembre 2015 prot. n. 6986, relativamente alla realizzazione del parcheggio multipiano
e considerato che il progetto è stato modificato, a seguito del completamento degli

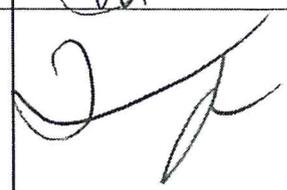
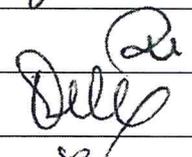
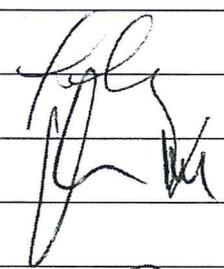


interventi nel Palazzo del Gran Cancelliere e dell'avvenuto rinvenimento dei reperti archeologici, ai sensi del Decreto legislativo n. 42 del 22.01.2004 e seguenti modifiche ed integrazioni, costituente il testo unico sulle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, esprime **parere favorevole di massima** reiterando le condizioni espresse con il parere del 10/11/2015 prot. n. 6986 (**All. 3**) e ribadisce la necessità di sottoporre l'area interessata dai lavori a preliminare indagine archeologica, i cui risultati, oltre a condizionare la successiva progettazione esecutiva, potrebbero essere ostativi alla realizzazione del progetto, se incompatibili con la tutela dei beni archeologici.

Per quanto sopra, esprimerà il parere di competenza architettonica solo dopo il completamento delle indagini archeologiche e rimane in attesa della comunicazione di avvio delle indagini archeologiche da parte della committenza, che dovrà prevedere la presenza di un archeologo professionista che avrà un rapporto di lavoro con il soggetto proponente privato, ma che opererà esclusivamente secondo le indicazioni dettate dalla Soprintendenza ed in stretto raccordo con la stessa.

L'A.S.P. sebbene le indagini archeologiche richieste dalla Soprintendenza possano condizionare la successiva progettazione esecutiva o risultare ostative alla realizzazione del progetto, ritiene comunque utile, per quanto di competenza, che vengano chiariti qualunque sia il tipo di progettazione futura, gli aspetti relativi al metodo di lavaggio della superficie del pavimento in plexiglass e grigliato, al sistema di ventilazione delle superfici interne, ai calcoli sulla superficie di aerazione e sull'aerazione del wc, per il quale chiede che i ricambi d'aria vengano portati da 5v/h a 8v/h.

Il Comando Provinciale dei VV.F., per quanto di competenza, evidenzia che dall'esame della documentazione tecnica prodotta a corredo della istanza di valutazione del progetto, con riferimento al D.M. 1 febbraio 1986, sono emerse le criticità che, di seguito, vengono elencate e che, al fine di ottenere un parere favorevole, dovranno



essere eliminate:

1 *Nei due piani dell'autorimessa, i percorsi d'esodo per raggiungere la strada pubblica o luogo sicuro sono superiori a 40 metri, in difformità a quanto prescritto al punto 3.10.5 del D.M. 1 febbraio 1986, che testualmente recita:*

“3.10.5 Ubicazione delle uscite

Le uscite sulla strada pubblica o in luogo sicuro devono essere ubicate in modo da essere raggiungibili con percorsi inferiori a 40 m o 50 se l'autorimessa è protetta da impianto di spegnimento automatico”.

2 *Il numero di uscite presenti al piano primo è inferiore a 2, in difformità a quanto prescritto al punto 3.10.6 del D.M. 1 febbraio 1986, che testualmente recita:*

“3.10.6 Numero delle uscite

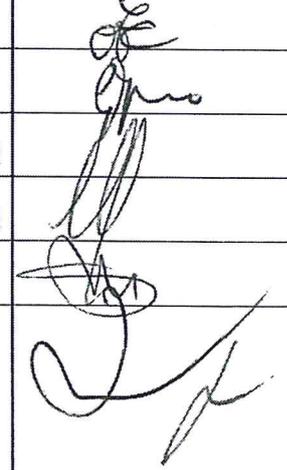
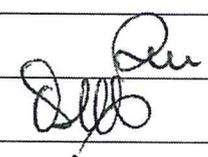
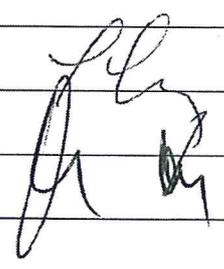
Il numero delle presenti non deve essere (per ogni piano) inferiore a due. Tali uscite vanno poste in punti ragionevolmente contrapposti”.

3 *Il locale tecnico destinato a ospitare l'unità di pompaggio per l'alimentazione idrica dell'impianto antincendio, non possiede le caratteristiche previste nella norma UNI 11292 ed in particolare non possiede i requisiti di ubicazione ed accesso descritti al punto 4.1 e 4.2 di detta Norma;*

4 *Al piano primo, l'accesso da via Candelai non avviene a mezzo di rampa, ma con l'uso di montauto, in difformità a quanto prescritto al punto 3.7.2 del D.M. 1 febbraio 1986, che testualmente recita:*

“3.7.2 Rampe

Ogni compartimento deve essere servito da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a 3 m o da una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a 4,5 m.”.

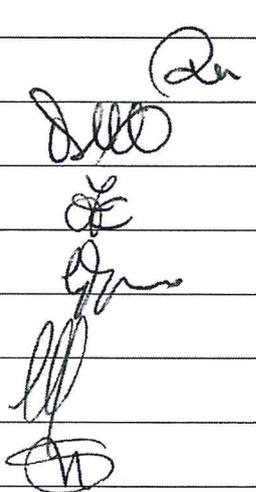
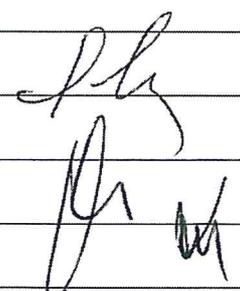


L'Ufficio Città Storica evidenziando che tutto è subordinato all'esito delle indagini archeologiche, esprime parere favorevole di massima alla variante urbanistica. Tuttavia osserva che in relazione alle previsioni del PPE che indicano l'area interessata dall'intervento quale "verde pubblico di progetto", ritiene debba incrementarsi la superficie a verde del giardino pensile previsto a copertura del parcheggio e che sia consentita anche la piantumazione di essenze di maggiori dimensioni, predisponendo un massetto di terreno vegetale più spesso di quello previsto in progetto.

Il SUAP rinvia l'espressione del parere all'esito delle indagini archeologiche disposte dalla Soprintendenza.

Il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica fa proprie le osservazioni del rappresentante dell'Ufficio del Centro Storico e chiede di conoscere il tipo di attività svolta dalle società proponenti e se siano in possesso dei requisiti per la gestione di un parcheggio pubblico. Considerato che i certificati camerati prodotti hanno per oggetto, relativamente alla "Società Palermita Alberghiera S.R.L." oggi "Angala SPA Holding & Realestate", *"lo svolgimento di attività alberghiera e di ogni attività affine (esercizio bar, ristorante ecc.) ed in particolare il rilievo e la gestione di aziende alberghiere e similari"*, e relativamente alla società "Palazzo del Gran Cancelliere S.R.L.", *"l'acquisto di aree per la costruzione di edifici di qualsiasi natura e specie da destinare alla vendita anche frazionata; l'acquisto di immobili da recuperare, restaurare o ristrutturare da destinare alla vendita anche frazionata; la gestione di immobili di qualsiasi natura e specie, acquistati o costruiti da destinare alla locazione; l'acquisto e la realizzazione di immobili, a destinazione turistico/alberghiero/residenziale, per la gestione degli stessi"*, le società proponenti dovranno produrre idonea documentazione che dimostri il possesso dei requisiti per gestire l'attività.

Alle ore 11,00 il Sig. Assessore si allontana per impegni istituzionali precedentemente



assunti.

Viene fatto entrare il progettista arch. Curcio Giuseppe, al quale vengono comunicate le criticità emerse nel corso dell'esame del progetto. Pertanto il soggetto proponente prenderà contatto con la Soprintendenza per dare l'avvio alla campagna di scavi archeologici, all'esito della quale è subordinata la realizzazione o rimodulazione dell'intervento. Quanto emerso nel corso dell'esame dell'intervento sarà comunicato al soggetto proponente.

Alle ore 11,30 il rappresentante dell'Ufficio Città Storica si congeda dalla Conferenza.

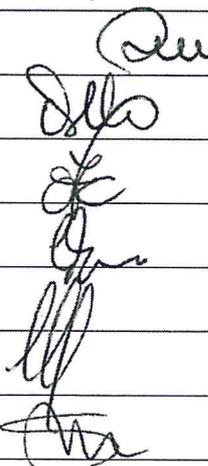
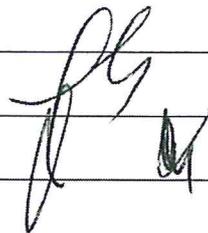
Si esamina l'intervento n. 059 - "Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del territorio".

A seguito di ampia discussione generale e contestuale verifica della documentazione e delle integrazioni allegate alla richiesta si è giunti alle seguenti determinazioni:

Con nota prot. n. 655/S15.4 dell'8 febbraio 2017, la **Soprintendenza** ha comunicato di avere già espresso un parere di "*previo assenso*" con condizioni prot. n. 544/S15.4 del 23/08/2016, ma di non avere ricevuto nessun nuovo elaborato grafico rielaborato secondo le indicazioni riportate nello stesso parere. Per tale motivo, relativamente all'intervento **059 - "Realizzazione di un centro per il restauro conservativo del patrimonio artistico del territorio"**, non avrebbe partecipato alla Conferenza.

Considerato che le modifiche richieste dalla Soprintendenza comportano delle modifiche sostanziali al progetto, la Conferenza decide di rimandare l'espressione dei pareri di competenza successivamente all'espressione del parere della Soprintendenza sul progetto rielaborato secondo le condizioni espresse con provvedimento prot. n. 544/S15.4 del 23/08/2016. La Conferenza ritiene comunque utile che per il progetto attualmente presentato vengano chiariti gli aspetti per i quali sono emerse delle criticità.

Alle ore 12,15 il Sig. Assessore torna a presiedere la Conferenza.



L'A.S.P. evidenzia le criticità di seguito riportate.

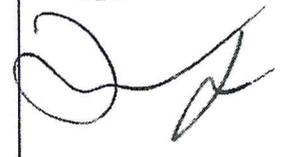
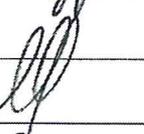
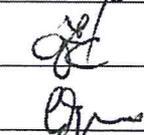
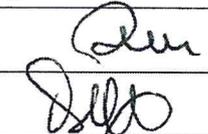
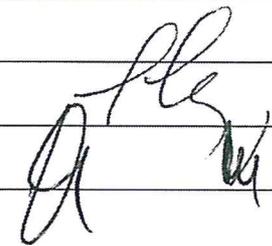
Edificio principale – piano terra:

- 1) Laboratorio di restauro: occorre una relazione descrittiva sulle lavorazioni previste, per valutare la necessità di prevedere un sistema di abbattimento delle polveri e delle sostanze volatili; occorrono elaborati grafici e descrittivi del sistema di smaltimento dei reflui e del pozzetto di campionamento dei reflui. Occorre inoltre accertare l'eventuale esecuzione di analisi chimiche sui materiali da trattare;
- 2) Gli uffici direzionali sono sprovvisti di finestre;
- 3) Nella zona bar dovrà essere rivisto il percorso del personale proveniente dall'esterno, per evitare che questo attraversi il locale preparazione prima di giungere al locale spogliatoio -wc e dovrà essere previsto un deposito per le materie prime. Inoltre il bar è sprovvisto di wc per il pubblico;
- 4) Il locale auditorium dovrà essere provvisto di wc e wc per disabili;
- 5) Occorrono le relazioni e gli elaborati relativi agli impianti idrico/idropotabile, fognario, delle acque meteoriche, aeraulico, nonché la relazione e gli elaborati relativi alla riserva idrica che dovrà essere distinta da quella antincendio.

Edificio uffici:

- 6) il locale sporzionamento dovrà essere dotato di un lavamani e di una piletta per le pulizie.

Il Comando Provinciale dei VV.F., fa presente che non necessita acquisire parere preventivo antincendio sul progetto di che trattasi, in quanto le attività di rilievo, ai fini antincendio, ricadono tutte in categoria A, ai sensi dell'Allegato I del DPR 151/2011, così come si evince dalla nota esplicativa prodotta dalla Ditta - acquisita agli atti del Comando con prot. n. 26151 del 11/10/2016 -, corredata di relazione tecnica, datata



06/10/2016, a firma dell'arch. Giovanna D'Attardi. Pertanto la Ditta è tenuta a presentare la SCIA ai sensi dell'art. 4 DPR 151/2011 (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al completamento dei lavori e dimostrare che sono rispettate le condizioni di sicurezza richieste dalla normativa di riferimento.

Il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica e chiede di conoscere il tipo di attività svolta dalla società proponente e se è in possesso dei requisiti per la gestione dell'attività proposta. Dalla lettura del camerale prodotto si evince il possesso dei requisiti richiesti per l'espletamento dell'attività. Considerato inoltre che l'intervento ricade in zona A1 classificata "Verde Storico", fa inoltre presente che eventuali osservazioni e valutazioni sulla variante proposta, potranno essere fatte solo sul nuovo progetto.

Viene fatto entrare il progettista arch. Giovanna D'Attardi, alla quale vengono comunicate le criticità emerse nel corso dell'esame del progetto. Pertanto il soggetto proponente presenterà il progetto rimodulato alla Soprintendenza ed acquisito il parere favorevole si potrà proceder per l'inoltro delle ulteriori copie agli altri Enti. Quanto emerso nel corso dell'esame dell'intervento sarà comunicato al soggetto proponente.

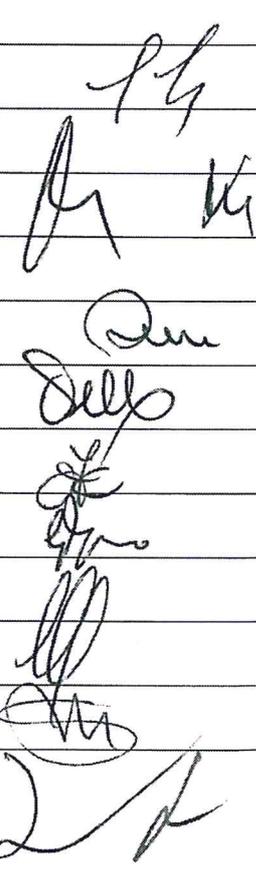
Alle ore 12,30 il rappresentante della Soprintendenza si congeda dalla Conferenza.

Si esamina l'intervento n 064: "Realizzazione di una media struttura per la vendita di prodotti alimentari e non".

A seguito di ampia discussione generale e contestuale verifica della documentazione e delle integrazioni allegate alla richiesta si è giunti alle seguenti determinazioni:

Non necessita acquisire parere da parte della Soprintendenza.

L'Ufficio Edilizia Scolastica fa presente di potere esprimere parere solo dal punto di vista edilizio e non dell'esigenza sul territorio, in quanto tutti i flussi della popolazione scolastica sono in possesso dell'Area della scuola, che si ritiene debba essere convocata nella prossima riunione. Di concerto con l'A.S.P. rileva che in relazione al numero di



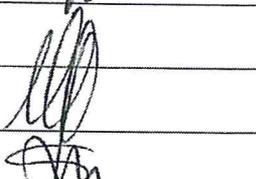
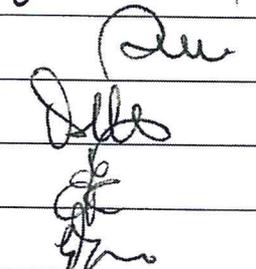
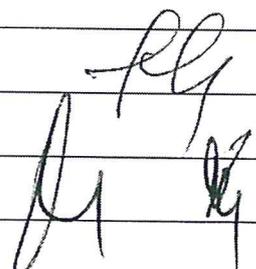
alunni previsti il dimensionamento dell'edificio scolastico è corretto, ma che tuttavia risultando il progetto carente degli elaborati relativi all'impiantistica (relazioni ed elaborati grafici), al momento non può esprimere altro che un parere preliminare su un progetto di massima.

L'ASP rileva la necessità di prevedere un servizio igienico dotato di doccia. Inoltre evidenzia che essendo la struttura dimensionata per un numero massimo di 60 bambini (n. 3 sezioni da 20 bambini), una eventuale richiesta di ampliamento non potrebbe essere supportata dalla struttura già al limite del dimensionamento. Per quanto attiene il locale commerciale, rileva che essendo previsto un percorso comune con dei servizi igienici per il pubblico, suggerisce la collocazione di lavamani con rubinetteria non manuale nei locali di accesso alla lavorazione.

Il SUAP, per quanto riguarda i parcheggi previsti nell'intervento complessivo, qualora la pavimentazione prevista non sia permeabile, chiede che venga realizzato un sistema di convogliamento delle acque al disoleatore e la predisposizione di un pozzetto di campionamento prima dell'immissione in fognatura.

Il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica ritiene l'intervento nel suo complesso fattibile, ma che debba essere fatta una verifica degli standard urbanistici nel comparto, considerato che la struttura di vendita ricade su area destinata dal PRG a servizi (IC2, V4 e S2) e pertanto al momento non esprime parere.

Il Comando Provinciale dei VV.F. fa presente di avere espresso, con nota prot. n. 21544 del 18/08/2016, che consegna agli atti della Conferenza, parere di conformità favorevole relativamente al progetto per la "Realizzazione di una media struttura di vendita per la vendita di prodotti alimentari e non". Vista la nota del progettista, ing. Nicolò Navarra, acquisita al protocollo del Comando al n. 4215 del 09/02/2017, si conferma il parere già espresso di cui sopra. Per quanto riguarda l'edificio scolastico da



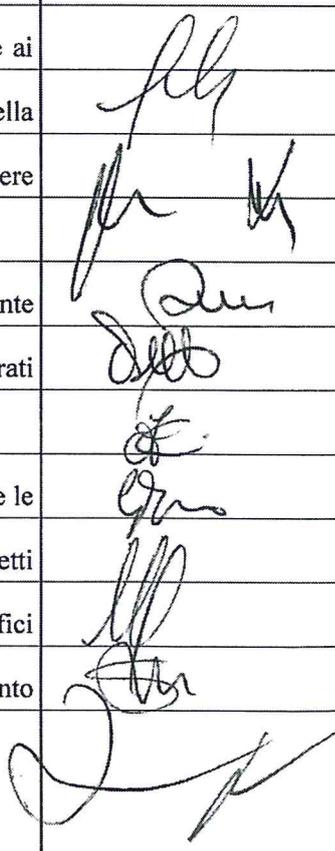
realizzare con un affollamento massimo inferiore a 100 persone, non esprime parere in quanto trattasi di attività non soggetta agli obblighi dei controlli di prevenzione incendi da parte dei VV.F.; tuttavia fa presente che per tale attività, sotto la responsabilità del titolare, dovranno essere osservate le norme di sicurezza di cui al punto 11 del D.M. 26/08/1992. Per quanto riguarda, infine, l'edificio destinato al tempo libero, ove sono previste attività di intrattenimento, in locali con superficie in pianta superiore a 200 mq., in esso si configura la presenza di una attività 65/B, dell'Allegato I del DPR 151/2011. Pertanto dovrà essere presentato un progetto ai sensi dell'art. 3 DPR 151/2011, con il quale si dimostri la conformità alle norme di sicurezza antincendio di riferimento.

Con riferimento all'area destinata a servizi con parcheggio e verde pubblico, ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.M. 1444/68, la Conferenza rileva che tale area è difficilmente fruibile, in quanto posta alle spalle della struttura commerciale e ritiene debba essere rilocalizzata sul fronte dell'edificio commerciale prospettante la pubblica via.

Il Rappresentante del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica evidenzia inoltre che dal punto di vista urbanistico, ai sensi del D.M. 1444/68, non possono essere computate ai fini del calcolo del verde di standard le fasce di arredo e gli spartitraffico. Nella rimodulazione del progetto dovrà tenersi conto di tale osservazione e rendere effettivamente fruibile il verde.

Relativamente all'edificio destinato al tempo libero, necessita che venga esattamente definita la destinazione d'uso proposta e che il progetto venga integrato degli elaborati relativi all'impiantistica (relazioni ed elaborati grafici).

Viene fatto entrare il progettista arch. Roberta Navarra, alla quale vengono comunicate le criticità emerse nel corso dell'esame del progetto e, stante la molteplicità dei soggetti interessati e complessità dell'intervento, viene invitato a prendere contatto con gli Uffici preposti all'emissione dei pareri, per definire ogni aspetto utile dell'intervento



rimodulato secondo le indicazioni dettate dalla Conferenza e curandone maggiormente l'aspetto architettonico.

Alle ore 14,00 la Conferenza conclude i lavori.

Del che viene redatto il presente verbale sottoscritto per accettazione come segue:

- Ing. Salvatore Catania salvatore.catania@regione.sicilia.it
- Dott. Stefano Vassallo sopripa.uo3@regione.sicilia.it
- Ing. Salvatore Ingianni salvatore.ingianni@vigilfuoco.it
- Dott. Giuseppe Greco operepubbliche@asppalermo.org
- Arch. Giuseppe Gini giuseppe.gini@comune.palermo.it
- Arch. Nicola Di Bartolomeo n.dibartolomeo@comune.palermo.it
- Arch. Roberta Romeo r.romeo@comune.palermo.it
- Arch. Sergio Marinaro s.marinaro@comune.palermo.it
- Arch. Roberto Termini r.termini@comune.palermo.it
- Arch. Francesca Chiodo f.chiodo@comune.palermo.it
- Arch. Filippo De Marines f.demarines@comune.palermo.it

f. Catania
Stefano Vassallo
Salvatore Ingianni
Giuseppe Greco
Giuseppe Gini
N. Di Bartolomeo
Roberta Romeo
Sergio Marinaro
Roberto Termini
F. Chiodo
F. De Marines