



# COMUNE DI PRIZZI

(Città Metropolitana di Palermo)

## Deliberazione del Consiglio Comunale

Nr. 16 data 30/05/2022

Oggetto: APPROVAZIONE STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO DI CUI ALL'ART. 3, COMMA 1, DELLA LEGGE REGIONALE N°13/2015 "NORME PER FAVORIRE IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI BASE DEI CENTRI STORICI".

L'anno duemilaventidue, addì trenta del mese di Maggio, alle ore 16:00, nella sala delle adunanze a seguito di determinazione del Presidente del Consiglio, previa regolare convocazione si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Pubblica Ordinaria di 1 prima convocazione.

Dall'appello nominale risultano presenti:

Nome e Cognome	Carica Istituzionale	Presente	Assente
CASTELLI GIUSEPPE	Presidente	X	
PECORARO SIMONE	Vice Presidente		X
CARBONE GIUSEPPE	Consigliere Anziano	X	
CANNELLA GIUSEPPE	Consigliere		X
MILAZZO FRANCESCA	Consigliere	X	
LO BUE ROSA MARIA	Consigliere	X	
RAIMONDI GIUSEPPA	Consigliere	X	
VALLONE ROSARIO GIOVANNI	Consigliere		X
ZIMMARDI ARIANNA	Consigliere		X
TESSITORE NICOLO'	Consigliere	X	
PECORARO GIOVANNI	Consigliere	X	
GIRGENTI ANTONINO	Consigliere	X	
		Consiglieri Presenti N°8	Consiglieri Assenti N°4

Assume la presidenza CASTELLI GIUSEPPE, il quale constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita gli intervenuti a deliberare sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Partecipa il Segretario Comunale DOTT.SSA GIACCHINO ROSALIA, la quale provvede alla redazione dell'allegato verbale.

La seduta è Pubblica

Il Presidente, designa tre scrutatori nelle persone dei consiglieri:

NICOLO' TESSITORE, GIOVANNI PECORARO, ANTONINO GIRGENTI

Per l'Amministrazione Comunale è presente il Sindaco Luigi Vallone e il Vice Sindaco Antonina Comparetto.

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

### **PREMESSO:**

- che la Regione Siciliana, con la legge regionale 10 luglio 2015 n. 13, ha adottato una norma finalizzata al recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici;
- che per effetto della norma sopra richiamata è fatto obbligo ai Comuni di redigere uno “Studio con effetti costitutivi” riguardante il centro storico, composto da:
  - a) una relazione esplicativa delle scelte;
  - b) una planimetria in scala non superiore a 1:500;
- che attraverso tale Studio viene individuata l'appartenenza di ogni singola unità edilizia che compone il patrimonio edilizio del centro storico alle tipologie specificate nell'art. 2 della suddetta legge (edilizia di base non qualificata – edilizia di base parzialmente qualificata – edilizia di base qualificata – edilizia di base qualificata speciale (palazzetti) - edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica) – edilizia monumentale specialistica - edilizia residenziale moderna non qualificata – edilizia specialistica moderna non qualificata – altre);
- che tale Studio dovrà essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere reso in conferenza dei servizi, indetta dal Settore Tecnico proponente, che può avvalersi anche di consulenze esterne di comprovata esperienza, a cui partecipano la Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali, l'Ufficio del Genio Civile nonché eventuali altri enti competenti in materia;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 04/02/2020 è stato dato mandato al Settore Tecnico del Comune di provvedere alla redazione dello Studio di dettaglio di cui sopra;
- che il Settore Tecnico, attraverso il Gruppo di lavoro costituito dai geometri Angelo Campagna, Giuseppe Milazzo, Benedetto Pecoraro, Giovanni Provenzano e Giorgio Salerno, con la consulenza dell'Arch. Giuseppe Giambertone, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3623, ha redatto lo Studio di cui sopra;
- che con nota prot. n. 18135 del 09/11/2021, è stata convocata la conferenza dei servizi decisoria, in forma simultanea e con modalità sincrona, per il giorno 9 dicembre 2021, alle ore 10:00, con invito rivolto alle seguenti Amministrazioni:
  - a) Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, U.O. 02 Sezione Beni Architettonici e Storico-artistici;
  - b) Ufficio del Genio Civile di Palermo;

- c) A.S.P. 6 Dipartimento di Prevenzione, Unità Operativa Territoriale di Prevenzione di Lercara Friddi;
- che in data 19/11/2021 è stata svolta, presso la sede della Soprintendenza, a seguito di richiesta, per le vie brevi, da parte del funzionario responsabile dell'istruttoria, una riunione con il Responsabile del Settore Tecnico del Comune, durante la quale sono state prese in esame alcune criticità rilevate nello studio di che trattasi;
  - che l'A.S.P. ha trasmesso, a mezzo pec, la nota prot. n. 5272 del 31/11/2021, acquisita al protocollo del Comune al n. 19316 del 01/12/2021, con la quale ha espresso dei rilievi in merito all'altezza minima interna dei locali prevista nella relazione sullo studio di che trattasi, al punto 4 “Disposizioni igienico-sanitarie, per il risparmio energetico e per il consolidamento sismico”;
  - che la Soprintendenza ha trasmesso, a mezzo pec, la nota prot. n. 26400 del 02/12/2021, acquisita al protocollo del Comune al n. 19465 del 03/12/2021, con la quale ha espresso parere favorevole, esprimendo una serie di prescrizioni, sullo Studio di che trattasi;
  - che l'Ufficio del Genio Civile di Palermo non ha inviato alcun rappresentante né ha trasmesso alcuna comunicazione entro il suddetto termine (09/12/2021);
  - che con verbale della conferenza dei servizi del 09/12/2021 si è preso atto di quanto sopra ed, in particolare, data l'assenza del rappresentante dell'Ufficio del Genio Civile e la mancata trasmissione del parere di competenza, si è considerato acquisito senza condizioni l'assenso di tale amministrazione sullo studio in esame, così come stabilito a pag. 3 della lettera di convocazione della conferenza;
  - che, a seguito dell'esame delle note trasmesse dalla Soprintendenza e dall'A.S.P., il Responsabile del Settore Tecnico si è riservato, di concerto con l'Amministrazione, di formulare delle controdeduzioni e di richiedere dei chiarimenti in merito;
  - che con nota prot. n. 19926 del 14/12/2021 è stato trasmesso il verbale della conferenza dei servizi di cui sopra alla Soprintendenza, all'A.S.P. ed all'Ufficio del Genio Civile;
  - che con nota prot. n. 188384 del 13/12/2021, acquisita al protocollo del Comune al n. 19828 del 13/12/2021, l'Ufficio del Genio Civile ha trasmesso il parere di competenza;
  - che con nota prot. n. 20023 del 16/12/2021 è stato trasmesso tale parere alla Soprintendenza ed all'A.S.P.;
  - che con nota prot. n. 19823 del 13/12/2021, sono state formulate delle controdeduzioni nei confronti del parere espresso dalla Soprintendenza e sono stati

richiesti dei chiarimenti ed, in particolare:

- a) nei confronti della condizione che impone di ricondurre la perimetrazione del centro storico a quella della Scheda IPCE (che include parte dell'attuale Zona B);
  - b) nei confronti della condizione secondo cui occorre richiedere l'autorizzazione della Soprintendenza anche per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria;
  - c) chiarimenti relativamente alle eventuali deroghe all'altezza interna utile minima;
- che con nota prot. n. 1625 del 27/01/2022, acquisita al protocollo del Comune al n. 3755 del 27/01/2022, la Soprintendenza ha dato riscontro alle suddette controdeduzioni, accogliendole solo in minima parte, ed ai suddetti chiarimenti;
  - che, in particolare, non sono state accolte le controdeduzioni riguardanti l'ampliamento della perimetrazione del centro storico, oggetto di studio, nella zona est dell'abitato;
  - che con verbale del 28/01/2022 si è preso atto della risposta fornita dalla Soprintendenza in merito alle controdeduzioni formulate dallo scrivente e di dichiarare approvato dalla conferenza dei servizi lo Studio di Dettaglio del Centro Storico, con le condizioni e prescrizioni espresse dalle Amministrazioni coinvolte, di cui alle note sopra richiamate, allegate verbale medesimo, assieme al precedente verbale della conferenza;
  - che lo Studio di Dettaglio del centro storico è stato adeguato alle suddette prescrizioni ed è stato pubblicato, assieme al verbale della conferenza dei servizi del 28/01/2022, in data 07/04/2022 all'Albo pretorio on line e sul sito internet del Comune per trenta giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n. 13 del 10/07/2015, per la presentazione di eventuali osservazioni;
  - che durante il periodo di pubblicazione sono state presentate due osservazioni da parte dello stesso soggetto, acquisite al protocollo del Comune al n. 8849 del 04/05/2022;
  - che, pertanto, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L.R. 13/2015, con nota prot. n. 9470 del 12/05/2022, è stata indetta una nuova conferenza dei servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14, comma 2, della Legge 241/90, da svolgersi ai sensi dell'art. 14-*bis* della legge medesima, relativa all'esame di tali osservazioni, fissando per il 24/05/2022 il termine ultimo per la trasmissione, da parte di ciascuna Amministrazione coinvolta, del proprio assenso o dissenso;

- che sulle suddette osservazioni il Settore Tecnico ha assunto delle determinazioni, proponendo di accogliere la prima e rigettare la seconda;

**VISTA** la nota prot. n. 10227 del 19/05/2022, acquisita al protocollo del Comune al n. 9874 del 19/05/2022, con la quale la Soprintendenza, nell'ambito della nuova conferenza dei servizi, ha preso atto dell'adeguamento dello Studio di che trattasi alle prescrizioni formulate dalla stessa a seguito dei pareri resi in precedenza ed ha condiviso le determinazioni assunte dal Settore Tecnico sulle osservazioni, esprimendo parere favorevole in tal senso (ovvero accoglimento della prima osservazione e rigetto della seconda);

**VISTA** la nota dell'A.S.P. prot. n. 874/Area 1 del 19/05/2022, acquisita al protocollo del Comune al n. 9847 del 19/05/2022, con la quale tale ente conferma i contenuti del precedente parere prot. n. 5272 del 30/11/2021, espresso nell'ambito della prima conferenza dei servizi, e *“dissente da eventuali deroghe in quanto applicabili solo agli immobili di interesse culturale sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004”*;

**DATO ATTO** che l'Ufficio del Genio Civile di Palermo non ha dato riscontro entro il 24/05/2022 all'indizione della nuova conferenza dei servizi;

**VISTO** l'esito della suddetta conferenza dei servizi del 25/05/2022, indetta a seguito delle osservazioni, da cui si evince l'accoglimento della prima osservazione ed il rigetto della seconda, in conformità alle determinazioni assunte dal Settore Tecnico, a cui si è uniformata la Soprintendenza;

**VISTI** i verbali della conferenza dei servizi del 09/11/2021 e del 28/01/2022;

**DATO ATTO** che lo Studio di che trattasi è stato adeguato alle prescrizioni della Soprintendenza;

**DATO ATTO** che nella TAV. 1 (Planimetria generale) e nella TAV. 6 (Zona E) sono state riportate le modifiche conseguenziali all'accoglimento dell'osservazione suddetta;

**EVIDENZIATO**, con riferimento alle determinazioni dell'A.S.P., circa il dissenso da eventuali deroghe in merito ai requisiti di abitabilità, che le deroghe previste al paragrafo 4 dell'Appendice alla Relazione sono previste dalle norme vigenti, ivi richiamate;

**DATO ATTO** che la Relazione esplicativa delle scelte contiene il Quadro Sinottico degli interventi ammissibili, dove sono riportati, per ciascuna tipologia edilizia (edilizia di base qualificata, edilizia di base parzialmente qualificata ecc...), gli interventi ammissibili e le modalità di attuazione degli stessi;

**DATO ATTO**, altresì, che la Relazione contiene un'appendice dove sono illustrate le linee guida per gli interventi di recupero e di trasformazione;

**RILEVATO** che, sulla base delle norme attualmente vigenti nella Zona A (Centro Storico) del P.R.G., sono consentiti, ad oggi, solo interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria e che eventuali altri interventi sono rimandati alla approvazione dei piani particolareggiati di recupero del centro storico;

**ATTESO**, quindi, che attualmente gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente del centro storico sono alquanto limitati, penalizzando notevolmente i cittadini che, non potendo intervenire sulle unità edilizie per renderle adeguate e funzionali, spesso sono costretti ad insediarsi in altre parti del centro urbano o nelle zone esterne all'abitato, con conseguente abbandono delle abitazioni esistenti, destinati al degrado, e con conseguente spopolamento del centro antico;

**RITENUTO** che l'approvazione dello Studio di che trattasi abbia, come conseguenza, la semplificazione delle modalità di rilascio dei titoli abilitativi, incrementandone, in molti casi e sempre nel rispetto di regole prestabilite, i margini di intervento rispetto a quanto è attualmente consentito dal vigente P.R.G.;

**RICONOSCIUTA**, pertanto, la notevole importanza che riveste lo Studio sopra specificato, in quanto la relativa applicazione favorirà la valorizzazione e la tutela del centro storico con conseguente rivitalizzazione economica e sociale del medesimo, in contrasto con il fenomeno dello spopolamento e del degrado;

**RITENUTO**, relativamente alle osservazioni presentate, di condividere il parere del Settore Tecnico, a cui si è uniformata la Soprintendenza;

**RITENUTO**, per quanto sopra espresso, lo Studio di Dettaglio del Centro Storico meritevole di approvazione;

**VISTO** l'art.3 della L.R 13/2015;

**RILEVATA** l'urgenza di sottoporre il presente provvedimento all'esame del Consiglio Comunale, al fine di rispettare i tempi del procedimento di cui all'art. 3, comma 4, della L.R. 13/2015, che così recita: *“Nel caso in cui, entro i termini di cui al comma 2, pervengano osservazioni ovvero opposizioni, l'ufficio tecnico comunale indice, entro quindici giorni, un'apposita conferenza di servizi che, acquisiti i pareri degli enti competenti, esprime a maggioranza un parere sulle eventuali modifiche allo studio di dettaglio. Entro trenta giorni dalla trasmissione del suddetto parere, il consiglio comunale, tenuto conto delle indicazioni formulate dalla suddetta conferenza di servizi, delibera l'approvazione dello studio di dettaglio;*

**DATO ATTO** che, nel caso in esame, i trenta giorni entro cui il Consiglio Comunale deve deliberare l'approvazione dello Studio decorrono dal 24/05/2022 e, quindi, l'approvazione dovrà avvenire entro il 24/06/2022, termine, il cui rispetto, risulta incompatibile con le imminenti elezioni comunali;

**SI PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:**

- approvare lo Studio di Dettaglio del Centro Storico del Comune di Prizzi, di cui

all'art. 3, comma 1, della L.R. 13/2015, costituito dai seguenti elaborati, allegati al presente atto:

- a) Relazione esplicativa delle scelte
  - b) Tav. 1 Planimetria Generale
  - c) Tav. 2 Zona A
  - d) Tav. 3 Zona B
  - e) Tav. 4 Zona C
  - f) Tav. 5 Zona D
  - g) Tav. 6 Zona E
  - h) Tav. 7 Zona Filaga
  - i) Tav. 8 Zona F
  - j) Schede Zona A
  - k) Schede Zona B
  - l) Schede Zona C
  - m) Schede Zone D
  - n) Schede Zone E
  - o) Schede Filaga
  - p) Schede Zona F;
- dare atto che sono allegati, altresì, alla presente deliberazione i verbali delle conferenze dei servizi del 09/12/2021, del 28/01/2022 e del 25/05/2022, le osservazioni e le determinazioni del Settore Tecnico sulle osservazioni;
  - trasmettere la presente deliberazione all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, per l'attività di controllo, come previsto dall'art. 3, comma 5, della L.R. 13/2015;
  - disporre che il presente atto non venga pubblicato integralmente per la complessità degli allegati che sono depositati presso l'Ufficio di Segreteria;
  - disporre che il presente atto sia pubblicato all'Albo Pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18/06/2009 n° 69 e nel sito istituzionale del Comune, nella Sezione Amministrazione Trasparente.

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Castrenze Collura

Il Proponente  
Il Sindaco - Luigi

Vallone

**PARERE TECNICO**

- in ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE;

Data 25/05/2022

Il Responsabile del Settore  
ING. COLLURA CASTRENZE

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTO** l'allegato verbale di seduta dal quale risulta la discussione e la votazione, parte integrante del presente atto;

### **DELIBERA**

di approvare la proposta su estesa e in conseguenza di adottare il presente provvedimento con le motivazioni e il dispositivo di cui alla proposta stessa.

Il Segretario Generale  
**DOTT.SSA GIACCHINO ROSALIA**

Il Presidente  
**CASTELLI GIUSEPPE**

Il Consigliere anziano  
**CARBONE GIUSEPPE**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e s.m.i. e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;  
L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché dal regolamento per l'accesso agli atti.

Verbale di deliberazione C.C. n. 16 del 30/05/2022

Il Presidente dà lettura della proposta di deliberazione avente per oggetto “Approvazione studio di dettaglio del centro storico di cui all’art. 3 comma 1, della L.R. n. 13/2015 “Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici” e invita il Responsabile del Settore Tecnico Ing. Collura a relazionare.

L’Ing. Collura illustra l’argomento e risponde ai chiarimenti richiesti.

Si allontana dall’aula il Consigliere Girgenti Antonino. Presenti 7. Sono le ore 16,22.

Il Capogruppo di maggioranza Milazzo Francesca ringrazia l’Architetto Giambertone, l’Ing. Collura e tutti i Geometri dell’Ufficio Tecnico che se ne sono occupati. Lo studio è stato complesso per il carico di lavoro che ha impegnato ciascuno dei tecnici ma molto importante per il paese. È stato fatto uno studio su ogni fabbricato, su ogni unità edilizia e questo farà sì che ogni norma di attuazione e tutto quello che prescrive il nostro regolamento edilizio possa consentire di fare tutto in maniera regolare e normato. Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione che il cittadino vorrà fare all’interno del centro storico può trovare le regole all’interno di questo strumento. Lo studio è fatto in maniera meticolosa, facendo attenzione non solo al punto di vista costruttivo e ai materiali ma anche ai particolari costruttivi come gli affacci e i particolari decorativi. Le planimetrie sono molto chiare, lo strumento è molto dettagliato e per questo fa ancora i complimenti ai tecnici per il lavoro svolto.

Il Consigliere Raimondi si unisce ai complimenti ai tecnici per lo studio così particolareggiato meticoloso.

Il Sindaco al di là dei ringraziamenti che rinnova ai tecnici per il lavoro fatto, sottolinea che si tratta di uno studio particolare e non semplicissimo come poteva sembrare. È stata studiata ogni singola abitazione e per ognuna di queste è stata fatta una scheda. Si tratta di un lavoro straordinario che sarà utile per il nuovo piano regolatore per il quale è già stato dato l’incarico ad alcuni professionisti e ad altri si darà dopo l’approvazione del bilancio dove sono state previste le somme. Ci sono stati due anni di lavoro e il personale incaricato si è impegnato moltissimo. Il personale dell’Ente, contrariamente a quello che altrove pensano o dicono è straordinario per correttezza, onestà e professionalità. È giusto dare merito al Segretario e a tutti i dipendenti, e non lo dice perché è in campagna elettorale, ma perché al di là di qualche confronto più o meno acceso, nel rispetto dei ruoli si è lavorato grazie all’impegno e alle capacità di tutti.

Il Presidente si associa ai ringraziamenti fatti dai capigruppo e dal Sindaco ai tecnici;

Non essendoci altri interventi il Presidente invita i Consiglieri a votare la proposta.

Si ottiene il seguente risultato:

Presenti 7

Astenuti 0

Votanti 7

Voti favorevoli 7

Successivamente il Presidente invita a votare per alzata di mano per l'immediata esecuzione.

La votazione ottiene il seguente risultato

Presenti 7

Astenuti 0

Votanti 7

Voti favorevoli 7.