



COMUNE DI PALERMO
SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE
email: secondacommissione@comune.palermo.it

VERBALE N. 223 del 14/12/2023

Approvato il 15/12/2023

ORDINE DEL GIORNO: n. 227 del 29/11/2023

Orario di convocazione: ore 09:30 in prima convocazione e ore 10:30 in seconda convocazione.

CONSIGLIERI	PRESENTI	Presente Assente	ORA ENTRATA Convocazione I	ORA USCITA Convocazione I	ORA ENTRATA Convocazione II	ORA USCITA Convocazione II	ORA ENTRATA Convocazione	ORA USCITA Convocazione
Anello	Alessandro	A	----	----	----	----	----	----
Arcoleo	Rosario	P	09:45	10:30	----	----	----	----
Argiroffi	Giulia	A	----	----	----	----	----	----
D'Alessandro	Tiziana	P	09:45	10:30	----	----	----	----
Miceli	Francesco	A	----	----	----	----	----	----
Piampiano	Leopoldo	P	09:45	10:30	----	----	----	----
Rini	Antonio	P	09:45	10:30	----	----	----	----

L'anno 2023, il giorno 14 del mese di dicembre, alle ore 09:45 in prima convocazione, presso la sede di via Ausonia, n°. 69 Polo Tecnico - Palermo, il **Presidente Rini Antonio** chiede al Segretario di chiamare l'appello il quale, verificato il numero legale alla presenza dei consiglieri: **Arcoleo Rosario**, **D'Alessandro Tiziana** e **Piampiano Leopoldo**, dichiara aperta la seduta giusta convocazione prot. n. 227 del 29/11/2023.

Presidente - **Rini Antonio**

Segretario - **Affatigato Domenico**

Ospiti - **Ing. Ciolino Pietro - Resp. Serv. Terr.li PA 1 Dir. Reg. Sic. Ag. del Demanio**
- **Arch. Di Carlo Luca - Tec. Serv. Terr.li PA 1 Dir. Reg. Sic. Ag. del Demanio**

Il Presidente - preso atto dell'art. 12 comma 11 del Regolamento del C.C. vigente e circolare a firma del Dirigente dell'Ufficio Autonomo al Consiglio Comunale, Dott.ssa Cettina Como, prot.AREG/892153/2022 del 30/08/2022 con la quale si chiede, peraltro, che il *“verbale di seduta della Commissione Consiliare, dovrà contenere un sommario processo verbale della seduta”* dà disposizione al Segretario di operare in tal senso.

Argomenti da trattare:

1. Comunicazione del Presidente;
2. Riqualificazione Area Sita tra la Via Papa Sergio I e Monsignor Trippodo
3. Programmazione;
4. Approvazione verbale seduta odierna;
5. Approvazione verbali sedute precedenti;
6. Varie ed eventuali;

Il Presidente Antonio Rini apre la seduta dando il benvenuto ai presenti e passando la parola al **consigliere Arcoleo** che ha caldeggiato la presenza degli ospiti della seduta odierna ovvero l'Ing. Ciolino Pietro, Responsabile Servizi Territoriali Palermo 1, della Direzione Regionale Siciliana dell'Agenzia del Demanio e il suo collega Funzionario Tecnico Arch. Di Carlo Luca.

Il consigliere Arcoleo apre una premessa specificando che assieme al collega di commissione **Piampiano** da alcuni anni, stanno portando avanti già dalla scorsa consiliatura, il caso dell'area oggetto della convocazione odierna ovvero quella sita tra le vie: Papa Sergio I e Monsignor Onofrio Trippodo, che un tempo era occupata da una officina di carrozzeria e sulla quale pensavano di poter attrezzare una piazza urbana con caratterizzazione a verde, provando quindi a completare un percorso avviato con la precedente amministrazione e avere concesso l'affidamento dell'area per pubblica utilità, specificando che già nel 2012 si erano riusciti a recuperare anche i fondi per la demolizione delle opere esistenti che hanno una costituzione precaria e smaltibile senza grossi problemi, trattandosi per lo più di fabbricati con copertura in lamiera, parlando adesso con l'assessore Orlando, hanno avuto conferma che anche adesso tale operazione sarebbe possibile.

Gli ospiti intervenuti, gentilmente hanno provveduto a stampare in più copie e portate con sé per distribuirle, una bozza del piano dei beni di proprietà del Patrimonio dello Stato, siti in località Arenella, che viene allegata al presente verbale, nella quale sono inseriti diversi dati, tra cui: il codice scheda e denominazione, l'indirizzo, l'inquadramento urbanistico, la descrizione, l'ipotesi di eventuali misure di finanziamento con il P.N.R.R., gli elementi di attenzione, i dati dimensionali, il valore inventariale della scheda patrimoniale in euro, eventuali provvedimenti di tutela, persino un'idea progettuale di recupero con un costo stimato per l'intervento pari a

circa €. 90.000, e a completamento, anche delle mappe con apposizione di retini colorati e relative legende nelle quali sono riportati gli stati d'uso attuali.

la Commissione riunita prende atto di quanto presentato e utilizza ciò come spunto per il dibattito che si apre e su cui il **consigliere Piampiano** pone una domanda su come poter procedere per avviare un procedimento che possa concretizzarsi nella realizzazione di questa operazione di riqualificazione territoriale.

L'ing. Ciolino spiega che in questi casi lo strumento che adottano è quello della concessione gratuita, ovviamente autorizzata da roma e per un periodo limitato, ciò è una sorta di deroga che viene fatta allo strumento normativo di riferimento ovvero il Decreto del Presidente della repubblica 296/2005 che è la bibbia per le concessioni demaniali che non contempla la concessione gratuita di beni ma che attraverso un criterio di reciprocità, permette uno scambio con altro bene dell'ente che ne fa richiesta o in termini d'investimento, ovvero se l'ente predispone un progetto per riqualificare l'immobile o lo spazio con una spesa precisa a proprio carico, questo di per sé rappresenta una contropartita rispetto alla richiesta.

Il **Presidente Rini** chiede se per avviare questa pratica bisogna fare una manifestazione d'interesse. L'ing. Ciolino risponde che fin da subito può essere fatta la manifestazione d'interesse a cui deve seguire un impegno economico per eseguire un eventuale intervento consentendo così agli stessi di aprire una istruttoria per l'affidamento. Il **Presidente Rini** ribadisce che ci vorrebbe a questo punto, un minimo di studio di fattibilità al fine di calcolare i costi che l'amministrazione dovrebbe affrontare. L'Ing. Ciolino risponde che l'operazione si potrebbe effettuare in due fasi ovvero che a fronte dell'affidamento del bene si richiede quanto il Comune è disposto a spendere per renderlo fruibile, pertanto il **Presidente Rini** sottolinea che prima va effettuato un passaggio con gli uffici.

Il **consigliere Arcoleo** inserendosi nel dibattito, aggiunge che nello stesso momento in cui arriverebbe la risposta dell'Agenzia del demanio, il Comune si adopera attraverso gli uffici tecnici a redigere un progetto per la riqualificazione dell'area, interviene anche il **consigliere Piampiano** chiedendo se c'era già un procedimento simile avviato in precedenza per un'altra area, risponde sempre l'ing. Ciolino, dicendo che un procedimento vero e proprio già rodato non c'è, dato che ogni questione e a se stante, specialmente se in atto non è riscontrabile la sola presenza di un manufatto abusivo che comunque per legge può essere abbattuto, ma nel caso in cui ci sia presenza di persone che occupano l'area, la questione cambia e a quanto pare in una porzione si riscontra questo.

A tal proposito interviene l'Arch. Di Carlo che indicando sulla planimetria le parti in giallo che sono quelle già liberate e quelle in rosso che sono invece da liberare, specifica che attualmente

sono occupate da un certo sig. "Mamone" e un certo sig. "Carollo", quest'ultimo sarebbe disposto ad allontanarsi definitivamente dall'area che utilizza al momento come parcheggio, qualora si dovesse intervenire sulla stessa per realizzare concretamente qualcosa di pubblica utilità per i cittadini.

La Consigliera D'Alessandro chiede se il sig. Carollo che sostiene di abitare in loco abbia certificata la residenza in tale area, dato che da quanto riferiscono i funzionari del Demanio, sembrerebbe che nonostante la presenza di un letto, lo stesso in serata vada a dormire altrove a casa della figlia, pertanto l'occupazione abusiva sarebbe comunque fittizia, la risposta dei funzionari demaniali è che nessuna residenza risulta certificata a suo carico.

Il Presidente Antonio Rini chiede se risultano a carico dello stesso su tale immobile "utenze" i tecnici demaniali informano che da un sopralluogo dell'Enel è persino emerso un allaccio abusivo.

Il consigliere Arcoleo dichiara che se anche riuscissero solo a riqualificare l'area ad "L" che si vede segnata in giallo quindi quella già libera e la porzione quadrangolare ad angolo, sarebbe già soddisfatto.

L'ing. Ciolino, afferma che l'idea di muoversi per porzioni può essere condivisa a patto che debba comunque esserci una riqualificazione complessiva, per cui in prospettiva non ci sarebbero problemi da parte dell'Agenzia, in un'ottica di riqualificazione anche a cedere al Comune l'immobile di piazza delle Galline che potrebbe essere utilizzato con la funzione di delegazione di quartiere, quindi se la manifestazione d'interesse verrà presentata probabilmente si potrà avviare da subito l'iter.

Il consigliere Piampiano concorda perfettamente sulla probabile destinazione d'uso come postazione anagrafica, sarebbe un presidio a servizio della collettività e presidio di legalità.

Il consigliere Arcoleo ricorda in merito alla postazione anagrafica decentrata che in precedenza ne esisteva una ubicata all'interno della sede della Ex Chimica Arenella, adesso purtroppo è chiusa pertanto la zona ne è sfornita. A tal proposito l'ing. Ciolino richiama sull'area appena menzionata l'invito inoltrato anche al presidente Rini e a tutta la seconda commissione nonché ad altri illustri soggetti, l'invito all'Incontro per la candidatura della Chimica Arenella al bando Reinventing Cities, fissato per il giorno 18 alle ore 15:00 presso Piazza Marina Salita Intendenza n. 2 - 1° Piano, grazie all'Arch Silvano Arcamone che è il Direttore regionale dell'Agenzia del Demanio, in occasione del quale l'Amministrazione di Palermo, coerentemente con il proprio mandato di programma, ha avviato un percorso strategico mirato all'attuazione di iniziative volte alla razionalizzazione, valorizzazione e riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare, che possano dare concretezza alla visione di una città policentrica, incrementando i

servizi di prossimità e realizzando progetti di rigenerazione urbana a diverse scale nei diversi quartieri della città. Tra le iniziative avviate a tale scopo è stato approvato lo schema di un accordo istituzionale, ex art. 15, Legge 7 Agosto 1990, n. 241, tra l'**Agenzia del Demanio e il Comune di Palermo** volto ad una collaborazione tra gli enti attraverso la sinergia tra le proprie risorse umane, tecniche ed organizzative. La creazione, quindi, di processi di rigenerazione urbana, traguadabili anche attraverso il fattivo apporto e supporto della Struttura per la Progettazione dell'Agenzia per la predisposizione delle necessarie attività tecniche che siano in grado di incrementare la capacità progettuale degli investimenti pubblici, favorendo l'adozione di soluzioni innovative e incrementando significativamente gli standard qualitativi degli interventi. Nell'ambito dell'accordo di collaborazione è stata individuata, tra gli immobili di proprietà comunale, l'ex Chimica Arenella per la quale si sta valutando la potenziale possibilità di proporre la candidatura al bando "Reinventing Cities", di C40. Reinventing Cities è una competizione globale promossa da C40, network di circa 100 città influenti a livello globale impegnate a combattere il cambiamento climatico, che supporta le città nel collaborare tra loro e nel condividere conoscenze al fine di raggiungere un futuro inclusivo e sostenibile. Il programma internazionale Reinventing Cities, strutturato in due fasi (FASE I "Manifestazione di interesse" e FASE II "Proposte finali"), vede il coinvolgimento delle Città nell'individuare siti di proprietà pubblica abbandonati o sottoutilizzati, per essere valorizzati, acquisendo manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati per la riqualificazione dei siti individuati. Nello spirito di collaborazione tra gli enti e le istituzioni coinvolte, si intende pertanto avviare un primo incontro con le istituzioni competente, le associazioni del territorio ed i portatori di interesse al fine individuare e definire le necessità del territorio, per indirizzare proficuamente e con possibilità di maggiore successo le scelte strategiche finalizzate alla rigenerazione del compendio immobiliare.

Il **consigliere Arcoleo** dichiara che a questo punto si potrebbe pensare ad una riqualificazione per step, partendo dall'area segnata in giallo, demolendo tutto quello che vi è contenuto all'interno, a quel punto gioco forza anche l'area ad angolo segnata in rosso, verrebbe a ritrovarsi scoperta da altre costruzioni e pertanto all'occupante abusivo non resterebbe che lasciare l'immobile presente liberando anche quest'area.

I **consiglieri Arcoleo e Piampiano** concordano con la strategia di procedere per step, in quanto così facendo già si dà il messaggio alla popolazione residente che si sta procedendo ad un percorso di riqualificazione, iniziano così a dibattere su quali possano essere a questo punto gli assessori di riferimento da coinvolgere in merito.

Il **consigliere Arcoleo** si sofferma sul concetto che l'Amministrazione possa dare un segnale d'interesse verso le periferie, dato che negli ultimi anni la maggior parte delle azioni di riqualificazione, hanno riguardato esclusivamente il centro storico trascurando le zone popolari

e periferiche, che hanno a loro volta una storia e una importanza sociale da non considerare minore o secondaria, sottolineando che nonostante non si disponga di tantissime risorse, un'opera realizzabile con circa 100.000€ sarebbe possibile.

Il **Presidente Antonio Rini** interviene dicendo che in questo caso emergerebbe un caso di collaborazione istituzionale tra gli enti di governo diversi tra di loro ma che hanno medesimi obiettivi, in questo caso cooperazione tra Comune e Stato. L'ing. Ciolino conferma che ciò è proprio il concetto di reciprocità prima menzionato.

Riprende la parola l'Arch. Di Carlo che illustrando un'altra planimetria indica un'area disponibile in zona di circa 2200 m² segnata parzialmente in giallo e parzialmente in azzurro e quest'ultima è attualmente un'area demaniale che è in uso al Comune e gestita dal Settore Attività Sociali, in merito il **consigliere Arcoleo** in accordo con **Piampiano** propongono che sia il caso di continuare a mantenere il rapporto attualmente in atto e al proseguimento della concessione da far attenzionare al settore del Patrimonio in accordo con il settore Attività Sociali, affinché possano usufruirne anche le parrocchie del territorio. L'area segnata in giallo è sia formalmente che effettivamente libera ed è stata bonificata grazie ad una epurazione da superfetazioni e restituita come terreno spianato. Su tale area era stata fatta una manifestazione d'interesse da parte di privati che intendevano realizzarvi dei campi sportivi, tuttavia le indicazioni da PRG prevedevano per quest'area un uso per metà a parcheggi e per metà a scuole, nello specifico Asili Nido, quindi necessariamente va fatta una variante, il consigliere Arcoleo auspica la probabilità che il Comune possa farsi carico di attrezzare tali aree ad impianti sportivi e darli successivamente in gestione a privati o società sportive. Inoltre, sempre nella stessa zona, orientativamente vicino la via Natale Mondo, c'è tra queste aree prima menzionate, una porzione di territorio occupata abusivamente su cui sorgono degli immobili, anch'essi abusivi e che invece potrebbe costituire assieme alle precedenti menzionate, un'unica grande area da rendere fruibile alla cittadinanza per scopi sociali.

L'ing. Ciolino, fa un raffronto parlando di una scommessa fatta già in precedenza su di un'area diversa e distante da questa ovvero quella in cui sorge lo Stand Florio, su Via messina Marine, che era un punto degradatissimo sul litorale marino, ed a poco a poco è stato liberato da manufatti abusivi e superfetazioni varie che ne impedivano la visuale e il riconoscimento stesso.

Il **consigliere Piampiano** risulta convinto da quanto emerso dall'incontro. Pertanto intende portare avanti l'idea di riqualificazione con gli uffici comunali preposti, per poi successivamente ricontattare gli ospiti oggi intervenuti per il proseguimento dell'iter realizzativo concordato tra tecnici di entrambi gli enti.

L'ing. Ciolino, fa un altro riferimento ad una ennesima grande area su cui si è intervenuti e nello specifico quella della Ex riserva Reale Borbonica compresa a monte di corso Calatafimi e a valle della Rocca Mezzomonreale, fin dall'ottocento a seguito dell'acquisto che il Regno delle Due Sicilie fece di alcune aree quasi in contemporanea con la riserva del real parco della Favorita realizzando la riserva di Boccadifalco, seguita e realizzata ad opera del figlio del Re Ferdinando II Di Borbone che si dedicò ad agricoltura sperimentale, parte di questo territorio è dedicato ad attività del Terzo Settore ed in particolare la Casina Dell'Orologio dove sorgeva la residenza di Francesco di Borbone. La maggior parte dell'area valle più a ridosso di Corso Calatafimi, era un'area che veniva utilizzata come agricola, confermata nel tempo e negli anni scorsi attraverso concessioni a singoli soggetti privati per realizzare un orto urbano ma che con il tempo ha visto sorgere case abusive con conseguenti sequestri, cui è seguita un'attività di vigilanza ad opera delle forze dell'ordine, che ha visto decine e decine di denunce penali. Anche lì purtroppo se a monte non c'è un progetto, per la realizzazione di un intervento, nel momento in cui viene buttato fuori un occupante, il giorno successivo ne subentra un'altro. Questo è un segnale che lui dà, consapevole che questo significa mettere anche troppa carne al fuoco.

Il consigliere Piampiano definisce tutto ciò comunque sicuramente molto interessante.

L'Arch. Di Carlo spiega che gran parte di quest'area pari a 640.000 m² in cui è presente un edificio antico definito la Vaccheria che adesso è di proprietà regionale, viene utilizzata ad uso agricolo ed è individuabile nella zona dove nasce il fiume sotterraneo del Gabriele che è gestito dall'AMAP.

Il Presidente Antonio Rini considera tutte queste segnalazioni utili per la discussione che si sta portando avanti in merito al PUG.

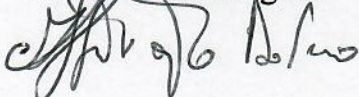
L'ing. Ciolino esprime in merito all'area l'ipotesi che si possa fare una variante urbanistica affinché possa essere utilizzata a Parco.

Il Presidente Antonio Rini rinvia l'approvazione dell'odierno verbale alla prossima seduta utile.

Alle ore 10:30 **il Presidente Antonio Rini**, dichiara chiusa la seduta.

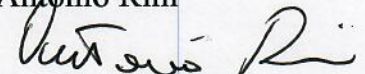
Il Segretario

Domenico Affatigato



Il Presidente

Antonio Rini





Beni di proprietà del Patrimonio dello Stato siti in località Arenella_Palermo



Codice scheda e Denominazione

PAB0137 – Terreno Demaniale Sito In Località Arenella

Comune

Palermo

Indirizzo

Via Natale Mondo n.22

Inquadramento urbanistico

Aree con vincolo espropriativo scaduto: sono altresì ammessi interventi alla pubblica fruizione

Descrizione

L'area attualmente libera, è parte integrante della maggiore consistenza del compendio demaniale, ubicato a Palermo nella località Arenella accessibile da via Leo Giacchino Arcivescovo snc e via natale Mondo. Sull'area di che trattasi, di forma in pianta pressoché rettangolare, di recente sono state effettuate delle opere di bonifica e demolizione di capannoni abusivi ; tali opere di demolizione hanno reso l'area libera e pronta per qualsiasi intervento di riqualificazione.

Ipotesi di eventuali misure di finanziamento con il Pnrr

Misura MSC2.3 – Investimento 3.1 “Sport e inclusione sociale”

Elementi di attenzione

Il Comune di Palermo, nello specifico il settore Risorse Immobiliari, ha richiesto in locazione ai sensi dell'art 10 del DPR 296/05 un'area limitrofa al lotto di che trattasi, la quale era già in possesso allo stesso Comune, in virtù di contratto di locazione a canone agevolato scaduto destinato a scopi sociali. In riscontro a detta istanza di canone gratuito, con nota prot. 5495 del 29/03/2021, questa Direzione Regionale ha richiesto di integrare la documentazione di rito al fine di istruire la locazione. All'attualità quest'ultima non risulta riscontrata dal Comune di Palermo.



Dati dimensionali

Superficie fondiaria del lotto libero: 2.200 mq
Superficie fondiaria complessiva del compendio: 24.634,15 mq

Valore Inventariale della scheda patrimoniale

€ 2.791.726,00

Provvedimenti di tutela

Nessuno

PAB0137/parte_Area
demaniale in uso al
Comune di Palermo

PAB0138



PAB0137/parte_Area
demaniale libera

Codice scheda e Denominazione

PAB0138 – ARENELLA " Via Papa Sergio E Piazza Delle Galline "

Indirizzo

Via Papa Sergio s.n.c.-Palermo

Inquadramento urbanistico

Secondo il vigente strumento urbanistico, l'intero compendio demaniale di cui alla scheda PAB0138 ricade all'interno della Z.T.O. "A2" che comprende i tessuti urbani storici, individuati tenendo conto anche delle Perimetrazioni dei centri storici di cui alla Delibera di C.C. 223/80. Inoltre, i manufatti già edificati al 1939, sono classificati come "netto storico".

Descrizione

L'immobile in questione costituisce porzione di un più ampio compendio immobiliare ubicato a Palermo nella località Arenella e precisamente tra via Papa Sergio I, Piazza delle Galline e via Cardinale Guglielmo Massala. Detto compendio, costituito da un lotto di terreno esteso in misura catastale mq 3.093, già identificato dalle p.lle 349 e 695 del fg. 25, comprende un antico fabbricato con ingresso da Piazza delle Galline, già adibito a Caserma della Guardia di Finanza, nonché un'area di pertinenza, su cui attualmente insistono dei manufatti realizzati abusivamente, delle strutture precarie e la strada via Monsignor Onofrio Trippodo.

Ipotesi di eventuali misure di finanziamento con il Pnrr

Misura M5C2.2 - 2.1 "Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale":

Elementi di attenzione

Sul compendio insistono attualmente immobili realizzati in assenza di titolo edilizio e occupazioni senza titolo; su un immobile occupato dalla ditta Carollo, risulta emanata una ordinanza esecutiva di demolizione da parte del Comune di Palermo. Inoltre, da una attività di vigilanza effettuata da questa Direzione Regionale nell'anno 2020, sono stati sgomberati alcuni immobili dalle occupazioni abusive e resi liberi per la demolizione.



Dati dimensionali

Superficie fondiaria del lotto libero: 2.200 mq

Superficie fondiaria complessiva del compendio: 24.634,15 mq

Valore Inventariale della scheda patrimoniale

€ 2.791.726,00

Provvedimenti di tutela

Si rileva, altresì, come riportato nella nota dell'Intendenza di Finanza prot. 8241 del 10/03/1964, che con sentenza della Corte di Appello di Palermo del 19/04-7/12/1963 è stato sancito che l'intero compendio di cui alla scheda PAB0138 (già p.lle 349 e 695) è ubicato entro i confini del demanio universale del Monte Pellegrino.

Area demaniale occupate
senza titolo



PAB0138/parte_Area
demaniale libera

PAB0138/parte_Area
occupata dal bocciodromo

Una idea di recupero...

