

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI  
DELIBERA N° 10 DEL 12/06/2017  
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**Il Funzionario Tecnico**  
*Arch. Filippo De Marines*

Allegato n. 1

**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. 28/DS del 03/03/2016 – verbale della riunione del  
31/01/2017.

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. 28/DS del 03/03/2016, 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 nota prot. n. 25122 del 12/01/2017 è stata convocata la terza riunione della Conferenza per la data del trentuno gennaio 2017;

Tutto ciò premesso

Il giorno trentuno del mese di gennaio 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, Sezione Paesaggistica - S15.4 - l'arch. Michela Tomasello, giusta delega prot. n. 397/S15.Sop del 26/01/2017 che si allega (All. 1);
- L'A.S.P. - U.O.C. SIAV - Igiene degli Ambienti di Vita, è assente, ma ha comunque confermato con nota PEC prot. n. 238 del 30/01/2017 i pareri espressi con le note prot. n. 2764 del 15/11/2016 (Ampliamento dell'Hotel Plaza); prot. n. 2981 del 07/12/2016 (Residence per anziani a Baida), prot. n. 2982 del 07/12/2016 (Progetto per il potenziamento dell'attività commerciale ditta F.A.C.C. s.r.l.); prot. n. 215 del 26/01/2017 (Potenziamento e differenziazione dell'attività svolta dalla ditta articoli sportivi la Rosa).
- Per il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, l'ing. Salvatore Ingianni, giusta

delega prot. n. 2779 del 30/01/2017 che si allega (All. 2);

- L'Ufficio del Genio Civile, è assente;

- L'Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture - Ufficio Città Storica, è assente;

- 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 002 – “Ampliamento dell'hotel Plaza”.**

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** ha espresso parere favorevole senza condizioni, prot. n. 1500/S15.3 del 7 ottobre 2016, acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 1726085 del 11 ottobre 2016, confermato con nota PEC prot. n. 409/S15.3 del 26 gennaio 2017, assunta a protocollo d'Ufficio al n. 78493 del 31 gennaio 2017;

**L'A.S.P.** ha espresso parere favorevole senza condizioni sotto il profilo igienico sanitario prot. n. 2764 del 15 novembre 2016, acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 41764 del 18 gennaio 2017;

**Il Comando Provinciale dei VV.F.** fa presente di avere già espresso il parere favorevole nella seduta del 11/07/2016, come da nota prot. n. 17540 del 1 luglio 2016, acquisita al

protocollo d'Ufficio al n. 64940 del 25 gennaio 2017. In merito poi alle modifiche apportate al progetto originario, intervenute nel corso delle successive sedute della Conferenza, esse si ritengono sono poco rilevanti dal punto di vista antincendio e pertanto si conferma il parere favorevole già reso;

**L'Ufficio Città Storica** ha espresso parere favorevole in sede di riunione del 7 ottobre 2016;

**L'Ufficio del Genio Civile** ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, consegnando in sede di riunione della Conferenza del 11 luglio 2016 copia del provvedimento prot. n. 134243 del 08/07/2016, acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 1236440 del 25 luglio 2016 ed i relativi elaborati grafici timbrati;

**Il SUAP** ha espresso in sede di prima riunione della Conferenza, il parere favorevole limitatamente all'ampliamento dell'attività turistico-alberghiera esistente, fermo restando gli obbligatori pareri e nulla osta necessari all'ampliamento dell'attività (classifica regionale - parere ASP per attività)";

**Il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica** ha espresso parere favorevole in sede di riunione della Conferenza del 7 ottobre 2016 e si riserva di trasmettere il parere redatto in forma estesa e condiviso dal Dirigente Generale entro breve termine;

La Conferenza di Servizi approva l'intervento PRUSST n. **002** – **“Ampliamento dell'hotel Plaza”**.

**Si esamina l'intervento n. 082 - “Residence per anziani a Baida”.**

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** ha espresso parere favorevole prot. n. 3101/S15.4 del 14 dicembre 2016, acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 1986164 del 16 dicembre 2016 con le seguenti condizioni, dettate al fine di mitigare e alleggerire l'impatto della struttura con il

paesaggio circostante:

- tutti i balconi dovranno avere un aggetto massimo di mt. 1,20 e i terrazzi sul prospetto nord ridimensionati come modograficamente segnato in rosso sul grafico relativo alle piante;
- sia balconi che terrazzi saranno delimitati su tutti i lati da ringhiere in ferro a partitura semplice o, in alternativa, con parapetti in vetro/plexiglass, escludendo i muretti in c.a. e/o i frontali in acciaio sciolto;
- i colori degli intonaci saranno scelti fra la gamma delle terre naturali chiare ed in ogni caso dovranno, in corso d'opera, essere sottoposti previa campionatura a preventiva approvazione da parte di questo Ufficio;
- le cornici d'attico e le solette dei balconi saranno in tinta con il prospetto, in modo da non creare risalto o contrasto;
- i muri di contenimento della sistemazione esterna e quelli che costeggiano le strade pubbliche saranno rivestiti in pietra posta a filari pressoché regolari;
- le pavimentazioni dell'area esterna saranno realizzate con elementi autobloccanti di betonella forata che, oltre all'azione drenante, assicurerà anche una rinaturalizzazione dell'area;
- dovrà essere posta particolare cura nella piantumazione di essenze a medio ed alto fusto tipiche della flora mediterranea e di essenze rampicanti e ricadenti per mimetizzare i muri di contenimento;

L'A.S.P. ha espresso parere favorevole senza condizioni sotto il profilo igienico sanitario prot. n. 2981 del 7 dicembre 2016, acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 41738 del 18 gennaio 2017;

Il Comando Provinciale dei VV.F., come già comunicato in sede di prima e seconda riunione della Conferenza, fa presente che non è tenuto ad esprimere parere antincendio

sul progetto, in quanto la struttura, prevedendo un numero di posti letto non superiore a 50, ricade in categoria A (cfr. con art.3 del DPR 151/2011) e quindi la Ditta proponente è tenuta a presentare solo la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), ai sensi dell'art. 4 DPR 151/2011, al completamento dei lavori e dimostrare che sono rispettate le condizioni di sicurezza antincendio richieste dalla norma di riferimento;

**L'Ufficio del Genio Civile** ha già espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, consegnando in sede di riunione della Conferenza del 7 ottobre 2016 copia del provvedimento prot. n. 185167 del 05/10/2016 acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 1740751 del 14 ottobre 2016 ed i relativi elaborati grafici timbrati;

**Il SUAP** ha espresso in sede di prima riunione della Conferenza, il parere favorevole limitatamente all'avvio dell'attività di "casa di riposo", a seguito di esplicita richiesta di idonea società avente i requisiti per le attività socio-assistenziali di cui alla L.R. 22/85 e fermo restando l'acquisizione dei pareri prescritti per l'attività specifica e le verifiche degli standards di cui alla citata L.R. 22/85;

**Il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica** vista la documentazione prodotta dalla ditta, consistente in copia dello Statuto e del certificato rilasciato dalla CCIAA di Palermo, dai quali si evince il possesso dei requisiti di legge per l'espletamento dell'attività socio assistenziale di gestione di residence e case di riposo, già acquisita brevi mano nel corso della riunione del 7 ottobre 2016 e successivamente formalmente trasmessa con nota dell'Ufficio Pianificazione prot. n. 1752706 del 18/10/2016, vista la relazione dell'Ufficio Pianificazione sui contenuti della contrattazione tra il privato e la pubblica amministrazione trasmessa con nota PEC n. 1200669 del 18/07/2016, richiesta nel corso della riunione della Conferenza del 11/07/2016 e visto inoltre il parere favorevole con condizioni della Soprintendenza ai BB.CC.AA., esprime parere favorevole, riservandosi di trasmettere il parere redatto in forma estesa e condiviso dal

Dirigente Generale entro breve termine.

La Conferenza di Servizi approva a condizione l'intervento PRUSST n. 082 -  
"Residence per anziani a Baida".

Si esamina l'intervento n 103 -"Potenziamento e differenziazione dell'attività' svolta  
dalla ditta articoli sportivi La Rosa".

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 in seguito a verifica effettuata in merito alla presenza  
di vincoli, esistenza di eventuali aree archeologiche, nonché se esistenti distanze del  
progetto da queste, attesta che l'area in oggetto, benché non sia sottoposta a  
provvedimento tutorio ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004 recante il  
"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i., si trova non distante da aree di  
interesse archeologico. Pertanto, per quanto di competenza chiede che l'inizio lavori sia  
comunicato con congruo anticipo (almeno 30 gg lavorativi) in modo che il personale  
tecnico dell'U.O. 5 per i Beni Archeologici possa seguire le attività di scavo.

L'A.S.P. preso atto dell'attuale livello di definizione progettuale, meritevole di ulteriori  
esplicitazioni e puntualizzazioni in particolare sotto il profilo impiantistico e riservandosi  
al riguardo successive valutazioni, ha espresso parere favorevole di massima sotto il  
profilo igienico sanitario per le opere previste in progetto, prot. n. 215 del 26 gennaio  
2017, acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 70908 del 27 gennaio 2017;

Il Comando Provinciale dei VV.F. conferma il parere favorevole espresso con nota  
prot. n. 31196 del 23 novembre 2016, acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 70967 del 27  
gennaio 2017, alle seguenti condizioni:

**Edificio A:**

- nella zona spettatori, costituita da tribuna, dovrà essere realizzato un percorso

d'esodo alternativo a quello già previsto in progetto, che adduca verso le uscite di sicurezza, indipendente dalla zona attività sportiva e di lunghezza massima non superiore a 40 metri;

- Al piano interrato le porte di comunicazione tra i locali tecnici e gli altri ambienti, dovranno essere almeno dei tipo REI 60;
- Le strutture portanti dell'edificio dovranno possedere resistenza al fuoco commisurata alla classe del compartimento determinata calcolando il carico d'incendio;
- Il locale centrale termica e cucina, nel caso si faccia uso di gas combustibile, dovranno essere realizzati nel rispetto del D.M. 12/04/1996. Per tali attività, che ricadono in categoria A ai sensi del DPR 151/2011, dovrà presentarsi la S.C.I.A. ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011, a lavori conclusi.

**Edificio B:**

- È presente una attività ricettiva (foresteria) con n. 30 posti letto che risulta ricadere in categoria A ai sensi del D.P.R. 151/2011 e pertanto non soggetta a parere preventivo di conformità. Detta attività quindi dovrà essere realizzata nel rispetto del DM 09/04/1994, titolo 2 parte 1, per attività di nuova realizzazione, e, a lavori conclusi, dovrà presentarsi la S.C.I.A. ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 151/2011. Si fa osservare tuttavia che il progetto al piano primo dell'edificio prevede un corridoio cieco di lunghezza superiore a 15 metri, in difformità al punto 7.5 del predetto decreto ministeriale.

A lavori ultimati, prima dell'esercizio dell'attività, ai sensi dell'art. 4, D.P.R. 151/11, dovrà essere presentata istanza di sopralluogo mediante segnalazione certificata di inizio attività, corredata dalla documentazione tecnica prevista dal DM 07/08/2012.

**L'Ufficio del Genio Civile** ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della



Legge 64/74, consegnando in sede di riunione della Conferenza del 7 ottobre 2016 copia del provvedimento prot. n. 185167 del 05/10/2016 2016 acquisito a protocollo d'Ufficio al n. 1740751 del 14 ottobre 2016 ed i relativi elaborati grafici timbrati;

**Il SUAP**, vista la nota prot. n. 1956642 del 12/12/2016 prodotta dalla ditta, con la quale chiarisce che la gestione dell'iniziativa sarà unitaria, ossia un unico soggetto gestirà l'attività sportiva, la ristorazione e l'attività turistico-alberghiera, non ritenendola sufficientemente esaustiva, esprime parere favorevole a condizione che all'atto della presentazione della documentazione necessaria per ottenere il "Permesso di Costruire" o genericamente "l'Autorizzazione", il soggetto proponente Ditta Articoli sportivi La Rosa, sia in possesso delle caratteristiche specifiche per svolgere l'attività sportiva, di foresteria, somministrazione ed eventualmente anche di commercio;

**Il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica** vista la relazione dell'Ufficio Pianificazione sui contenuti della contrattazione tra il privato e la pubblica amministrazione, trasmessa con nota PEC n. 1200669 del 18/07/2016, richiesta nel corso della riunione della Conferenza del 11/07/2016, visto il parere della Soprintendenza e non ritenendo sufficientemente esaustiva la nota prot. n. 1956642 del 12/12/2016 prodotta dalla ditta, con la quale chiarisce che la gestione dell'iniziativa sarà unitaria, ossia un unico soggetto gestirà l'attività sportiva, la ristorazione e l'attività turistico-alberghiera, condividendo il parere del SUAP, esprime parere favorevole alle medesime condizioni, riservandosi di trasmettere il parere redatto in forma estesa e condiviso dal Dirigente Generale entro breve termine.

La Conferenza di Servizi approva a condizione l'intervento PRUSST n. 103 - "Potenziamento e differenziazione dell'attività svolta dalla ditta articoli sportivi La Rosa".

Si esamina l'intervento n. 026 - "Potenziamento dell'attività commerciale ditta

F.A.C.C. s.r.l.”.

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 il parere della Soprintendenza.**

**L’A.S.P.** ha espresso parere favorevole sotto il profilo igienico sanitario prot. n. 2982 del 7 dicembre 2016, acquisito a protocollo d’Ufficio al n. 41718 del 18 gennaio 2017.

**L’Ufficio del Genio Civile** ha espresso parere favorevole ai sensi dell’art. 13 della Legge 64/74, consegnando in sede di riunione della Conferenza del 7 ottobre 2016 copia del provvedimento prot. n. 185167 del 05/10/2016 acquisito a protocollo d’Ufficio al n. 1740751 del 14 ottobre 2016 ed i relativi elaborati grafici timbrati.

**Il SUAP** ha già espresso in sede di prima riunione della Conferenza, il parere favorevole limitatamente all’avvio dell’attività imprenditoriale richiesta e fermo restando l’acquisizione dei pareri prescritti per l’attività specifica.

**Il Comando Provinciale dei VV.F.** fa presente che a seguito del preannuncio di parere contrario espresso in occasione della seduta del 7/10/2016 e seguito dal parere contrario espresso con nota prot. n. 31047 del 22/11/2016, la Ditta, in data 28/11/2016, ha prodotto nuova istanza di valutazione di progetto, corredata da un nuovo progetto, tendente a superare le motivazioni che avevano indotto il Comando ad emettere il parere contrario di cui sopra. Esaminato il nuovo progetto e ritenuto conforme alla normativa di sicurezza di riferimento, il Comando ha espresso parere favorevole condizionato con nota prot. n. 2506 del 26/01/2017, che viene qui confermato. Si ritiene pertanto opportuno che la Ditta presenti il nuovo progetto in Conferenza al fine di acquisire i pareri di competenza degli altri Enti partecipanti.

La Conferenza decide di inviare il nuovo progetto agli Enti per verificare se necessita acquisire nuovo parere.

**Il Dipartimento Regionale dell'Urbanistica si riserva di esprimere parere successivamente all'acquisizione della conferma della validità dei succitati pareri.**

L'approvazione da parte della Conferenza di Servizi dell'intervento PRUSST n. 026 - "Potenziamento dell'attività commerciale ditta F.A.C.C. s.r.l." rimane pertanto momentaneamente sospesa in attesa delle verifiche della nuova soluzione progettuale da parte degli Enti preposti all'approvazione.

**Si esamina l'intervento n. 088 - "Parcheggio Arimondi".**

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 il parere della Soprintendenza.**

**L'A.S.P.** con nota PEC prot. n. 238 del 30/01/2017 ha comunicato che non risultano pervenute le integrazioni richieste nel corso della Conferenza del 11/07/2016 e che pertanto non può esprimere parere.

**Il Comando Provinciale dei VV.F.** fa presente che a seguito del parere contrario espresso in occasione della seduta del 7/10/2016 e formalizzato con nota del Comando prot. n. 26915 del 18/10/2016, la Società SASCO S.r.l., in data 23/11/2016, ha presentato al Comando una nuova istanza di valutazione di progetto, corredata da nuovo progetto, tendente a superare le motivazioni che avevano indotto il Comando ad emettere il parere contrario di cui sopra. Esaminato il nuovo progetto il Comando ha espresso parere favorevole con nota prot. n. 2020 del 23/01/2017 che produce agli atti della Conferenza.

**L'Ufficio Pianificazione** in considerazione del parere negativo tassativo espresso ai sensi dell'art. 13 L. 64/74 dall'Ufficio del Genio Civile con note prot. n. 134243 del 08/07/2016 e prot. n. 185167 del 05/10/2016, confermato con nota prot. n. 207588 del 07/11/2016, assunta protocollo d'ufficio al n. 1845115 del 15/11/2016, in quanto l'area interessata dal progetto ricade nella fascia di rispetto del canale Passo di Rigano "fascia

di edificabilità non inferiore a 50 metri”, fa presente di non aver trasmesso all’ASP gli elaborati integrativi richiesti in sede di riunione della Conferenza del 11/07/2016, prodotti dalla Ditta in data 17/11/2016 con prot. n. 1859937 ed inoltre che con raccomandata A.R. prot. n. 1962738 del 14/12/2016, ha restituito tali elaborati alla ditta, comunicando altresì che in assenza del parere favorevole reso ai sensi dell’art. 13 L. 64/74 dall’Ufficio del Genio Civile non si può dare seguito alla procedura di approvazione in variante urbanistica dell’intervento.

**Il Dipartimento Regionale dell’Urbanistica** alla luce delle note dell’Ufficio del Genio Civile prot. n. 134243 del 08/07/2016 e prot. n. 185167 del 05/10/2016, relative al parere negativo reso ai sensi dell’art. 13 L. 64/74, riconfermato con nota prot. n. 207588 del 07/11/2016, trattandosi di parere obbligatorio, rappresenta che non può esprimere parere favorevole alla variante urbanistica.

Alle ore 14,00 la Conferenza conclude i lavori.

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

- Ing. Salvatore Catania [dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)
- Arch. Michela Tomasello [michelatomasello@regione.sicilia.it](mailto:michelatomasello@regione.sicilia.it)
- Ing. Salvatore Ingianni [salvatore.ingianni@vigilfuoco.it](mailto:salvatore.ingianni@vigilfuoco.it)
- Arch. Giuseppe Gini [giuseppe.gini@comune.palermo.it](mailto:giuseppe.gini@comune.palermo.it)
- Arch. Nicola Di Bartolomeo [n.dibartolomeo@comune.palermo.it](mailto:n.dibartolomeo@comune.palermo.it)
- Arch. Sergio Marinaro [s.marinaro@comune.palermo.it](mailto:s.marinaro@comune.palermo.it)
- Arch. Francesca Chiodo [f.chiodo@comune.palermo.it](mailto:f.chiodo@comune.palermo.it)
- Arch. Filippo De Marines [f.demarines@comune.palermo.it](mailto:f.demarines@comune.palermo.it)