

## ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 28/09/2026

**PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 9PAC/2024 Protocollo: 224729**

**Data presentazione: 11/12/2024**

**Richiedenti: C.I.M.A. COMPAGNIA ITALIANA MOLLE ACCIAIO S.P.A. - RBO INVESTMENT**

### **PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio richiamata l'informativa in data 21/09 u.s. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali ed appreso in quella circostanza come la proposta di P.A. sia, al momento, da considerarsi, così definita, ancora allo "stato embrionale" e pertanto suscettibile di possibili significative modificazioni (es. assetto viario ed equipaggiamenti stradali, tipologia del verde dell'area a sud-est, ecc.), sulla scorta della documentazione agli atti ed in considerazione delle plausibili, conseguenti, "variabili" progettuali, esprime parere contrario.

In generale sono ravvisabili incongruenze nelle diverse rappresentazioni grafiche della proposta di progetto che non contribuiscono a chiarire del tutto l'assetto generale della proposta in esame: nelle planimetrie vengono rappresentati i previsti parcheggi a raso; (occorre dare preferenza alla soluzione ipogea) e la nuova viabilità che pur tuttavia non compare nelle medesime fattezze, dimensioni o posizioni nelle raffigurazioni tridimensionali d'insieme. Così come pare omesso il volume della scuola d'infanzia, previsto in fregio alle residenze.

Pur tuttavia, in prima analisi, entrando nel merito della proposta senza avere la certezza di una corretta interpretazione viziata come citato dall'incongruente documentazione disponibile, la Commissione per il Paesaggio ritiene di evidenziare quanto segue, in un'ottica di collaborazione con il professionista e l'A.C.:

a) si ravvisa un carattere eccessivamente frammentato della proposta planivolumetrica, con allocazione delle funzioni in ambiti pertinenziali suddivisi e specializzati secondo "isole funzionali"; questo aspetto, se per un verso concorre ad una chiarezza distributiva, per altro verso non contribuisce a conferire uniformità all'intervento soprattutto in ordine all'ampio spazio aperto - per lo più destinato a parco di tipo attrezzato (forse) - che pur tuttavia risulta suddiviso dalla nuova viabilità carrabile prevista (es. meritoria di considerazione, così come proposto dalla scheda d'Ambito AT\_13 via Philips/via Guerrazzi, può essere l'opportunità di densificare l'edificazione a beneficio di una maggior integrità/disponibilità di verde); Anche le altezze dei corpi edilizi necessitano di "contestualizzazione";

b) lo stesso tracciato della via vicinale dei Cappuccini - che interessa quasi interamente il lotto in direzione N/S - è in parte obliterato dalla nuova viabilità carrabile e da un parcheggio a raso, anch'esso di nuova realizzazione ovvero parte integrante della medesima previsione di progetto;

c) in stretta connessione con la precedente lett. b), nel sottolineare l'esigenza di un progetto paesaggistico preliminare esteso alla superfici scoperte ed a tutta la "trama connettiva", si rammenta come anche i micro-ambiti delle aree a verde disposte lungo i tracciati dei previsti percorsi (ciclabili e/o pedonali) necessitano di un adeguato trattamento paesistico e "scenografico" per tracciare "visuali prospettiche", così come l'ombreggiamento dei percorsi e degli, eventuali, spazi di sosta (soprattutto considerando la disposizione delle alberature). Ogni intervento in tal senso dovrà essere mirato a qualificare i nuovi spazi di pertinenza pubblica, sottraendoli a una funzione di mero corridoio di transito e trasformandoli in luoghi di qualità urbana;

d) si evidenziano le esigenze di inquadrare la proposta di P.A. con le aree limitrofe afferenti al patrimonio pubblico, considerando l'ipotesi di "messa a sistema" delle stesse/ integrazione viabilità esistente (es. via Spallanzani/via Calatafimi), nonché della correlazione con la prevista fermata della linea M5;

e) si accoglie positivamente - anche solo in linea teorica e preliminare - la scelta di non immaginare una differente definizione architettonica dell'edificio dedicato all'edilizia convenzionata. In tal senso si rileva una designazione architettonica dei volumi già ad una fase avanzata, particolarmente "autoreferenziale", a fronte di una proposta planivolumetrica non altrettanto approfondita: la definizione architettonica degli stessi risulta eccessivamente variegata nelle forme espressive e nella declinazione materica. A riguardo si evidenzia, sin da ora, la necessità di trasferire in ambito convenzionale l'obbligo di coordinamento volto ad assicurare un'uniformità compositiva ed architettonica, estetica e materica delle finiture superficiali degli edifici e degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati. Tale linguaggio compositivo, pur ammettendo variazioni sul tema per evitare esiti monotoni, dovrà garantire coerenza architettonica e armonia visiva, valorizzando il progetto complessivo di trasformazione urbana;

Tutto ciò premesso la Commissione per il Paesaggio, già ora, si rende disponibile per la disamina della nuova ipotesi di P.A. che, vista l'elencazione sopra descritta, necessariamente comporta una significativa revisione della proposta in linea con le criticità sopra citate.

Contrario

**(SCIA) SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 718SCIA/2026** Protocollo: 152930

Data presentazione: 29/07/2026

Richiedenti: A. A. - A. E. - A. L. E. - L. G.

**PARERE:**

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, ..... vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole. Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

**(PAE) ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA nr.: 44PAE/2026** Protocollo: 68472

Data presentazione: 04/04/2026

Richiedenti: R. R.

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio, ai sensi dell'art. 7 c.1 lett. d) del Regolamento Edilizio:

- visto il parere favorevole prot. n. 178986/26 della competente Soprintendenza e richiamato il proprio parere di compatibilità n. 177/26;
- considerata l'entità delle opere e delle alterazioni, in difformità, di cui trattasi;
- ricordata la natura della trasgressione disciplinata dall'art. 181 del D. Lgs. n. 42/04 che, nel caso di specie rappresenta un 'reato di pericolo' che anticipa la tutela del bene, dunque, senza richiedere ai fini della sua configurabilità la manifestazione di un effettivo pregiudizio. L'atto sanzionabile de quo è, infatti, costituito dalla mera inosservanza delle norme che disciplinano uno dei fondamentali istituti di salvaguardia paesaggistica, quale, per l'appunto, la necessità di disporre, in via preventiva, della autorizzazione paesaggistica essendo sufficiente la già avvenuta

realizzazione di interventi - che anche soltanto astrattamente siano idonei ad arrecare nocumento al bene giuridico tutelato - in assenza/discordanza del presupposto provvedimento paesaggistico ciò a prescindere dall'effettiva produzione di un reale danno paesaggistico.

Tutto ciò premesso e vagliato, essendo le opere difformi non valutabili in termini di utile - ai fini della determinazione dell'importo commisurato al profitto conseguito - dell'indennità pecuniaria, di cui all'art. 167 c. 5 del D. Lgs. n. 42/2004, dovuta per i lavori già eseguiti, la Commissione per il Paesaggio, reputa congruo stimare in € 1.700,00= il corrispettivo della sanzione pecuniaria riparatoria e, per la circostanza, alternativa alla rimissione in pristino dei luoghi.

Favorevole

**(PAE) ESAME IMPATTO PAESISTICO PREVENTIVO nr.: 110PAE/2026 Protocollo: 175612**

**Data presentazione: 11/09/2026**

**Richiedenti: G. M. A. - G. G.**

**PARERE:**

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio,.....  
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole.  
Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

**(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 2RICH/2025 Protocollo: 10524**

**Data presentazione: 17/01/2025**

**Richiedenti: L. P. - L. M. - L. A. - L. F.**

**PARERE:**

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, preso atto della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento a cura del SUE, .....  
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole.  
I nuovi posti auto dovranno avere dimensioni adeguate.

Favorevole con prescrizioni

**(SCIA) SEGNALEZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 711SCIA/2026 Protocollo:**

**Data presentazione: 28/07/2026**

**Richiedenti: C. D.**

**PARERE:**

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, .....  
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole. Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

**PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 3PAC/2026 Protocollo: 148247**

**Data presentazione: 22/07/2026**

**Richiedenti: CHIARA SRL**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio udita l'illustrazione relativa all'ipotesi di P.A. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali avvia la discussione dell'oggetto rimandando l'espressione del proprio parere alla prossima seduta/e.

Sospensivo

**PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 5PAC/2026 Protocollo: 154997**

**Data presentazione: 30/07/2026**

**Richiedenti: MONTE ROSSO - S.R.L.**

**PARERE:**

La Commissione per il Paesaggio udita l'illustrazione relativa all'ipotesi di P.A. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali avvia la discussione dell'oggetto rimandando l'espressione del proprio parere alla prossima seduta/e.

Sospensivo

N.B. Il presente documento è privo di valore legale. Per le valutazioni in ordine alla sensibilità del sito ed all'incidenza del progetto relativamente all'"esame paesistico dei progetti" - per brevità qui non trascritte - si rimanda al verbale della medesima seduta agli atti.