

Regione Siciliana  
Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana  
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana  
[www.regione.sicilia.it/beniculturali](http://www.regione.sicilia.it/beniculturali)  
Posta certificata del Dipartimento  
[Dipartimento.beniculturali@certmail.regione.sicilia.it](mailto:Dipartimento.beniculturali@certmail.regione.sicilia.it)

Servizio Soprintendenza  
Beni Culturali e Ambientali  
di Palermo

via P. Calvi, 13 - 90139 Palermo  
tel. 091/7071402 - fax 091/7071213  
[www.regione.sicilia.it/beniculturali/sopripa](http://www.regione.sicilia.it/beniculturali/sopripa)  
Posta certificata della Soprintendenza  
[sopripa@certmail.regione.sicilia.it](mailto:sopripa@certmail.regione.sicilia.it)

Allegato alla proposta di delibera

n. 35 del 15/01/2016

Il Responsabile del Procedimento

S16.7 U.O. di base  
Sezione per i beni paesaggistici  
via P. Calvi, 13 - 90139 Palermo  
tel. 091/7071435 - fax 091/7071213  
[sopripa.uo7@regione.sicilia.it](mailto:sopripa.uo7@regione.sicilia.it)

*Arch. Favitta  
Dardine del capo  
Area G05 19/07/2016*

Palermo Prot. n. 3895/S16.7 del 27 GIU. 2016

Rif. Nota prot. n. 15598 del 28.12.2015

Allegati n. BB.NN. 112485

Rif. Reg. U.O.7 del

Copia Conforme

Esperto Geometra  
Arch. Rosalia Favitta

22 DIC 2017



Al Comune di Palermo  
Area della Pianificazione del Territorio  
Ufficio Pianificazione Urbana e Territoriale  
Via Ausonia n°69  
Palermo

e p.c. ai Sig.ri Lorenzo Guarino e Giuseppe Maniscalco  
c/o avv. Salvatore Raimondi  
Via Gaetano Abela, n°10  
Palermo

**OGGETTO:** Variante Urbanistica di un lotto di terreno. Palermo - Località Pallavicino-Castelforte - F.M.9, p.lle 345, 507, 599. **Comunicazione di avvio di procedimento relativo alla adozione di provvedimento negativo.**  
Ditta: Lorenzo Guarino e Giuseppe Maniscalco

Perviene alla Scrivente la richiesta di parere prot. n° 913113 del 26.11.15 per la Variante Urbanistica di cui all'oggetto, inoltrata dal Comune di Palermo, assunta agli atti di questo Ufficio con il Prot. gen. N° 14544 del 1.12.2015;

VISTO l'art. 146 del D.Lvo n. 42 del 22/01/04;

VISTO il D.A. n° 5478 del 23/03/1995, pubblicato nella G.U.R.S. N°30 del 03.06.1995, affisso all'Albo Pretorio del Comune di Palermo il 09.07.1993, con il quale è stato sottoposto a vincolo di notevole interesse pubblico il territorio di Mondello, giusto verbale del 11.06.1993;

VISTA la Variante Generale al P.R.G. di Palermo, adottata con Deliberazione del C.C. n°45 del 13.03.1997 ed approvata con D.Dir. N°124/D.R.U. del 13.03.2002 che identifica l'area in oggetto come A1: "Manufatti storici e relative pertinenze e fondi di rilevante pregio storico ed ambientale";

**Premesso che:**

- i sig.ri Lorenzo Guarino e Giuseppe Maniscalco presentavano "osservazioni" contro il Comune di Palermo e l'A.R.T.A. avverso la destinazione a zona "A 1" indicata dal PRG per il lotto in oggetto, chiedendo per esso la destinazione "B 1";
- dette osservazioni venivano giudicate "non accoglibili" dall'Ufficio tecnico del Comune, "non accolte" dal Consiglio e "accolte" dall'A.R.T.A.;
- con sentenza n° 1067/2012, il C.G.A. accoglie parzialmente il ricorso della ditta in epigrafe limitatamente agli aspetti inerenti il 'vizio' di forma riscontrato: "non è accettabile...che un'osservazione sia accolta solo teoricamente, ma praticamente disattesa da un successivo tratto di penna";
- la Variante Urbanistica è proposta in ottemperanza alla sentenza n° 1067/2012 del C.G.A.;

**Considerato che:**

- l'area in oggetto possiede eccezionale valenza non solo paesaggistica, in quanto ricade all'interno della

Responsabile procedimento	Dir. U.O. S16.7 Arch. Carmela Maria Burgio	(se non compilato il responsabile è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)
Stanza	406	IV
Tel.	0917071435	Durata procedimento (ove non previsto da leggi o regolamenti è di 30 giorni)
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP)	e-mail <a href="mailto:urpsopripa@regione.sicilia.it">urpsopripa@regione.sicilia.it</a>	Responsabile: nome cognome Giovanni Rera
Stanza	Piano	Tel. Orario e giorni ricevimento Mercoledì 15:30-18:00 venerdì 9:30-13:00

perimetrazione del fondo di "rilevante pregio storico ed ambientale" di pertinenza della "Villa Castelforte", **nonché in un'area archeologicamente ricca per la presenza di numerosi "qanat"** (tra cui i vicini e rilevanti Castelforte n°1 e n°2, cui si sono aggiunte nuove scoperte dei giorni scorsi in Via dell'Olimpo);

- la Villa Castelforte appartiene al sistema di ville della «Piana dei Colli», una delle direzioni privilegiate prescelte dalla nobiltà palermitana settecentesca per la "villeggiatura"; oltre allo specifico valore architettonico, tali Ville rivestono particolare importanza per il loro caratteristico impianto scenografico con il quale si inserivano nell'ambiente naturale che le circondava; oggi questo sistema complesso risulta in gran parte mortificato dall'espansione della città e, proprio per questo, dev'essere fortemente risparmiato all'ulteriore cementificazione;
- sulla Villa questo Ufficio aveva avviato una "Dichiarazione di interesse" (ai sensi della L. 1089/39) nel 1992, prot. 15174, a dimostrazione dell'attenzione che gli organi preposti alla tutela hanno nei confronti degli esempi sopravvissuti;
- i vincoli citati intendono salvaguardare **"oggi"** il valore di queste testimonianze del passato: il fondo individuato come "A 1", cui appartiene il lotto, è stato perimetrato dal legislatore **quale area di rispetto essenziale del Bene monumentale, non più 'ridimensionabile'** pena l'"illeggibilità" di una delle caratteristiche principali sopradescritte: il rapporto fra l'edificio e il contesto naturale circostante;
- non appare condivisibile che altri lotti limitrofi, a causa di una più stretta relazione visiva, storica o culturale con il bene monumentale, avrebbero dovuto subire l'imposizione del vincolo *de quo* più di quello in oggetto (cfr. la sentenza, pag.11); in realtà, è proprio il lotto in esame che, frapponendosi fra la Villa e la via Sandro Pertini, asse di percorrenza privilegiato, **consente ancora oggi alla collettività di godere dello scorcio della villa da molteplici angolazioni e prospettive** mentre la Variante -cui discende la possibilità di edificare ben 10 case isolate- decreterebbe la perdita dell'attuale veduta;

#### Valutato infine che:

- la Variante urbanistica proposta entra in contrasto con lo studio di massima del redigendo P.R.G. che prevede il mantenimento di questo verde storico di pertinenza della villa e, in modo più ampio, mira al recupero dell'esistente e non alla costruzione del nuovo;
- la illegittimità formale portata a motivo della sentenza, esula dalle considerazioni e valutazioni che questo Ufficio è chiamato a esprimere, come emerge dal tenore letterario della stessa sentenza: *"...vanno annullati gli atti con esso (ricorso 790/11) impugnati; con salvezza beninteso, degli ulteriori provvedimenti e delle valutazioni, anche di merito, che spetterà all'amministrazione adottare e porre in essere nella reiterazione, eventuale, del procedimento di variazione di destinazione urbanistica...E' noto, infatti, che il giudice non può sindacare questo tipo di scelte amministrative - se non che sotto i profili della loro manifesta irragionevolezza o incongruità"*.

Tutto ciò visto, premesso, considerato e valutato, **questa Soprintendenza**, dopo avere preso in attento esame il progetto trasmesso, visto l'art 10 della Legge 11 febbraio 2005 n° 15, recante "Modifiche ed integrazioni della Legge 7 agosto 1990 n° 241, **comunica l'avvio di procedimento relativo alla adozione di provvedimento negativo** in quanto, proprio a causa dei fenomeni di erosione dell'antica qualità storica e paesaggistica dovuti alle recenti lottizzazioni, è necessario porre in essere tutti gli accorgimenti di legge a tutela e salvaguardia degli aspetti e dei valori paesaggistici di un ambiente che mantiene ancora notevoli caratteristiche intrinseche e di grande bellezza, affinché non vengano autorizzati interventi forieri di ulteriori elementi di disturbo e degrado della condizione e configurazione attuale.

La Ditta in indirizzo potrà, se ritenuto, presentare, entro il termine di giorni 10 dalla ricezione della presente, memorie scritte e documenti. Avverso il presente provvedimento può essere proposto, entro trenta giorni dalla data di ricezione dello stesso, ricorso gerarchico all'Assessorato Regionale Beni Culturali ed Ambientali e P.I. ai sensi del D.P.R. 1199/71, ovvero ricorso giurisdizionale entro il termine di sessanta giorni.

Il Dirigente della Sezione per i Beni Paesaggistici

Arch. Carmela Maria Burgio

Il Soprintendente

ssa Maria Elena Volpes

Responsabile procedimento Dir. U.O. S16.7 Arch. Carmela Maria Burgio  
Stanza 405 IV Tel. 091707143F  
Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) e-mail urp@...  
Stanza Piano Tel. ...

Completato il responsabile è il dirigente preposto alla struttura organizzativa,  
ove non previsto da leggi o regolamenti e di 30 giorni

nome cognome Giovanni Rera

ricevimento Mercoledì 15:30-18:00 venerdì 9:30-13:00