



## Assessorato Attività Produttive

Via Logo La Malfa, 34 - 90146 Palermo  
servizi@comune.palermo.it | info@comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

COMUNE DI PALERMO

Palermo 03/05/13

Protocollo N. 581696/P

Responsabile del procedimento: Ing. Andrea Schiro

andrea.schiro@comune.palermo.it

**Oggetto:** Concessione edilizia in variante n. 12237 del 24/10/2012 per la ristrutturazione dell'immobile sito in Palermo, Viale R. Nicoletti 17/19/21 e Via Spina Santa 70, finalizzata all'avvio di una attività industriale cinematografica.

e p.c.  
**UFFICIO DI PRESIDENZA**  
**IL VICE PRESIDENTE**  
**ENTRATA**

Prot. 268 del 13-05-13

Al Sig. Segretario Generale

Al Sig. Assessore Ambiente e Vivibilità

Al Sig. Assessore Mobilità e Pianificazione Territoriale

Al Sig. Assessore Gestione del Territorio

Al Sig. Sindaco n.q. di Assessore Affari Legali

Al Sig. Capo Area Ambiente e Vivibilità

Al Sig. Capo Area Mobilità e Pianificazione Territoriale

Al Sig. Capo Area Gestione del Territorio

Al Sig. Avv. Capo Coord. Avvocatura Comunale

Al Sig. Consigliere Comunale Nadia Spallitta

Loro sedi

In riscontro alla interrogazione n° 420 del 10/04/2013, trasmessa con nota segreteria Generale n°316459 del 16/04/2013, si riferisce quanto segue.

In data 23/01/2012, è stata rilasciata alla MAXCINE s.r.l. la concessione edilizia n°10925 per l'intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile esistente (ex stabilimento Coca Cola) in Viale Rosario Nicoletti in un lotto di terreno di circa mq.17900 ricadente secondo il vigente P.R.G. in Z.T.O. D1.

Con il predetto titolo abilitativo questo Ufficio ha autorizzato la trasformazione dell'edificio esistente



COMUNE DI PALERMO

## Assessorato Attività Produttive

Via Cigo La Malfa, 34 - 90146 Palermo  
serviziimpresa@comune.palermo.it | suapfacile@cert.comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

in multisala cinematografica mediante una serie di interventi, prevalentemente strutturali, di consolidamento e di adeguamento alla nuova destinazione. Veniva prevista altresì la demolizione di alcuni manufatti oggetto di condono edilizio.

Il provvedimento citato è stato rilasciato a condizione che *"Prima dell'inizio dei lavori strutturali, la ditta dovrà ottemperare a quanto previsto dalla normativa vigente presso il competente Ufficio del Genio Civile"*.

Con nota prot.ilo n. 462361 del 20/06/2012, la Società richiedente comunicava che, nell'ambito dei lavori edili autorizzati, tutte le opere inerenti gli aspetti strutturali non avevano ancora avuto inizio e risultavano sospese visto il contenuto della nota prot.ilo n. 197418 del 28/05/2012, della Regione Siciliana Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità Ufficio del Genio Civile di Palermo con la quale, nell'ambito dell'istruttoria ai sensi dell'art.18 della L. 64/74, era stato comunicato che:

*"E' d'obbligo procedere alla valutazione della sicurezza, alla verifica e, qualora necessario, all'adeguamento (ai sensi delle NTC 2008) delle opere esistenti in quanto le stesse subiscono variazione di classe e di destinazione d'uso. In ogni caso, il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione, vecchia e nuova, (comprese le fondazioni esistenti ancorché influenzate dalla nuova struttura) e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento (punto 8.4.1.D.M. 14/01/2008). Anche il collaudo statico, da eseguire rigorosamente in corso d'opera, dovrà, essere esteso alle opere esistenti"*.

A seguito di presentazione di progetto redatto in ottemperanza alle prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile, è stata rilasciata in data 24/10/2012 la concessione edilizia in variante n°12237, ritenendo l'intervento proposto rientrante nella fattispecie di "ristrutturazione edilizia" definita dalla lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/78 che testualmente recita:

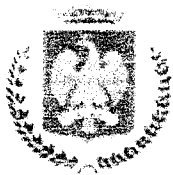
### *d) interventi di ristrutturazione edilizia:*

*quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*

Quest'ultimo provvedimento, per consentire l'adeguamento sismico dell'intera struttura, a differenza dell'originario titolo rilasciato, prevede la ristrutturazione edilizia dell'immobile mediante la demolizione delle strutture esistenti e la ricostruzione dell'edificio nel rispetto della sagoma originaria. Prevede altresì la variazione della tipologia della copertura da "a volta" a "piana" per l'utilizzo della stessa a parcheggio pertinenziale, in aggiunta a quello già previsto nella concessione originaria che risultava comunque già congruo rispetto ai parametri imposti dal vigente regolamento edilizio.

Appare opportuno chiarire a tal proposito che la condizione connessa al rispetto della sagoma originaria posta nella concessione rilasciata in variante, debba riferirsi alla definizione di sagoma che emerge dal vigente Regolamento Edilizio. Dalla lettura dello stesso risulta appunto che per sagoma deve intendersi l'impronta della costruzione sul lotto interessato.

Infatti il Regolamento Edilizio prescrive (art.20) tra i documenti necessari al rilascio di concessione edilizia la *"planimetria quotata della zona dalla quale risulti: l'ubicazione dell'immobile oggetto della richiesta di concessione, il nome e la larghezza delle strade esistenti, le aree confinanti, le altezze, le sagome e le distanze dagli edifici circostanti .....*", ed anche *"planimetria di progetto del lotto alla scala 1:500 o 1:200 recante la sagoma quotata dell'edificio o degli edifici progettati, con riportate le proiezioni orizzontali dei balconi"*. Ovviamente una planimetria non può che riportare piani orizzontali e dalla stessa non può evincersi la configurazione dei fronti e dei prospetti della costruzione.



COMUNE DI PALERMO

## Assessorato Attività Produttive

Via: go La Malfa, 34 - 90146 Palermo |  
servizi@impresa@comune.palermo.it | su@spafacile@comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

Ed ancora (art.44) "Prima dell'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle strutture deve essere, opportunamente, materializzata la sagoma della costruzione al fine di consentire all'Amministrazione le verifiche rispetto al certificato di allineamento già rilasciato". La materializzazione della sagoma in un lotto, non può che essere la rappresentazione (mediante picchetti o altri elementi di segnalazione) del solo perimetro della costruzione sul lotto e quindi l'ingombro dell'edificio e non la sua configurazione verticale.

Ed infine (art.2 punto 7 e punto 12) "installazione di impianti tecnologici che non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni o dei prospetti prospicienti pubbliche strade ....." e "Le nuove opere interne agli edifici che non comportano modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti esterni, né aumento delle superfici utili.....". Se per sagoma il regolamento edilizio intendesse anche la configurazione verticale di un edificio, non sarebbe stato necessario introdurre negli articoli citati la precisazione relativa ai prospetti ed ai fronti esterni.

Si rileva ancora che, in ogni caso, per la realizzazione della multisala in questione, a prescindere dal tipo di provvedimento da rilasciare (concessione per nuova edificazione o ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione) l'Ufficio, per il rilascio del nuovo titolo abilitativo, avrebbe acquisito la stessa documentazione tecnica e gli stessi pareri, avrebbe determinato lo stesso importo relativo agli oneri concessori dovuti, e la configurazione finale dell'edificio sarebbe comunque stata identica a quella oggi prevista per volume, superficie, altezza e sagoma. Infatti la realizzazione del parcheggio in copertura non avrebbe comportato oneri concessori aggiuntivi in quanto pertinenziale, e la definitiva configurazione dell'edificio non comporta aumento di volume e di superficie coperta rispetto alla originaria previsione.

Infatti, ricadendo l'intervento in area identificata dal vigente P.R.C. come zona omogenea "D1", normata dall'art. 14 delle N.T.A., nel caso in cui l'Ufficio avesse voluto considerare la richiesta di variante come richiesta di concessione edilizia per nuovo intervento, avrebbe dovuto procedere, come peraltro in occasione di numerosi interventi di nuova edificazione trattati ricadenti in "D1" (vedi anche progetti già definiti "Bruno" (Eurcnics), "Leroy Marlin-Mondeillo", "MG Auto", etc.) alla verifica dei parametri di cui al punto 3 del citato articolo che prevede:

*Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri:*

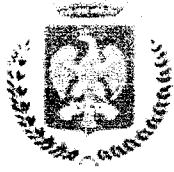
- a) lotto minimo 3.000 mq.;
- b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
- c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione;
- d) indice di piantumazione 20%;
- e) distacchi minimi dai confini ml. 5;
- f) distacco dal filo stradale ml. 15.

Tale verifica avrebbe comportato la conferma del rispetto dei suddetti parametri.

Tutto ciò premesso, con riferimento ai quesiti formulati si riferisce:

1. L'intervento in argomento, è classificabile come ristrutturazione edilizia così come definita dal vigente art. 20 della L.R. 71/78 lettera d). Da quanto emerge dalla lettura dei citati articoli del Regolamento Edilizio, non si è in presenza di cambiamento di sagoma. Nell'ipotesi che la presunta variazione avesse determinato un intervento di nuova costruzione, per lo stesso l'Ufficio avrebbe rilasciato, come in numerosi casi analoghi, la concessione edilizia per nuova edificazione acquisendo gli stessi pareri, la stessa documentazione tecnica ed avrebbe preteso il pagamento degli oneri concessori nella stessa misura oggi già corrisposta.

17



COMUNE DI PALERMO

## Assessorato Attività Produttive

Via Ugo La Malfa, 34 - 90146 Palermo  
serviziimpresa@comune.palermo.it ; suap@facile.it/cert.comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

2. L'intervento autorizzato prevede la demolizione di alcuni corpi di fabbrica realizzati abusivamente ed oggetto di condono edilizio istruito dal Settore Edilizia Privata.
3. Successivamente alla presentazione del ricorso al TAR inoltrato dalle Ditte concorrenti, è stato richiesto all'Avvocatura Comunale parere sulla definizione di sagoma. Dal riscontro alla richiesta, non emerge una univoca definizione, bensì l'orientamento giurisprudenziale prevalente.
4. Nelle zone classificate D1 sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti fissati dall'art. 14 delle N.T.A., che nel caso in specie risultano rispettati. Si ripete che sono state rilasciate numerose concessioni edilizie per la realizzazione di nuova edificazione in zona D1, alcune delle quali di concerto con il Settore Urbanistica.
5. Nel caso dovesse accertarsi che l'intervento è classificabile come nuova edificazione, essendo lo stesso comunque consentito, si ritiene di non essere in presenza di alcun interesse pubblico da salvaguardare.
6. Il lotto interessato, con estensione pari a circa mq.17.900, non è stato disciplinato alcun piano esecutivo. L'intervento autorizzato non rientra tra quelli di ristrutturazione urbanistica così come definito dal vigente art.20 della L.R.71/78 lettera e). Infatti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, secondo il citato articolo, sono quelli *"rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi"*. A parere di chi scrive, l'intervento autorizzato, nella considerazione che ha interessato un singolo lotto in D1 senza prevedere alcuna modifica dello stesso, non ha modificato alcun isolato ed alcuna rete stradale, ma ha previsto il recupero di manufatto esistente, non è classificabile come ristrutturazione urbanistica, che ha invece come finalità la sostituzione dell'*"esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso"*.
7. Per quanto riguarda la disciplina relativa alla distanza tra sale cinematografiche in Regione Sicilia, si riferisce che con Decreto Regionale dell'Assessore per il Turismo, Sport e lo Spettacolo del 18/09/2012, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n°42 del 05/10/2012 è stata approvata la *"Disciplina in materia di autorizzazioni all'insediamento dell'esercizio cinematografico"* di cui alla L.R. 17/2001, e che l'art. 2 di detto Decreto prevede che *"In virtù di quanto previsto dalla presente Disciplina, le domande di autorizzazione per la realizzazione di strutture cinematografiche, protocollate ai S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive), in data antecedente all'entrata in vigore del presente regolamento, non ne saranno assoggettate"*. Nella fattispecie l'istanza per la realizzazione della multisala in argomento è stata presentata in data 14/10/2011 e pertanto non è soggetta alla suddetta disciplina. La distanza tra la multisala in argomento e la sala cinematografica più vicina è pari a circa 2 km. (percorso stradale).
8. Per il computo dei parcheggi risulta ampiamente rispettato quanto previsto dall'art. 3 comma 1, lettera e) del vigente regolamento edilizio. Relativamente alle aree a verde, risulta rispettato quanto previsto dall'art. 14 delle N.T.A..
9. Gli oneri concessori sono stati calcolati in applicazione della Deliberazione di C.C. vigente n° 643/2011 ed in applicazione del Decreto legge 14/01/1994 n° 26, convertito in legge n° 153 del 01/03/1994 (*interventi urgenti in favore del cinema*).

h



COMUNE DI PALERMO

## Assessorato Attività Produttive

Via Ego La Malfa, 34 | 90146 Palermo |  
servizi@presenza.comune.palermo.it | su@pa.cleret.cert.comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

10. Sull'area oggetto d'intervento non risulta presente vincolo idrogeologico.

Con riferimento alla richiesta di cui ai punti da 11 a 25 della interrogazione che si riscontra, si significa che al momento questo Ufficio non è nelle condizioni di poter procedere alla duplicazione della copiosa documentazione richiesta per motivi connessi anche alla esiguità delle risorse economiche disponibili. Si resta comunque disponibili a fornire ogni altra utile indicazione e a consentire l'accesso alla visione di tutta la documentazione presente nel fascicolo della pratica in argomento.

Distinti saluti

Il Dirigente Coordinatore  
(Dott.ssa Maria Mandalà)

L'Assessore  
(Dott. Marco Di Marco)

UFFICIO DI PRESIDENZA  
IL VICE PRESIDENTE  
ENTRATA

Message

Prot. 268 del 13-5-2013 n.spallitta@comune.palermo.it

[Folders](#)

[Create Message](#)

[Preferences](#)

[Address Book](#)

[Log Out](#)

Move to: | Circoscrizione



Message

**From:** "Maria Orlando" <m.orlando@comune.palermo.it>  
**To:** uff.atti.ispet.prov.sindac@comune.palermo.it,  
 assessoreinnovazioneambiente@comune.palermo.it,  
 "Tullio GIUFFRE'" <t.giuffre@comune.palermo.it>, a.bazzi@comune.palermo.it  
**Cc:** "SINDACO SEGRETERIA PARTICOLARE" <sindaco@comune.palermo.it>,  
 ambientevivibilita@comune.palermo.it,  
 "Valentina VADALA'" <v.vadala@comune.palermo.it>,  
 "Vincenzo TANTILLO" <v.tantillo@comune.palermo.it>,  
 "Giulio GERACI" <avvocatura@comune.palermo.it>, n.spallitta@comune.palermo.it  
**Date:** 13 May 2013, 11:05:07 AM  
**Subject:** I: RISCONTRO ATTO ISPETTIVO N. 420

HTML content follows

Si trasmette in allegato la nota prot. n. 381696 del 09/05/2013 già anticipata alla Segreteria Generale

Distinti saluti

**Da:** Maria Orlando [mailto:m.orlando@comune.palermo.it]  
**Inviato:** giovedì 9 maggio 2013 15:58  
**A:** uff.atti.ispet.prov.sindac@comune.palermo.it  
**Oggetto:** RISCONTRO ATTO ISPETTIVO N. 420

Si anticipa in allegato la nota, di cui all'oggetto, prot. N. 381696 del 09/05/2013. Seguirà cartaceo.

Distinti saluti

Il Responsabile di Segreteria

M. Orlando



**SEGRETERIA**

**Assessore Attività Produttive e Sviluppo Economico** | Department Productive Activities and Economic Development

| Sig.ra Maria **ORLANDO** Affari Generali | Sig.ra Benedetta **GIUNTA SUAP** | Sig.ra Cinzia **QUARTARARO** Conc. Suol Pubblicità |

| <http://www.assessoratoattivitaproduttive.it/> | <http://www.facebook.com/attivitaproduttive.palermo> | <https://twitter.com/attprodu>

| Segreteria +39 091 688 7766 +39 091 7404605 fax +39 091 7404610 | [www.comune.palermo.it](http://www.comune.palermo.it) |

Via Ugo La Malfa, 34 | 90146 Palermo | Italy |

**NOTA** : Ai sensi del D.Lgs.196/2003, precisiamo che il contenuto della presente comunicazione e degli eventuali allegati è riservato e ad uso escluso stampa, diffusione, distribuzione o copiatura di questi documenti da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita. Se ha ricevuto questo errore, La preghiamo di cancellarla e di informarci con cortese urgenza.

696

Attachment: P.381696 - RISPOSTA ATTO ISPETTIVO N. 420 - CONCESSIONI ATTIVITA' CINEMATOGRAFICA.pdf (2.4M)

Display / Download



Message

Move to: | Circoscrizione

Go



COMUNE DI PALERMO

Numero: 09/05/13

# Assessorato Attività Produttive

Via Logo La Malta 33 - 90146 Palermo  
servizi@impresa@comune.palermo.it | suap@ufficio@cert.comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

## UFFICIO DI PRESIDENZA IL VICE PRESIDENTE

ENTRATA

Prot. 268 del 13-5-13  
Protocollo N. 531696/P

L'Assessore

Responsabile del procedimento: Ing. Andrea Schirò

andrea.schiro@comune.palermo.it

**Oggetto:** Concessione edilizia in variante n. 12237 del 24/10/2012 per la ristrutturazione dell'immobile sito in Palermo, Viale R. Nicoletti 17/19/21 e Via Spina Santa 70, finalizzata all'avvio di una attività industriale cinematografica.

Al Sig. Segretario Generale

e p.c.

Al Sig. Assessore Ambiente e Vivibilità

Al Sig. Assessore Mobilità e Pianificazione Territoriale

Al Sig. Assessore Gestione del Territorio

Al Sig. Sindaco n.q. di Assessore Affari Legali

Al Sig. Capo Area Ambiente e Vivibilità

Al Sig. Capo Area Mobilità e Pianificazione Territoriale

Al Sig. Capo Area Gestione del Territorio

Al Sig. Avv. Capo Coord. Avvocatura Comunale

Al Sig. Consigliere Comunale Nadia Spallitta

Loro sedi

In riscontro alla interrogazione n° 420 del 10/04/2013, trasmessa con nota segreteria Generale n°316459 del 16/04/2013, si riferisce quanto segue.

In data 23/01/2012, è stata rilasciata alla MAXCINE s.r.l. la concessione edilizia n°10925 per l'intervento di ristrutturazione edilizia di un immobile esistente (ex stabilimento Coca Cola) in Viale Rosario Nicoletti in un lotto di terreno di circa mq.17900 ricadente secondo il vigente P.R.G. in Z.T.O. D1.

Con il predetto titolo abilitativo questo Ufficio ha autorizzato la trasformazione dell'edificio esistente





COMUNE DI PALERMO

## Assessorato Attività Produttive

Via Digo La Malfa, 34 - 90146 Palermo  
servizi@impresa.ci.comune.palermo.it | suap@ci@cert.comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

in multisala cinematografica mediante una serie di interventi, prevalentemente strutturali, di consolidamento e di adeguamento alla nuova destinazione. Veniva prevista altresì la demolizione di alcuni manufatti oggetto di condono edilizio.

Il provvedimento citato è stato rilasciato a condizione che *"Prima dell'inizio dei lavori strutturali, la ditta dovrà ottemperare a quanto previsto dalla normativa vigente presso il competente Ufficio del Genio Civile"*.

Con nota prot.llo n. 462361 del 20/06/2012, la Società richiedente comunicava che, nell'ambito dei lavori edili autorizzati, tutte le opere inerenti gli aspetti strutturali non avevano ancora avuto inizio e risultavano sospese visto il contenuto della nota prot.llo n. 197418 del 28/05/2012, della Regione Siciliana Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità Ufficio del Genio Civile di Palermo con la quale, nell'ambito dell'istruttoria ai sensi dell'art.18 della L. 64/74, era stato comunicato che:

*"E' d'obbligo procedere alla valutazione della sicurezza, alla verifica e, qualora necessario, all'adeguamento (ai sensi delle NTC 2008) delle opere esistenti in quanto le stesse subiscono variazione di classe e di destinazione d'uso. In ogni caso, il progetto dovrà essere riferito all'intera costruzione, vecchia e nuova, (comprese le fondazioni esistenti ancorché influenzate dalla nuova struttura) e dovrà riportare le verifiche dell'intera struttura post-intervento (punto 8.4.1.D.M. 14/01/2008). Anche il collaudo statico, da eseguire rigorosamente in corso d'opera, dovrà, essere esteso alle opere esistenti"*.

A seguito di presentazione di progetto redatto in ottemperanza alle prescrizioni dell'Ufficio del Genio Civile, è stata rilasciata in data 24/10/2012 la concessione edilizia in variante n°12237, ritenendo l'intervento proposto rientrante nella fattispecie di "ristrutturazione edilizia" definita dalla lettera d) dell'art. 20 della L.R. 71/78 che testualmente recita:

*d) interventi di ristrutturazione edilizia:*

*quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*

Quest'ultimo provvedimento, per consentire l'adeguamento sismico dell'intera struttura, a differenza dell'originario titolo rilasciato, prevede la ristrutturazione edilizia dell'immobile mediante la demolizione delle strutture esistenti e la ricostruzione dell'edificio nel rispetto della sagoma originaria. Prevede altresì la variazione della tipologia della copertura da "a volta" a "piana" per l'utilizzo della stessa a parcheggio pertinenziale, in aggiunta a quello già previsto nella concessione originaria che risultava comunque già congruo rispetto ai parametri imposti dal vigente regolamento edilizio.

Appare opportuno chiarire a tal proposito che la condizione connessa al rispetto della sagoma originaria posta nella concessione rilasciata in variante, debba riferirsi alla definizione di sagoma che emerge dal vigente Regolamento Edilizio. Dalla lettura dello stesso risulta appunto che per sagoma deve intendersi l'impronta della costruzione sul lotto interessato.

Infatti il Regolamento Edilizio prescrive (art.20) tra i documenti necessari al rilascio di concessione edilizia la *"planimetria quotata della zona dalla quale risulti: l'ubicazione dell'immobile oggetto della richiesta di concessione, il nome e la larghezza delle strade esistenti, le aree confinanti, le altezze, le sagome e le distanze dagli edifici circostanti .....*", ed anche *"planimetria di progetto del lotto alla scala 1:500 o 1:200 recante la sagoma quotata dell'edificio o degli edifici progettati, con riportate le proiezioni orizzontali dei balconi"*. Ovviamente una planimetria non può che riportare piani orizzontali e dalla stessa non può evincersi la configurazione dei fronti e dei prospetti della costruzione.



COMUNE DI PALERMO

## Assessorato Attività Produttive

Via - go La Malfa - 34 - 90145 Palermo  
servizi@palermo.comune.palermo.it - suap@palermo.comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

Ed ancora (art.44) "Prima dell'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle strutture deve essere, opportunamente, materializzata la sagoma della costruzione al fine di consentire all'Amministrazione le verifiche rispetto al certificato di allineamento già rilasciato" La materializzazione della sagoma in un lotto, non può che essere la rappresentazione (mediante picchetti o altri elementi di segnalazione) del solo perimetro della costruzione sul lotto e quindi l'ingombro dell'edificio e non la sua configurazione verticale.

Ed infine (art.2 punto 7 e punto 12) "installazione di impianti tecnologici che non comportino modifiche alla sagoma delle costruzioni o dei prospetti prospicienti pubbliche strade ....." e "Le nuove opere interne agli edifici che non comportano modifiche alla sagoma della costruzione, dei fronti esterni, né aumento delle superfici utili.....". Se per sagoma il regoimento edilizio intendesse anche la configurazione verticale di un edificio, non sarebbe stato necessario introdurre negli articoli citati la precisazione relativa ai prospetti ed ai fronti esterni.

Si rileva ancora che, in ogni caso, per la realizzazione della multisala in questione, a prescindere dal tipo di provvedimento da rilasciare (concessione per nuova edificazione o ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione) l'Ufficio, per il rilascio del nuovo titolo abilitativo, avrebbe acquisito la stessa documentazione tecnica e gli stessi pareri, avrebbe determinato lo stesso importo relativo agli oneri concessori dovuti, e la configurazione finale dell'edificio sarebbe comunque stata identica a quella oggi prevista per volume, superficie, altezza e sagoma. Infatti la realizzazione del parcheggio in copertura non avrebbe comportato oneri concessori aggiuntivi in quanto pertinenziale, e la definitiva configurazione dell'edificio non comporta aumento di volume e di superficie coperta rispetto alla originaria previsione.

Infatti, ricadendo l'intervento in area identificata dal vigente P.R.G. come zona omogenea "D1", normata dall'art. 14 delle N.T.A., nel caso in cui l'Ufficio avesse voluto considerare la richiesta di variante come richiesta di concessione edilizia per nuovo intervento, avrebbe dovuto procedere, come peraltro in occasione di numerosi interventi di nuova edificazione trattati ricadenti in "D1" (vedi anche progetti già definiti "Bruno" (Euronics), "Leroy Marlin-Mondello", "MG Auto ", etc. ) alla verifica dei parametri di cui al punto 3 del citato articolo che prevede:

*Gli interventi di nuova edificazione negli eventuali lotti liberi, e/o di ampliamento dei manufatti esistenti, saranno regolati dai seguenti parametri:*

- a) lotto minimo 3.000 mq.;
- b) rapporto di copertura non superiore al 40%;
- c) altezza massima ml. 10; quest'ultimo parametro può essere derogato in rapporto a specifiche esigenze di produzione;
- d) indice di piantumazione 20%;
- e) distacchi minimi dai confini ml. 5;
- f) distacco dal filo stradale ml. 15.

Tale verifica avrebbe comportato la conferma del rispetto dei suddetti parametri.

Tutto ciò premesso, con riferimento ai quesiti formulati si riferisce:

1. L'intervento in argomento, è classificabile come ristrutturazione edilizia così come definita dal vigente art. 20 della L.R. 71/78 lettera d). Da quanto emerge dalla lettura dei citati articoli del Regolamento Edilizio, non si è in presenza di cambiamento di sagoma. Nell'ipotesi che la presunta variazione avesse determinato un intervento di nuova costruzione, per lo stesso l'Ufficio avrebbe rilasciato, come in numerosi casi analoghi, la concessione edilizia per nuova edificazione acquisendo gli stessi pareri, la stessa documentazione tecnica ed avrebbe preteso il pagamento degli oneri concessori nella stessa misura oggi già corrisposta.

12



COMUNE DI PALERMO

## Assessorato Attività Produttive

Via Ego La Malfa, 34 - 90146 Palermo |  
servizi@comune.palermo.it | suapt@cert.comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

2. L'intervento autorizzato prevede la demolizione di alcuni coroi di fabbrica realizzati abusivamente ed oggetto di condono edilizio istruito dal Settore Edilizia Privata.
3. Successivamente alla presentazione del ricorso al TAR inoltrato dalle Ditte concorrenti, è stato richiesto all'Avvocatura Comunale parere sulla definizione di sagoma. Dal riscontro alla richiesta, non emerge una univoca definizione, bensì l'orientamento giurisprudenziale prevalente.
4. Nelle zone classificate D1 sono consentiti gli interventi di nuova edificazione nei limiti fissati dall'art. 14 delle N.T.A., che nel caso in specie risultano rispettati. Si ripete che sono state rilasciate numerose concessioni edilizie per la realizzazione di nuova edificazione in zona D1, alcune delle quali di concerto con il Settore Urbanistica.
5. Nel caso dovesse accertarsi che l'intervento è classificabile come nuova edificazione, essendo lo stesso comunque consentito, si ritiene di non essere in presenza di alcun interesse pubblico da salvaguardare.
6. Il lotto interessato, con estensione pari a circa mq.17.900, non è stato disciplinato alcun piano esecutivo. L'intervento autorizzato non rientra tra quelli di ristrutturazione urbanistica così come definito dal vigente art.20 della L.R.71/78 lettera e). Infatti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, secondo il citato articolo, sono quelli *"rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi"*. A parere di chi scrive, l'intervento autorizzato, nella considerazione che ha interessato un singolo lotto in D1 senza prevedere alcuna modifica dello stesso, non ha modificato alcun isolato ed alcuna rete stradale, ma ha previsto il recupero di manufatto esistente, non è classificabile come ristrutturazione urbanistica, che ha invece come finalità la sostituzione dell' *"esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso"*.
7. Per quanto riguarda la disciplina relativa alla distanza tra sale cinematografiche in Regione Sicilia, si riferisce che con Decreto Regionale dell'Assessore per il Turismo, Sport e lo Spettacolo del 18/09/2012, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n°42 del 05/10/2012 è stata approvata la *"Disciplina in materia di autorizzazioni all'insediamento dell'esercizio cinematografico"* di cui alla L.R. 17/2001, e che l'art. 2 di detto Decreto prevede che *"In virtù di quanto previsto dalla presente Disciplina, le domande di autorizzazione per la realizzazione di strutture cinematografiche, protocollate al S.U.A.P. (Sportello Unico per le Attività Produttive), in data antecedente all'entrata in vigore del presente regolamento, non ne saranno assoggettate"*. Nella fattispecie l'istanza per la realizzazione della multisala in argomento è stata presentata in data 14/10/2011 e pertanto non è soggetta alla suddetta disciplina. La distanza tra la multisala in argomento e la sala cinematografica più vicina è pari a circa 2 km. (percorso stradale).
8. Per il computo dei parcheggi risulta ampiamente rispettato quanto previsto dall'art. 3 comma 1, lettera e) del vigente regolamento edilizio. Relativamente alle aree a verde, risulta rispettato quanto previsto dall'art. 14 delle N.T.A..
9. Gli oneri concessori sono stati calcolati in applicazione della Deliberazione di C.C. vigente n° 643/2011 ed in applicazione del Decreto legge 14/01/1994 n° 26, convertito in legge n° 153 del 01/03/1994 (*interventi urgenti in favore del cinema*).

h



COMUNE DI PALERMO

## Assessorato Attività Produttive

Via Ugo La Malfa, 34 | 90146 Palermo |  
serviziimpresa@comune.palermo.it | suapiacolo@cert.comune.palermo.it  
www.comune.palermo.it

L'Assessore

10. Sull'area oggetto d'intervento non risulta presente vincolo idrogeologico.

Con riferimento alla richiesta di cui ai punti da 11 a 25 della interrogazione che si riscontra, si significa che al momento questo Ufficio non è nelle condizioni di poter procedere alla duplicazione della copiosa documentazione richiesta per motivi connessi anche alla esiguità delle risorse economiche disponibili. Si resta comunque disponibili a fornire ogni altra utile indicazione e a consentire l'accesso alla visione di tutta la documentazione presente nel fascicolo della pratica in argomento.

Distinti saluti

Il Dirigente Coordinatore  
(Dott.ssa Maria Mandalà)

L'Assessore  
(Dott. Marco Di Marco)