

Possibili scenari per Pizzo Sella
Strategie per la riscrittura di un incompiuto

Li Castri Federica



DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E DESIGN
COLLEGIO DI ARCHITETTURA

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN
ARCHITETTURA PER IL PROGETTO SOSTENIBILE

Anno Accademico 2020/2021
Sessione di Laurea Febbraio 2022

Possibili scenari per Pizzo Sella

Strategie per la riscrittura di un incompiuto

Studentessa
Federica Li Castri

RELATORE
Professor Walter Nicolino

“ L'architettura è l'adattarsi delle forme a forze contrarie”
John Ruskin

Dove non vi è specificata le fonte le immagini sono da considerarsi elaborazione dell'autrice.

Indice

Abstract (eng)	8	Considerazioni sulle demolizioni	78
Abstract (ita)	9		
INTRODUZIONE	10	06 Possibili Scenari	80
		La città creativa	81
01 Cosa è pizzo Sella	14	Approccio al costruito: architettura parassita	92
Gli esordi	15	Museo della città	94
Vicende giudiziarie	24	Rifugio	102
Azioni e volontà	26	Stazione Nomade	104
		Terrazza Panoramica	112
02 Inquadramento Territoriale	30	Conclusioni	115
Pianificazione comunale	32		
Riserva e paesaggio	36	Ringraziamenti	
03 Luoghi interrotti	40	Appendice	
Opere incomplete in Italia	42	Diagramma di Shenzhen	118
Abbattimento o preservazione?	47		
		Bibliografia	120
04 Strategie Risolutive	50		
Giardini del Fuenti	52	Iconografia	122
Punta Perotti	54		
Sterpaia	56	Sitografia	124
Lago Ex Snia Viscosa	58		
Farm Cultural Park	60		
BaL	62		
Parco Archeologico dell'incompiuto Siciliano	64		
05 Lo Stato del Luogo	66		
Carta del contenzioso	67		
Carta dello stato edilizio	71		
Carta del costruito	75		
Carta delle strategie	77		

Abstract ENG

The thesis deals with the study of urban regeneration on unfinished places, trying to define reuse strategies, when mass demolition cannot be the only decisive choice.

The specific case is Pizzo Sella, a hill overlooking the Gulf of Mondello (PA), a place recovering from an illegal subdivision planned by criminal organizations, during the period of the Italian construction boom, with conventional practices at the time of the Sacco di Palermo. At the actual state Pizzo Sella hosts about a hundred of abandoned single-family villas, some of which are unfinished and interrupted during construction works.

In a first phase, the naturalistic and landscape context in which this territory is located is analyzed, seeking through the practices of the 'creative city' to highlight the potential of this place and make it as driving force for restitution and re-functionalization. Alongside this analysis, there is the testimony of some case studies and their design implications.

In the interaction between the host context and the insertion of new functions, the theme of 'parasitic architecture' is studied, which will accompany the design vision from the territorial to the architectural scale. Translated into spatial terms, the host object is the landscape which receives a double parasitic attack. The first parasite is therefore the building skeleton. The design intervention acts as a second parasite, which mitigates the impact of the skeleton generating a new identity of the host object.

The project proposal sees the introduction of Pizzo Sella as a continuation of the natural reserve that surrounds it, activating places for refreshment and laying. From top of the hill it is possible to have a overlook to the city of Palermo this would help to strength the tourist offer by creating a 'city museum' through the introduction of exhibition spaces.

Another goal is to enhance these buildings for the intended use per which they were created, proposing a new contemporary and temporary housing model with residences and stimulating workspaces.

In the compositional choices flexibility and adaptability are privileged, with a view that these new grafts can intertwine with each other, laying the foundations for a new identity for Pizzo Sella

Abstract ITA

La tesi affronta lo studio della rigenerazione urbana sui luoghi dell'incompiuto, definendo alcune strategie di riuso, quando la demolizione di massa non può essere l'unica scelta risolutiva.

Il caso specifico è Pizzo Sella, una collina che si affaccia nel golfo di Mondello (PA), luogo reduce di una lottizzazione abusiva pianificata da organizzazioni criminali, nel periodo del boom edilizio italiano, con pratiche convenzionali al tempo del Sacco di Palermo. Allo stato attuale Pizzo Sella ospita un centinaio di ville unifamiliari abbandonate tra cui alcune non terminate e interrotte nella fase di cantiere.

Si analizza in una prima fase il contesto naturalistico e paesaggistico entro il quale si trova questo territorio, cercando attraverso pratiche della 'città creativa' di evidenziare le potenzialità di questo luogo e renderle elemento motrice per la restituzione e rifunzionalizzazione. Ad affiancare quest'analisi vi è la testimonianza di alcuni casi studio e dei loro risvolti progettuali.

Nell'interazione tra contesto ospitante e innesti di nuove funzioni, si studia il tema della 'architettura parassita', che accompagnerà la visione progettuale dalla scala territoriale a quella architettonica. Tradotto in termini spaziali, l'oggetto ospitante è il paesaggio che riceve un duplice attacco parassitario. Il primo parassita è dunque lo scheletro edilizio. L'intervento progettuale funge da secondo parassita, che mitiga l'impatto dello scheletro fornendo una nuova identità all'oggetto ospitante.

La proposta progettuale vede l'introduzione di Pizzo Sella come un proseguo della riserva naturale che la circonda, attivando dei luoghi di ristoro e di stazionamento. Dall'alto della collina è possibile avere una visione della città di Palermo, questo consentirebbe a rafforzare la proposta turistica creando un 'museo della città', fruibile attraverso nuovi spazi espositivi.

Altro obiettivo è di sfruttare questi edifici per lo stesso scopo per cui sono stati creati, riproponendo un nuovo modello abitativo contemporaneo e temporaneo con residenze e spazi di lavoro stimolanti. Nelle scelte compositive, si predilige la flessibilità e l'adattabilità, con la visione che questi nuovi innesti possano intrecciarsi a vicenda, ponendo le basi di una nuova identità per Pizzo Sella.

INTRODUZIONE

Il caso di Pizzo Sella è avvolto da una moltitudine di fatti e vicende che si rincorrono nel versante sud-est del brullo promontorio di Monte Gallo del capoluogo siciliano. Il luogo, anche denominato dalla stampa e voci locali, *La collina del Disonore*, ospita i resti di una lottizzazione irregolare nata da un malefico complotto studiato nei tavolini della mafia palermitana, con riferimento specifico alla Famiglia Greco e il suo esponente Michele Greco detto *u' papa*¹.

Questo luogo è un punto strategico per la città poiché si ha una vista completa del territorio palermitano, dal quale si possono osservare confini territoriali e marini, non a caso, nel monte sono presenti alcune torri di avvistamento risalenti a diverse epoche. Il panorama, dunque, elemento considerato valore aggiunto nelle analisi immobiliari, qui ne costituisce il cardine principale degli interessi sugli investimenti.

Dal romanzo *L'arte di annacarsi. Un viaggio in Sicilia* (Alajmo, 2010):

“Che possa essere considerato il posto più bello di Palermo non è una posa scandalistica, o un sofisma pirandelliano che ne faccia ammirare l'essenza di un luogo al tempo stesso abusivo a norma di legge, per così dire regolarmente abusivo. [...] Pizzo Sella è l'unico luogo di Palermo in cui Pizzo Sella rimanga esculo allo sguardo. È uno splendido posto, ma solo a patto di trovarsi esattamente lì” (p. 13)

Il principale problema di Pizzo Sella è dunque Pizzo Sella stesso. Un luogo scalfito nella sua identità principale che però non ha oggi alcuna identità, se non essere saldamente legata ai suoi

fantasmi del passato, presentandosi come luogo del paranormale, caratterizzato da una straziante quantità di edifici incompiuti, e da alcune ville unifamiliari dei proprietari che vi risiedono.

Come qualsiasi conseguenza di atti mafiosi, anche Pizzo Sella trascina con sé una rete di attori coinvolti, presenze consuete in qualsiasi investimento. Alcuni di loro speculatori in combutta con gli organizzatori, altri inconsapevoli investitori.

Costruttori edili, professionisti, investitori immobiliari, funzionari pubblici e cittadini sono quei soggetti coinvolti che hanno scontato le proprie pene, sono in attesa di giudizio, oppure come alcuni abitanti vorrebbero solo mettersi alle spalle questa lunga vicenda, isolandosi dagli scheletri architettonici che circondano le proprie ville, con una cortina di alberi e arbusti che nel frattempo hanno piantumato.

Obiettivo di questa tesi è capire quali sono le ragioni che rendono Pizzo Sella quello che è oggi, dalle origini delle lottizzazioni sino all'abbandono e proporre uno scenario alternativo attraverso un intervento progettuale.

Il testo si articola in sei capitoli. Il primo capitolo *Cos'è Pizzo Sella*, racconta le vicende cronologicamente, esplorandone i meccanismi per l'ottenimento dei permessi di costruire, il blocco e la confisca, le decisioni della magistratura e le azioni che nell'ultimo decennio sono state portate avanti da enti e singoli cittadini, per manifestare il dissenso dell'esistenza di questo luogo e incentivare le amministrazioni ad agire.

Nel secondo capitolo si affronta il caso nello stato dell'arte attuale, con un inquadramento territoriale dal punto di vista urbanistico, ma anche naturale, poiché in area di pre.riserva.

Il terzo capitolo *Luoghi interrotti* pone il problema in uno scenario più ampio, in cui si affronta oggettivamente il luogo come opera incompiuta, inserendolo in uno scenario nazionale, per poi interrogandosi sulle due linee d'azione generali che vedono il mantenimento di queste opere o l'abbattimento.

Per capire la strategia da adoperare per Pizzo Sella, nel quarto capitolo si prendono in considerazione le testimonianze di alcuni luoghi interrotti, e delle conseguenti linee d'azione e che hanno visto in alcuni casi l'abbattimento parziale o totale dell'esistente, mentre in altri una rigenerazione attraverso il mantenimento delle opere edilizie.

Il quinto capitolo studia l'area sotto il profilo delle infrastrutture presenti e il loro stato dell'arte, concludendo con una zonizzazione strategica per interventi da effettuare.

L'ultimo capitolo prova a dare delle possibili risposte attraverso un processo progettuale che vede inizialmente Pizzo Sella all'interno di un circuito cittadino e successivamente pone lo sguardo agli interventi da effettuare per singoli edifici.

¹ Michele Greco (1924-2008) Boss mafioso della zona Ciaculli, figlio di Giuseppe della famiglia Greco dei Giardini-Croce Verde.



Fig. 1 Vista su Pizzo Sella e Golfo di Mondello da Monte Pellegrino. Foto di Giovanna Di Marco.

01

Cosa è Pizzo Sella

Gli esordi

Per capire come la speculazione edilizia sia arrivata sino al Monte Gallo, bisogna analizzare gli aspetti sociali ed economici del tempo.

Si può partire dal secondo dopoguerra, dove una Palermo devastata dai bombardamenti si mobilita per la costituzione di un nuovo assetto urbano con priorità alle costruzioni di edifici residenziali per dare dimora ai cittadini a cui della propria casa è rimasto solo che cumuli di tufo².

Si predilige un'espansione urbanistica verso il nord di Palermo. Nell'introduzione *Protagonismo mafioso e affarismo* del testo *Il recupero e la legalità dei beni confiscati tra conoscenza e azione* (Favilla e Madonia, 2011), T. Cannarozzo, architetto e professoressa di Urbanistica presso la Facoltà di Architettura di Palermo spiega:

“La direzione verso nord è stata confermata nei secoli da tutti i piani che si sono susseguiti, canalizzando la città verso la Piana dei Colli, negando alla città contemporanea la natura di città costiera e un incisivo rapporto con il mare.” (p. 11)

La *forma urbis* della città che vede l'estendersi della secentesca Via Maqueda, susseguita dal settecentesco Viale della Libertà ha sicuramente dato il contributo a questa espansione, negando così le volontà del Piano di Ricostruzione del 1947 che invece prevedeva dei nuovi quartieri a sud-est della città.

Un altro motivo che rafforza la nuova diramazione a nord è sicuramente dato dalla presenza di organizzazioni nella Piana dei Colli, che per quel luogo ave-

vano in serbo un nuovo assetto urbanistico, così da poter affermarsi nel territorio, ma anche nella *governance* locale.

Quello che era la Piana dei Colli, ossia un vasto territorio agrario e al di fuori delle periferie della città, ormai da tempo aveva cambiato la propria destinazione d'uso. Chi abitava e possedeva territori nella Piana dei Colli che controllava buona parte dell'economia agraria della città, adesso, si fa promotrice di investimenti edilizi per l'urbanizzazione di quella che poi diverrà la periferia di Palermo.

Il miracolo economico si propaga nella penisola e il boom edilizio ne è un effetto. Inizia così un'era di massicce costruzioni, che distruggendo verde agricolo, aree intere della Favorita e preesistenze architettoniche di pregio.

Si installa così una nuova rete del malaffare, non più sotto l'aspetto agricolo, bensì edilizio, il cui unico obiettivo è edificare.

L'era che va dal dopoguerra agli anni Ottanta è anche caratterizzata da un crescente legame tra la politica e le organizzazioni mafiose, che daranno vita alle famigerate trattative stato-mafia con un conseguenziale malessere e sfiducia nelle classi politiche del nostro paese.

In quegli anni, nel palermitano vi era una cospicua presenza di rappresentanti delle famiglie mafiose all'interno dell'amministrazione comunale. In questo quadro si inseriscono Salvatore Lima (1928-1992) e Vito Ciancimino (1924-2002), democristiani, rispettivamente sindaco e consigliere comunale (successivamente assessore ai lavori pubblici) nei mandati 58-62 e 65-66.

² Il tufo è una roccia considerata tenera, vastamente impiegata nell'edilizia meridionale

Nel 1962 viene adottato un nuovo piano regolatore, che a livello urbanistico si tradurrà in un incremento di costruzioni, anche abusive, guidate talvolta da figure obsolete, le quali alimenteranno quello che fu il *Sacco di Palermo*³.

Negli anni successivi al 1962, le amministrazioni succedute, non hanno evitato che le imprese speculative della città, avessero fine. Il caso di Pizzo Sella, dunque, nipote di un piano mal redatto, trova terreno fertile per il suo investimento immobiliare.

L'area in questione, come anche gran parte di tutte le aree di pregio naturale, era destinata dal Prg del 1962 come *V4 verde agricolo con abitazioni sparse*, il quale prevedeva un indice di fabbricabilità a destinazione d'uso agricolo di 0,20 m³/m²; indice il quale viene usato per la lottizzazione delle varie proprietà al fine di edificare singole abitazioni. Si omette di specificare che queste singole abitazioni sono parte di una massiccia lottizzazione senza però alcun piano attuativo con specifiche a tutti gli accorgimenti urbanistici.

Nel 1978 il Comune di Palermo ha rilasciato migliaia di concessioni edilizie con regolare firma dall'assessore pro-tempore di allora, prima del 27/12/1978 data in cui venne emanata la L.R. n. 71 *Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica*, che avrebbero ridotto gli indici di edificabilità del piano regolatore.

Consenso rilasciato anche dall'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste di Palermo (I.R.F.), che in data 31/10/1976, dichiara: "la zona interessata ai lavori è priva di vegetazione arborea e arbu-

stiva ed è costituita da roccia calcarea di consistenza tenace ove in atto non si riscontrano pericoli di franamento e di scoscendimento" e autorizza la ditta richiedente a potere eseguire gli scavi per la costruzione di residenze e l'assetto per i sistemi stradali.

In queste concessioni edilizie, ce ne sono 314 per la nuova lottizzazione di Pizzo Sella, rilasciate alla *Sicilcalce S.p.A.* intestata a Rosa Greco, sorella del Boss e moglie del costruttore e proprietario della società *Solaris S.p.A* Andrea Notaro.

"Terreni strappati per niente, licenze edilizie fasulle, imbrogli in Comune, sindaci ubbidienti, mazzette e mazzette, prestanome e prestasoldi, il cemento dei boss. Ecco Pizzo Sella, quella che di notte con le sue lucine fioche sembra un cimitero. Ecco Pizzo Sella, sperone di granito che è diventata "la collina del disonore". (La Repubblica, 1999)

Iniziano così le costruzioni degli edifici, varianti ai progetti che erano stati depositati in gran fretta, e anche le compravendite di cui successivamente, gli acquirenti dichiareranno di aver eseguito in buona fede.

Uno dei più importanti acquirenti la società Calcestruzzi spa del Gruppo Ferruzzi- Gardini che acquistò circa 1/3 dei lotti.

Per i successivi dieci anni almeno, il comune rilascia ulteriori concessioni e i lavori continuano, fino a quando il grande cantiere inizia ad essere visibile dalla città ed un anonimo presenta un esposto. Questo sarà il punto iniziale da cui partiranno le indagini delle forze dell'ordine e della magistratura. I lavori vengono sospesi.

³ Il Sacco di Palermo è il periodo che va dal boom economico fino la fine degli anni 70 che investe la città di Palermo con una ferocia edilizia speculativa, a danno della preesistente città.

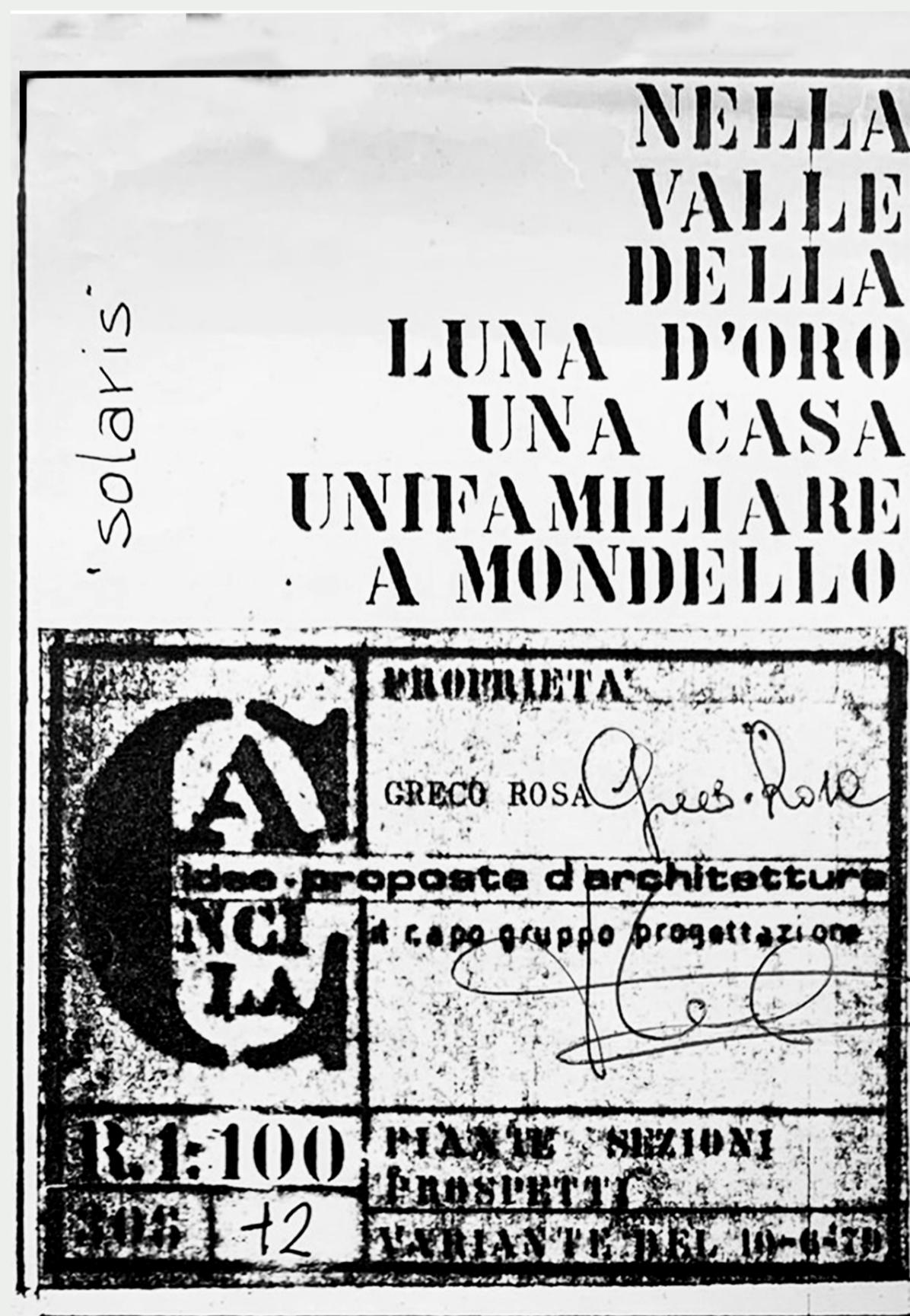


Fig. 2 Intestazione sugli elaborati tecnici per la richiesta di variante al Permesso di Costruire, 1979

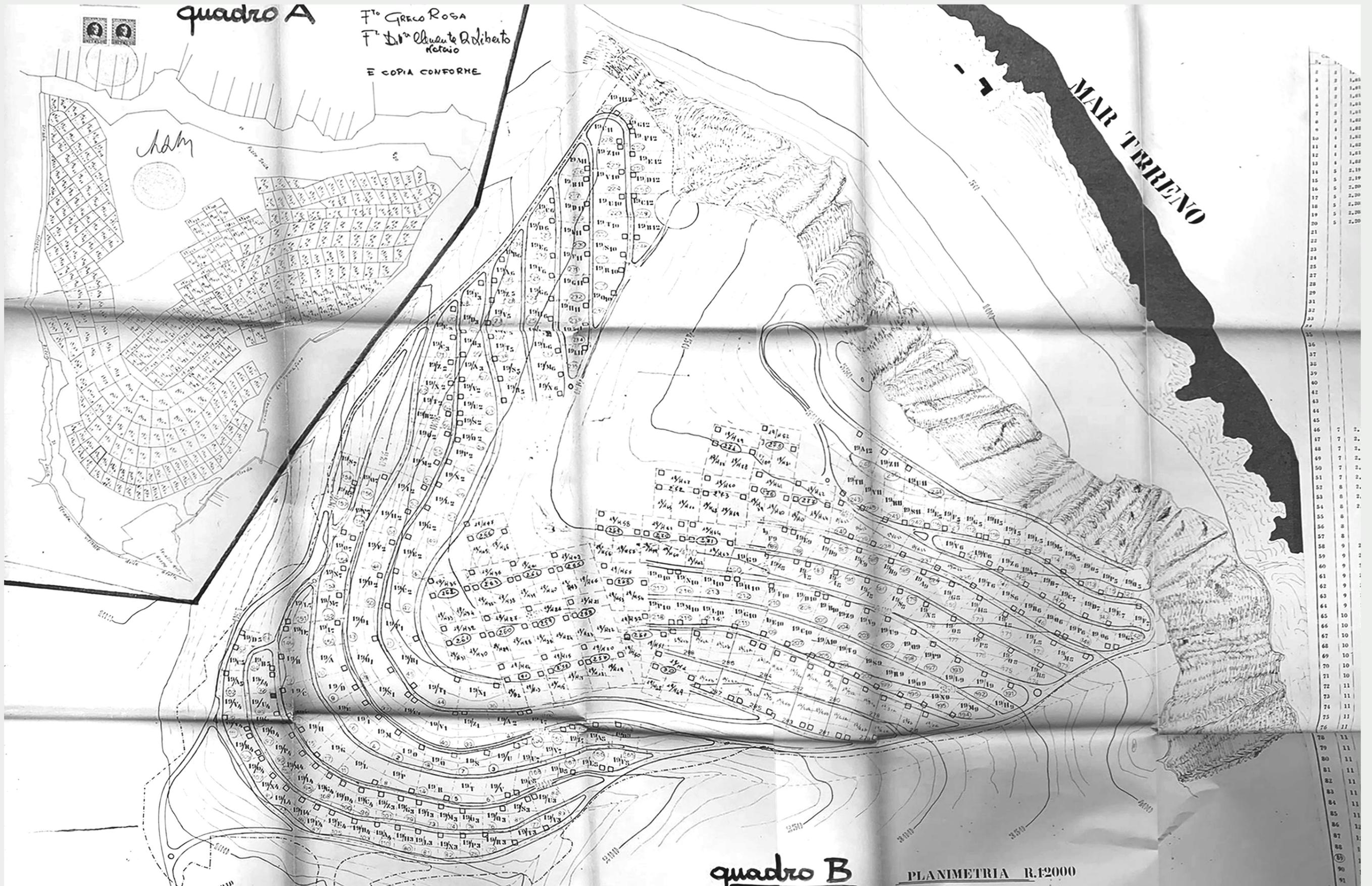


Fig. 3 Panimetria, quadro d'unione dei lotti, 1978



Fig. 4 Fotografia aerea. Scheletri architettonici nel versante nord di Pizzo Sella.



Fig. 5 Fotografia degli edifici di Pizzo Sella ritratti da Via del Semaforo

Vicende giudiziarie

Nel 1984 si ha il primo report ufficiale dei carabinieri che descrive la vicenda sotto i seguenti reati:

- abusivismo edilizio;
- abuso d'ufficio;
- corruzione.

I problemi attorno alla vicenda di Pizzo Sella, dunque sono molteplici e comprendono svariati ragionamenti incrociati per le misure da tener conto al fine di stimare le condanne ai colpevoli.

In una sentenza del 14/10/1992 il Tribunale di Palermo condanna per abuso d'ufficio, per il rilascio di concessioni edilizie, i vertici del Comune, alcuni funzionari comunali, e anche imprenditori per corruzione e mafia.

Le indagini proseguono, ma solo nel 1997, quando già gli acquirenti vi abitavano nelle proprie case, successivi all'agibilità, anch'essa rilasciata dal comune nel 1992 si attua un sequestro preventivo di tutta l'area, nell'ambito di un processo penale successivamente definito nel 2001.

Nel 1999 furono attuate alcune demolizioni che riguardavano le costruzioni non ancora completate e bloccate dalla magistratura prima che si arrivasse al tetto.

L'articolo di giornale *La Repubblica* del 15 novembre 1999 cita:

“All'operazione di oggi, che riguarda otto di queste incompiute, erano presenti il sindaco di Palermo Leoluca Orlando, il sottosegretario ai Lavori Pubblici Gianni Mattioli e il presidente di Legambiente, Ermete Realacci”.

Il reato abusivo e la confisca (ex art. 19 della legge n. 47/1985) vengono confermati dalla sentenza n. 292 del 29 gennaio 2000 del Pretore di Palermo, sezione V penale (confermata dalla Corte d'appello con sentenza n. 131/2001 e poi dalla Corte suprema di Cassazione con sentenza n. 3552/2002)

Nel 2010 la Sentenza della Corte d'appello di Palermo sancisce la “buona fede” dei proprietari di 14 villini, per cui revoca la confisca.

Nel 2012 la Sentenza della Corte di Cassazione rigetta il ricorso del Comune e della procura generale di Palermo confermando la restituzione di 14 immobili. Segue la condanna del Comune di Palermo a risarcire gli acquirenti, solo i quali hanno provato di aver acquistato in buona fede, precisandone che negli anni intercorsi, non vi è stata alcuna volontà da parte del comune nel dichiarare l'illegittimità delle costruzioni. Questa linea seguirà fino al 2017 quando la sentenza definitiva della Cassazione accoglie il ricorso presentato da alcuni acquirenti delle villette.

Il quadro complessivo attuale di Pizzo Sella si presenta ancora piuttosto frastagliato. Quegli edifici confiscati sono adesso di proprietà del Comune; gli acquirenti che hanno vinto la causa, adesso sono legittimi proprietari ed infine vi sono altri edifici con contenzioso in corso.



Fig. 6 Articolo di giornale del 21 marzo 1989 del Giornale di Sicilia



Fig. 7 Articolo di giornale del 17 febbraio 2016 del giornale *La Repubblica*

Azioni e volontà

Dopo le prime condanne, anche la parte civile ha voluto esprimere la sua posizione in merito.

Le prime a manifestare dissenso sono state le associazioni ambientaliste per il dissesto ambientale che si stava commettendo in area sottoposta a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

Nel 1997 Legambiente introduce per la prima volta attraverso il termine “Ecomafia” un report in collaborazione con le forze dell’ordine per ricavare dati circa le attività lucrative della criminalità organizzata con ripercussioni nell’ambiente. Le attività riguardavano soprattutto temi come:

- l’abusivismo edilizio;
- il traffico di animali esotici;
- il furto di reperti archeologici,
- lo smaltimento illegale dei rifiuti.

Il Rapporto Ecomafia sarà pubblicato ogni anno. Passano pochi anni che Pizzo Sella è sotto mirino di Legambiente che ne esamina le sentenze giudiziarie e incentiva la demolizione.

Nel 2013 Legambiente decide di includere Pizzo Sella nella *top five* della classifica degli abusi edilizi su Mare Mostrum; un report sulle illegalità inerenti alle coste marine, includendo anche denuncia degli ecomostri che godono di vista sul mare, e per i quali necessitano delle repentine pratiche di abbattimento.

Parallelamente, c’era chi perseguiva un’altra strada sul destino di Pizzo Sella. Nel 2007 l’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Palermo bandisce un concorso internazionale di idee per la riqualificazione paesaggistica, urbanistica ed architettonica di Pizzo Sella. L’obiettivo del concorso era la riqualificazione del sito

attraverso strategie che potessero restituire quest’area alla città di Palermo. È chiaro data la complessità del tema, che sono emersi differenti soluzioni progettuali; team che nella demolizione vedevano l’unica strada perseguibile, altri che invece hanno cercato di affrontare il problema cercando di restituire nuovi insediamenti che meglio si potessero inserire nel contesto, migliorandone la percezione visiva dalla città.

Dal Verbale lavori della Commissione Giudicatrice, le motivazioni del primo gruppo classificato sono proprio quelle di aver saputo mediare tra la riqualificazione ambientale e funzionale attraverso un processo di graduale riconversione del patrimonio edilizio a servizio pubblico, nel rispetto dei valori storici e ambientali della zona.

Anche gli artisti arrivano a Pizzo Sella cercando con l’arte di denunciare una delle ferite della città. Per far ciò, nel 2009 FARE ALA, munito di telecamera intraprende uno dei suoi primi progetti. Le riprese vengono elaborate restituendo un fotomontaggio che vede la collina in una veste sarcastica di villaggio artistico a cielo aperto dal nome *Pizzo Sella art Village*. Gli edifici del villaggio si riempiono di colori, tantissimi artisti anche internazionali si incontrano per far rinascere quel luogo attraverso la *street art*, riempiendo così gli edifici di graffiti, talvolta anche provocatori, che fanno ragionare sui paradossi di quel luogo.

Un bando pubblico nel 2016 promosso dalla città di Palermo attraverso l’applicazione della Legge Rognoni La Torre e la Legge 7-3-1996, n. 109 assegna, tre edifici dopo regolare verifica dei progetti depositati e li affida a tre enti no

profit. Oggi rimane solo un centro attivo quale *Centro Buddhista Muni Gyana*.

Nel 2018 Pizzo Sella sarà oggetto dell’intervento artistico “Da quassù è tutta un’altra cosa” del collettivo belga Rotor. Il progetto, che include workshop, un intervento urbano e un’installazione, è stato selezionato da Manifesta 12, la biennale nomade europea ospitata per quell’anno dalla città di Palermo.

Nel contesto di Manifesta 12 si unisce la ricerca “Augmented Palermo #hillnnes” di Emanuela Cammarata e Gaetano Giordano che attraverso un’analisi clinica del luogo, restituiscono un’idea futura di Pizzo Sella attraverso le strategie della “Città Aumentata”

Nel lavoro #hillness, viene posta la lettura di Pizzo Sella sotto alcuni di questi concetti: come ad esempio la necessità di un luogo per favorire le relazioni e instaurare una rete sociale che unisca i residenti e le associazioni che fanno parte di quei luoghi, in maniera tale da poter instaurare un rapporto decisionale per quei luoghi interrotti e che fondi le basi per uno sviluppo strategico e creativo. Ed infine si esprime la necessità di un’autonomia energetica per i prossimi futuri insediamenti, ed il riciclo delle opere esistenti per innestare nuove funzioni e valorizzarne il contesto.



Fig. 7 Fotografia di uno degli edifici di "Pizzo Sella Art Village"

02

Inquadramento Territoriale

Pizzo Sella è situata nel versante orientale del Monte Gallo, un promontorio dalla forma allungata in senso NE-SO della città di Palermo sito nell'estremo nord-ovest del territorio comunale. Ha un'altitudine di m 562 s.l.m. e scinde due borgate marinare della città quali Mondello e Sferracavallo.

Dalle vette più alte del monte si può scorgere in lontananza, ad ovest la cittadina di Castellamare del Golfo, la città di Palermo e i suoi monti, sino alle cittadine di Monreale e Altofante (verso sud-ovest). Se il cielo è limpido, è anche possibile intravedere l'isola di Ustica, e raramente le sagome delle Isole Eolie.

Nella sua parte a nord, nel punto specifico detto Capo Gallo che ne costituisce la punta più estrema del monte, nonché della città, vi è un punto di vedetta storico in cui si erge un faro che ne segnala la posizione.

Massiccio Calcereo-dolomitico, i versanti esposti verso al mare sono stati scavati, restituendone insenature naturali maestose. Un esempio suggestivo è la Grotta dell'olio situata nell'area marina protetta Capo Gallo- Isola delle Femmine.

Vi sono altre insenature di origine preistorica in cui graffiti e reperti archeologici preistorici testimoniano l'insediamento dell'uomo.

La flora presente è maggiormente data dalla macchia mediterranea. Tra le specie più ricorrenti la palma nana (*Chamaerops humilis*), il lentisco (*Pistacia lentiscus*), l'euforbia (*Euphorbia dendroides*) e il mirto selvatico (*Myrtus communis*).

Nei secoli si è persa una foresta di querce a causa del disboscamento per far posto ad alcuni vigneti. Oggigiorno l'unica parte alberata è data dalla piantumazione

di sempreverdi per contrastare in alcuni punti critici il dissesto idrogeologico.

Seppur tutta l'area attorno Pizzo Sella fa parte della riserva naturale di Capo Gallo, essa rimane area di pre-riserva a causa delle pesanti opere edilizie che l'hanno deturpata.

Data la sua ricchezza naturalistica, l'isolamento dal resto della città e i siti culturali che si trovano nel promontorio, Monte Gallo ospita tantissimi percorsi naturalistici, da percorrere a piedi, in bici o in barca dove i viandanti, che vi passeggiano soprattutto durante le stagioni miti apprezzano il paesaggio, il microclima e la vista sulla città.

In questo contesto, si percepisce come Pizzo Sella sembri essere un alieno, un luogo che non rispecchia per nulla ciò che intorno ha, dove chi vi ha edificato non ha avuto nessun rispetto per l'ambiente circostante. Questa estraneità e la delicata situazione dell'area ha portato sempre più a definire questo luogo tramite direttive che potessero in qualche modo ostacolare la costruzione selvaggia del passato.

Per ricostruire dunque un quadro completo di inquadramento dell'area bisogna analizzare più del semplice Piano Regolatore vigente, poiché l'area fa parte sia del comprensorio della Riserva Naturale Orientata di Capo Gallo, sia perché dal 2006 si trova ad essere a confine ad un Sito di Importanza Comunitaria identificato come ITA20006.

Pianificazione comunale

Nelle Norme Tecniche Di Attuazione dell'ultima variante al Piano Regolatore Comunale si fa riferimento all'area come parte dei Piani di utilizzazione delle Zone B delle riserve comunali:

“Per quanto concerne la Zona B di Pizzo Sella, il Comune ha predisposto nel 2012 lo Studio di Fattibilità, in corso di aggiornamento, per definire i possibili scenari su cui modulare la redazione del Piano di Utilizzazione”

Nell'Art. 16 identifica l'area di Monte Gallo come E2:

“[...] comprendono le parti di territorio prevalentemente collinari, caratterizzate da una prevalente vegetazione di tipo spontaneo (gariga, macchia, aree boscate e di riforestazione) il cui integrale mantenimento è ritenuto essenziale per la salvaguardia idrogeologica e paesistica del territorio comunale.”

Nell'Art. 18 Zone E2:

1. Nelle zone E2 non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq. I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate.

2. Nella zona collinare E2 denominata “Pizzo Sella” al fine di ripristinare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche originarie si rinvia alla sentenza della Corte di Cassazione del 19.12.2001 per gli adempimenti da adottarsi da parte del Comune nei confronti degli edifici realizzati in detta zona.

3. Secondo le prescrizioni dei D.Dir 558 e 124 /DRU/02 di approvazione del presente piano, le porzioni di zona E2 che hanno subito processi di edificazione e risultano oggi caratterizzate da costruzioni, sono individuate e perimetrare per essere sottoposte a pianificazione attuativa, previa verifica sulla situazione amministrativa al fine di conoscere la legittimità delle singole costruzioni e/o l'avvenuta sanatoria delle stesse o la concreta ammissibilità alla sanatoria medesima. I piani particolareggiati, oltre all'adeguamento agli standard, dovranno prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale. [...]

Nella sentenza della Corte Suprema di Cassazione n.3552 del 19.12.2001, vi è la conferma della lottizzazione abusiva, e vi trasferisce gli immobili e le aree al patrimonio del Comune di Palermo, prevedendone la demolizione.

Data la Sentenza della Suprema Corte di Cassazione - Sezione Terza Penale del 12 aprile - 29 maggio 2007, n. 21125 che ne cambia l'orientamento della linea d'azione da applicare in quanto l'accertamento del reato e il possesso delle proprietà da parte del Comune non limita la facoltà dello Stesso di assegnare a tale luogo la destinazione urbanistica che ritiene più consona.

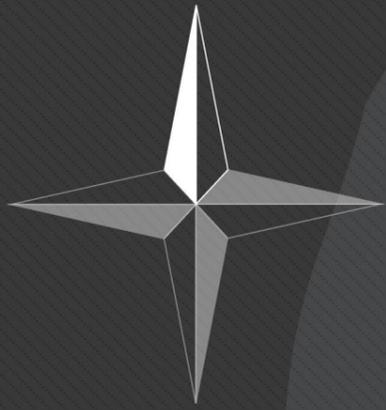
Il Comune, quindi, può dedicare a tale area una nuova pianificazione, con gli strumenti più adeguati, al fine di una restituzione di Pizzo Sella alla città. Il tutto però deve essere privo di contenziosi.

La nuova pianificazione può essere eseguita dal Comune, purché con il nuovo strumento non serva come espediente per la legittimazione del reato d'abuso.

Bisogna inoltre tener conto che la demolizione totale non sarebbe la strada perseguibile poiché vi rimarrebbero comunque gli edifici dei proprietari che con la Sentenza della Corte d'appello del tribunale di Palermo del 2010 sancisce la “buona fede” di alcuni dei proprietari revocandone la confisca.

La pianificazione, dunque, va progettata attraverso accurate scelte dettate dalla sostenibilità economica, ambientale e sociale e delle preesistenze storiche; che non precludano nessuna delle normative vigenti.

Lo schema di massima per il PRG 2025 conferma quello che è stato fino a questo momento la linea di azione per la salvaguardia dell'area attorno Pizzo Sella e per un mutamento sostenibile di quest'ultimo.



- | | | | |
|--------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Area di intervento | Vincolo paesaggistico L. 1497 | Vincolo immobili L.1089 39 | Area soggetta a frane |
| Prg_ zona E2 | Vincolo aree archeologiche | Vincolo idrogeologico | Faglie e scostamenti |

Riserva e paesaggio

Riserva Naturale

L'area di Pizzo Sella con D.A. n.734 del 21.06.2001 e alle della L.R. 98/81 e L.R. 14/88, diviene parte della Riserva Naturale di Capo Gallo. L'area è zonizzata come B1, Area di pre-riserva.

I commi 2 e 3 dell'art.7 della L.R.98/81 in materia delle aree di pre- riserva recitano:

“Al contorno delle zone delimitate come parco o riserva sono individuate adeguate aree di protezione, pre-parco o pre- riserva, a sviluppo controllato allo scopo di integrare il territorio circostante nel sistema di tutela ambientale. In tali aree possono essere previste iniziative idonee a promuovere la valorizzazione delle risorse locali, con particolare riguardo alle attività artigianali, silvo-pastorali, zootecniche e alla lavorazione dei relativi prodotti, nonché alle attività ricreative, turistiche e sportive”.

Inoltre per ciò che concerne la zona B e B1 il comma e) esprime:

“e) Nelle more di approvazione del piano di utilizzazione di cui all'art. 22 della legge regionale n.

98/81 e successive modifiche ed integrazioni:

1) effettuare sugli immobili esistenti gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78. Gli interventi di cui alla lett. d) sono consentiti esclusivamente per le finalità di gestione e fruizione della riserva, previo nulla osta dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente sentito il parere del C.R.P.P.N.

Il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione sono consentiti per volumi già esistenti e catastati, ovvero

per i ruderi catastati, limitatamente ai volumi documentati;

2) effettuare eventuali mutazioni di destinazione d'uso degli immobili oggetto degli anzidetti interventi, solo se strettamente funzionali al proseguimento delle attività ammesse o funzionali all'attività di gestione dell'area protetta, previo nulla osta dell'ente gestore;

3) effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle strade, mulattiere e sentieri esistenti nel rispetto delle attuali caratteristiche plano-altimetriche tipologiche e formali, previo nulla osta dell'ente gestore;

4) realizzare impianti di distribuzione a rete (acqua, elettricità, comunicazioni, gas, ecc.) previo nulla osta dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente sentito il parere del C.R.P.P.N. con l'obbligo della rimessa in pristino dei luoghi, utilizzando a tal fine tecniche di rinaturalizzazione secondo criteri naturalistici;

5) recintare le proprietà esclusivamente con siepi a verde e/o materiali naturali secondo l'uso “

Dalle norme sopracitate si deduce che nell'area di pre-riserva si possono attuare modifiche delle destinazioni d'uso, attraverso un processo di valorizzazione e che non vi è alcun contrasto con gli immobili esistenti in loco.

SIC ITA02006

Capo Gallo è denominato come SIC (Sito di Importanza Comunitaria) identificato ITA20006 dopo proposta d'inserimento effettuata nel 2005 dalla regione Sicilia.

La scheda riporta le caratteristiche qualitative e di vulnerabilità del Sito.

Per quanto concerne le qualità, si ha una descrizione dettagliata sulle componen-

ti geografiche dell'intero sito per i suoi 547 ettari.

Riguardo le vulnerabilità si fa riferimento al disturbo antropico dato genericamente dalle lottizzazioni abusive, turismo balneare e incendi. Si citano anche gli interventi di riforestazione, i quali presentano generalmente la piantumazione di specie estranee a quelle autoctone

Altri aspetti di disturbo sono i tentativi di ripulitura del sottobosco e le nuove tracce dei sentieri, ed infine il deturpamento del suolo attraverso gli scavi legati alle operazioni edilizie



100 500
scala 1:15.000



- | | | | |
|---|---|--|---|
|  Area di intervento |  Vincolo Riserve Naturali - ZONA A |  Vincolo Riserve Naturali - ZONA B1 |  Area boschiva |
|  Vincolo Riserve Naturali - ZONA B |  SIC |  Area boschiva- Fascia di rispetto | |

03

Luoghi interrotti

Le vicende giudiziarie proseguono, con i loro rispettivi e lunghi tempi, per quei lotti ancora in stato di contenzioso. Gli altri edifici, ormai espropriati da tempo, rimangono in attesa di un possibile piano particolareggiato.

Pizzo Sella continua ad ospitare scheletri architettonici e corpi senza funzione, che ne fanno un cimitero a cielo aperto di luoghi decadenti e abbandonati.

Di paesaggi con *ecomostri* svettanti, l'Italia, ma anche tutto il pianeta, ne sono pieni con maggior riguardo anche alle grandi città del sud America e del terzo mondo.

L'interrogativo più grande che mette di fronte alla scelta decisiva è la seguente: Demolire o preservare? Una domanda alla quale necessita una coraggiosa risposta e un complesso piano d'attuazione. In questo scenario, per molti di questi luoghi si decide di lasciarli nel dimenticatoio in attesa che forse delle generazioni intraprendenti future possano occuparsene.

Questi luoghi indecisi, rimangono nell'ombra e nel tormento costituendo dei luoghi-non luoghi, che sicuramente discernono da quelli che sono i parametri di funzionalità, bellezza e solidità.

I luoghi interrotti rappresentano tutti quegli insediamenti che smettono di funzionare, ossia che non ospitano più la loro destinazione d'uso per i quali erano progettati.

I luoghi interrotti abbracciano quelle opere compiute, con attività magari iniziate e poi abbandonate, e le opere incompiute, ossia tutte quelle opere abbandonate prima che l'attività designata fosse svolta.

In questo capitolo si affronterà il tema delle opere incompiute in cui Pizzo Sella si colloca.

Le ragioni che interrompono l'avvenire di un luogo sono di molteplice natura. Alcune di esse possono essere, come nel caso in questione date dalla confisca poiché l'opera è gestita da organizzazioni criminali e da un abuso nella pratica edilizia.

Altra causa, forse tra la più importante che ha contribuito all'interruzione di tantissime opere pubbliche nell'ultimo mezzo secolo italiano è l'impropria gestione del progetto che si riversa successivamente in un esaurimento del capitale stanziato con conseguente abbandono dell'opera.

Un'opera abbandonata è soggetta al degrado con conseguente rischio per la sicurezza del luogo che la ospita, per questo è importante agire, prendendo una decisione in merito sul destino del luogo.

Opere incompiute in Italia

Quantificare e classificare le opere incompiute italiane è un duro lavoro, poiché lo scenario degli edifici incompleti abbraccia sia le opere pubbliche, sia le opere private.

Essendo un fenomeno prettamente italiano, da qui il termine ecomostro non traducibile in altre lingue, ed essendo un fenomeno di cui ci si sta iniziando ad occupare nell'ultimo decennio, si hanno solo adesso alcune quantificazioni di queste opere.

Le uniche opere quantificate fino a questo momento, sono le opere pubbliche. Seguono alcuni studi e campagne che hanno fatto lo studio degli incompiuti la propria missione; cercando di avere una quantificazione. Per quelle opere invece non quantificabili (opere private) si riportano alcuni studi che danno una classificazione in maniera qualitativa.

SIMOI

Durante il governo Monti (2011-2013), si è incominciato ad affrontare il tema con una rendicontazione del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile, il quale chiedeva ad ogni singola regione di segnalare tali opere incompiute derivanti da precedenti finanziamenti pubblici stanziati.

Nel 2013 è stato istituito il Sistema Informativo di Monitoraggio delle Opere Incompiute (SIMOI) e i report attualmente consultabili sono dagli anni 2016 al 2020.

Il SIMOI classifica come opera pubblica incompiuta ogni opera non completata per una o più cause sottoelencate:

“[...] mancanza di fondi; cause tecniche; sopravvenute nuove norme tecniche o

disposizioni di legge; fallimento, liquidazione coatta e concordato preventivo dell'impresa appaltatrice, risoluzione del contratto ai sensi degli articoli 135 e 136 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, o di recesso dal contratto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di antimafia mancato interesse al completamento da parte della stazione appaltante, dell'ente aggiudicatore o di altro soggetto aggiudicatore, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”.

Nell'ultimo report al 31 dicembre 2020, le opere incompiute risulterebbero essere 407.

Incompiuto

Studio dell'incompiuto frutto di una ricerca decennale del collettivo *Alterazioni Video* con la collaborazione di *Fosbury Architecture*.

Esso indaga sul fenomeno che negli ultimi quarant'anni in Italia ha restituito luoghi interrotti, ossia tutte quelle opere pubbliche i cui cantieri non sono mai stati terminati e quindi quei luoghi non sono mai stati attivati. Prosegue un lavoro di quantificazione e di localizzazione per tutta la penisola.

La volontà del progetto è quello di rivelare questo patrimonio italiano, cercando di guardare oltre, in modo più artistico, fornendo strumenti per una rilettura in maniera tale da poterne cogliere i possibili potenziali virtuosi.

Nel 2007 il collettivo insieme a Claudia D'Aita e Enrico Sgarbi pubblicano un elenco delle opere pubbliche incompiute italiane. Da lì emerge che la maggior parte degli incompiuti risiedono in Si-

cilia, ed ecco che l'incompiuto diviene *Incompiuto Siciliano*, palesandosi come uno stile, accompagnato anche da un manifesto di nove punti che cita:

“I. Incompiuto è il più importante stile architettonico in Italia dal secondo dopoguerra a oggi

II. Incompiuto è fondato su un'etica e un'estetica proprie

III. Incompiuto risolve tensione tra forma e funzione. Il difetto diviene opera d'arte

IV. Le opere incompiute sono rovine contemporanee generate dall'entusiasmo creativo del liberalismo

V. Incompiuto ridefinisce il paesaggio italiano

VI. La natura dialoga con le opere incompiute riappropriandosi dei luoghi

VII. Incompiuto ha nel cemento armato il proprio materiale costruttivo

VIII. Incompiuto raccoglie luoghi della contemplazione e del pensiero

IX. Incompiuto è simbolo del potere politico e di una sensibilità artistica”

Dai dati restituiti emerge che in Italia vi siano 696 opere pubbliche incompiute, di cui solo 52 residenziali. Una spesa effettuata di circa € 7.389.000.000 e 2205 ettari di superficie in cui queste opere risiedono.

L'apice della sua manifestazione risiede nel comune di Giarre (CT), in cui ci sono ben otto opere pubbliche incompiute, un numero di notevole importanza per un comune di 27.605 abitanti⁴. Nel 2010 Giarre diventa capitale dell'incompiuto e istituisce il *Parco dell'incompiuto Siciliano*, della concretizzazione degli studi affrontati di tali territori scheggiati dal fenomeno dell'incompiuto.

Il parco propone un percorso a cielo in cui vi emergono questi luoghi dell'occul-

⁴ Censimento ISTAT 2017

to abbandonano.

MAIFINITO

Questo termine è stato introdotto nel 2014 dall'autore Gaetano Licata, professore associato del Dipartimento di Architettura dell'Università di Palermo.

Con questo termine egli descrive quegli edifici a cui viene eliminata l'occasione di concludere il proprio ciclo di vita; non adempiendo alla fase costruttiva, essi rimangono incompleti e quindi *maifiniti*.

Più che un'analisi quantitativa, Licata effettua un'analisi qualitativa dalle quali discernere le principali caratteristiche del suddetto fenomeno.

Egli pone l'analisi sulle opere incompiute private, come quasi effetto di un fenomeno culturale. Nella sua pubblicazione chiamata appunto *Maifinito*, pubblicata nel 2007 egli descrive i comportamenti che indicano a tale fenomeno come:

“[...] rivelatori di esigenze; per esempio, costruirsi la casa da sé, farlo in un modo flessibile, diluito nel tempo, in cui non tutto deve essere deciso subito”.(p.11)

E ancora :

“La bassissima qualità dei maifiniti, esasperata dalla loro nudità e mancanza di intere parti o strati, non contribuisce certo all'interesse verso di loro, anzi li rende oggetti da tenere lontano.”(p. 15)

Il maifinito ha quindi un basso profilo estetico, che essendo delle opere incompiute da decenni, non si percepisce il loro stato di passaggio, ormai da decenni che dunque giustifica tale giudizio.

Le leggi sul condono edilizio, non hanno migliorato l'aspetto fisico di tali opere,

anzi ne hanno mitigato l'abusivismo attraverso la sua monetizzazione.

Essi si trovano in una fase di stasi anche commerciale, con un'incapacità di immettersi nel mercato immobiliare, poiché mai abitati e privi di funzione.

I paesaggi degradati che essi costituiscono, vengono sempre di più emarginati con un lento ma definitivo abbandono.

Legambiente

Oltre ad essere parte attiva alla lotta contro gli ecomostri, Legambiente pubblica annualmente dei report sull'andamento di alcuni degli ecomostri, descrivendone lo stato di azione e le volontà di ogni singolo luogo.

Con la campagna *MareMostrum* si denunciano gli illeciti delle coste italiane.

Con l'ultimo record 2020 si riportano gli ultimi dati inerenti all'anno 2019 e si prende atto che sono state accertate 10.032 infrazioni, 7.550 sono le persone denunciate e 2.684 i sequestri effettuati.

Le regioni più colpite sono state, nell'ordine, Campania, Puglia, Lazio, Calabria e Sicilia: solo cinque regioni, che da sole contribuiscono al 64,5% del totale.⁵

Un'altra campagna è *Abbatti l'abuso* in cui si fa raccogliere annualmente i dati delle demolizioni degli immobili sia di proprietà pubblica o privata nei quali è stato commesso un reato d'abusivismo e dove il fenomeno dell'incompiuto è uno dei protagonisti.

Dal quadro generale pubblicato nel report 2020 si evince che dai dati forniti dagli uffici tecnici comunali, dal 2004 al 2020 è stato abbattuto solo il 32,9% degli immobili colpiti da un provvedimento amministrativo.

⁵ Report Maremostrum 2019

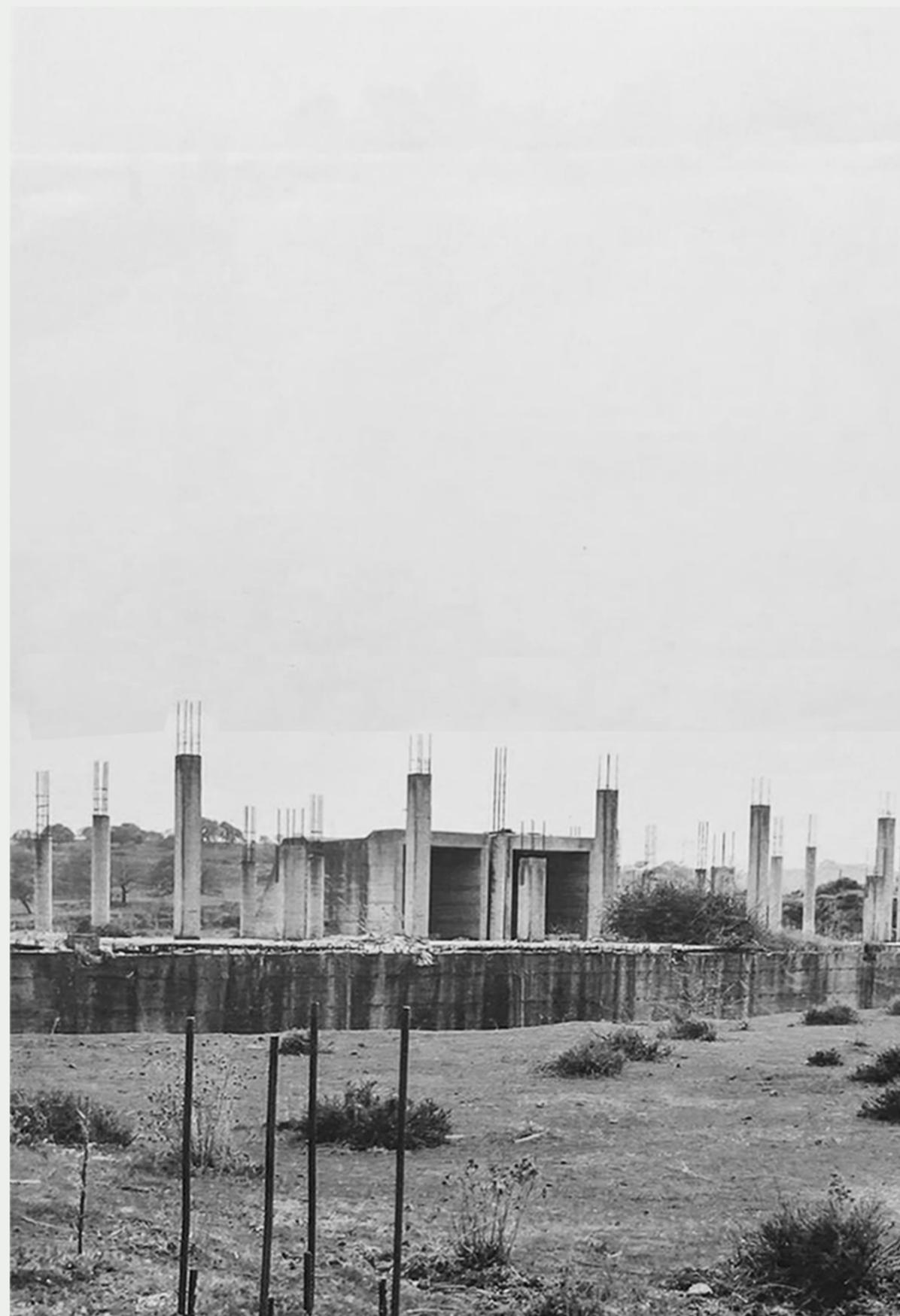


Fig. 8 Incompiuto. Palasport a Nuoro



Fig. 9 Incompiuto. Casa di Riposo Aldo Moro a Bari

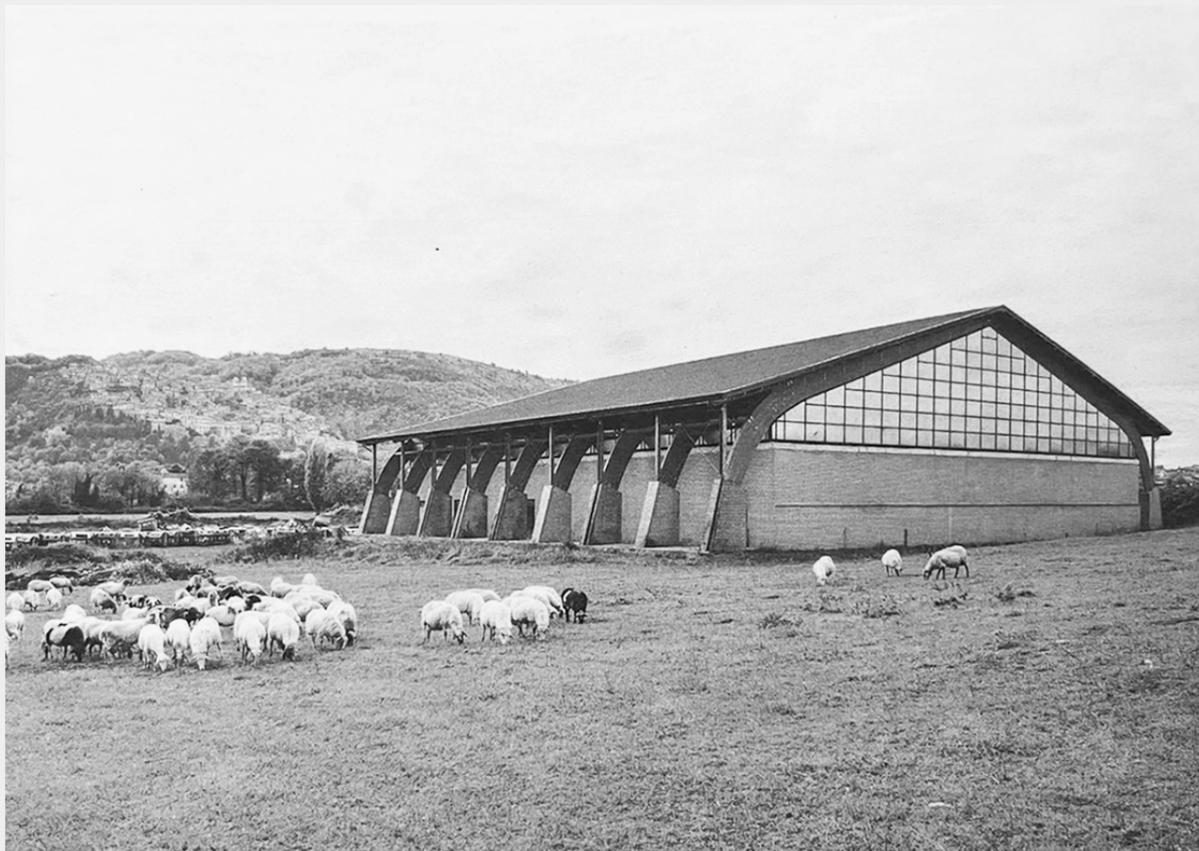


Fig. 10 Incompiuto. Impianto Sportivo a Roma

Abbattimento o preservazione?

Il dibattito sui provvedimenti è vario e frammentato. Il problema principale è che a tale domanda non c'è solo una risposta.

Per capire la linea d'azione per il destino di un'opera incompiuta, sicuramente bisogna risalire alla natura che le ha dato vita e poi l'ha interrotta

Se l'opera incompiuta nasce da un abuso commesso da un privato allora la legge ne indica l'abolizione.

L'art. 31, comma 3, DPR 380/2001 recita:

“[...] l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente”.

Se il proprietario dell'immobile da demolire non adempie all'atto entro i 90 giorni, l'ente pubblico può procedere alla confisca e alla demolizione.

La demolizione da eseguire quindi diviene di competenza comunale, e il patrimonio immobiliare confiscato diventa sempre maggiore, il che comporta avere nelle casse comunali una somma cospicua per affrontare tali demolizioni.

Questo circuito però sembra costituire un periodo di stallo costante. Il Rapporto Abbatti l'abuso 2020 dichiara:

“Non essendoci controlli o sanzioni, fatta eccezione per qualche pronuncia della Corte dei conti che in alcuni casi ha

calcolato e addebitato ai Sindaci il danno erariale da mancata acquisizione o, peggio, da occupazione illegale da parte degli ex proprietari, i Comuni non procedono alle trascrizioni. Ne deriva che solo il 3,8% degli immobili risulta ufficialmente nel patrimonio immobiliare degli enti locali. In controtendenza, c'è la Sicilia, che guida la classifica regionale degli immobili acquisiti a patrimonio pubblico (873) dove i Comuni hanno formalizzato la proprietà nel 19,2% dei casi”.

Se l'opera, ad esempio, è pubblica e viene interrotta a causa della cattiva gestione del progetto e la mancanza di fondi, sicuramente la strada percorribile è di cercare una un'altra fonte di finanziamento e concludere l'opera. Quale, ad esempio è la finalità del SIMOI, ossia di verificarne quantità e stato di fatto, per poi proporre una regolarizzazione dell'appalto per tali strutture al fine di aver concesso un piano di investimento.

“Le amministrazioni dovranno svolgere approfondimenti sui casi rilevanti e valutare se ci sono le condizioni per procedere con il completamento, oppure l'eventuale riutilizzazione, anche ridimensionata, una diversa destinazione d'uso, la cessione a titolo di corrispettivo per la realizzazione di altra opera, oppure la vendita o, da ultimo, la demolizione, qualora le esigenze di pubblico interesse non consentano l'adozione di soluzioni alternative”.⁶

Altro discorso invece è legato alla confisca dei beni per reato di impronta mafiosa. In quel caso si applicano le direttive che discendono dalla Legge Rognoni-la Torre.

⁶ <https://www.mit.gov.it/comunicazione/news/opere-pubbliche-incompiute-il-mit-scrive-alle-stazioni-appaltanti-per>

La Legge 13-9-1982, n. 646 *Associazione a delinquere di tipo mafioso e disposizioni in materia di misure di prevenzione di carattere patrimoniale voluta sui beni confiscati* sancisce la misura patrimoniale del sequestro e confisca dei beni mobili ed immobili ai condannati per reato mafioso.

La Legge 7-3-1996, n. 109 (Disposizioni in materia di gestione di beni sequestrati o confiscati. Modifiche alla legge 31 maggio 1965, n. 575, e all'articolo 3 della legge 23 luglio 1991, n.223. Abrogazione dell'articolo 4 del decreto-legge 14 giugno 1989, n.230, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 1989, n. 282) in breve, con le nuove disposizioni è sancita l'assegnazione allo Stato dei beni confiscati, la cui gestione è gestita dall'ente nominato con lo stesso provvedimento giudiziale con il quale si dispone il sequestro.

Per i beni immobili l'ente pubblico che acquisisce può, amministrare direttamente il bene o assegnarlo in concessione a titolo gratuito a enti che lo gestiscono senza finalità di lucro.

Per i beni aziendali si può procedere anche alla vendita qualora vi sia un progetto che ne preveda una maggiore utilità per l'interesse pubblico.



Fig. 11 Demolizioni di Punta Perotti a Bari

04

Strategie Risolutive

Nel caso di Pizzo Sella date le sentenze giudiziarie che restituiscono i lotti ai proprietari, la demolizione totale del luogo non potrà essere considerata l'unica soluzione, poiché rimarrebbero degli edificati.

Questo capito propone una serie di casi studio che hanno come principale obiettivo la riabilitazione dei luoghi, sia attraverso la demolizione, che un riciclo delle strutture esistenti.

Per avere un quadro più uniforme si decide di raccontare i casi studio attraverso uno schedario, in cui oltre alle informazioni generali quali luogo e anno di costruzione, si cerca di indagare sul motivo dell'abbandono e sullo stato in cui tale struttura si trovava al momento dell'interruzione.

Si prosegue sulle scelte effettuate caso per caso. Infine, viene illustrato lo stato conclusivo del luogo dopo l'intervento, spiegandone come le scelte adottate ne hanno influenzato la riabilitazione.



Giardini del Fuenti

Vietri sul Mare, SA



Proprietà iniziale	Privata - Famiglia Mazzitelli
Area dell'intervento	2.000 m ²
Destinazione	hotel
Motivo dell'interruzione	abusivismo (vincolo paesaggistico)
Stato dell'opera	nuova costruzione - concluso
Intervento	demolizione
Proprietà finale	Privata - Famiglia Mazzitelli-De Flammineis
Progettista	Arch. Maria Teresa Mazzitelli
Area dell'intervento	2.000 m ²
Destinazione	beach club e ristorante

NOTE

La demolizione a tabula rasa, ha dato l'opportunità di ripensare il luogo in maniera diametralmente opposta, da un elemento mastodontico che dominava il paesaggio, al paesaggio che diventa protagonista in cui il progetto si adagia alla propria orografia. Dopo la demolizione attraverso un'opera ingegneristica-ambientale, si cerca di riportare l'andamento territoriale a prima degli sbancamenti effettuati per il progetto dell'hotel. I vari dislivelli, danno vita a delle terrazze in cui viene progettato una ampia area verde.

I giardini costituiscono un ecomuseo open air curato dall'agronomo paesaggista Luciano Mauro il quale ospita limoniere, aranceti, mandarineti, oliveti e vigneti, specie autoctone del territorio e presenti prima della costruzione dell'hotel.

Tra i vari dislivelli si inserisce un anfiteatro di 400 posti a sedere, che oltre ad ospitare opere teatrali nelle stagioni miti, destina lo sguardo al paesaggio. Un ristorante di tipo ipogeo mostra le sue ampie vetrate sul mare. I giardini si propongono ad una passeggiata sino alla spiaggia, in cui vi è uno stabilimento balneare.



Fig. 12 Hotel Fuenti prima della demolizione



Fig. 13 Giardini del Fuenti dopo l'intervento



NOTE

Il caso di Punta Perotti è ancora aperto, poiché dopo la confisca per abusivismo data la normativa nazionale che vietava di edificare in zone costiere, gli imprenditori fanno ricorso poiché le autorizzazioni ottenute erano in regola.

Nel frattempo però gli edifici era stato pignorato e poi abbattuto dal comune che sotterrando le macerie ha creato un parco pubblico. Lo stato italiano adesso deve risarcire gli imprenditori, che nel frattempo, per mitigare i costi del risarcimento a favore, propongono una nuova risoluzione del luogo.

Il nuovo progetto annunciato dall'architetto Di Blase e presentato dal consorzio Parco Perotti appositamente costituito tra le società Sudfondi e Mabar, propone una riqualificazione partecipata con il Comune di Bari per l'insediamento di un'area residenziale, non valicando i limiti della fascia costiera, e di un parco che si estende fino alla costa che verrà bonificata. Gli edifici saranno meno impattanti, con un massimo di 7 piani.



Fig. 14 La costruzione di Punta Perotti prima della demolizione



Fig. 15 Il parco temporaneo di Punta Perotti in attesa di progetto di riqualificazione



Sterpaia Piombino, LI



Proprietà iniziale
Area dell'intervento
Destinazione

privata - Consorzio Ecologico Riva Verde
296 ettari
residenze estive

Motivo dell'interruzione
Stato dell'opera
Intervento

confisca - lottizzazione abusiva in area di pregio
nuova costruzione - concluso
demolizione

Proprietà finale
Area dell'intervento
Destinazione

pubblica con partnership gestionale privata
300 ettari
parco costiero

NOTE

Nel 1983 il comune denuncia lo stato abusivo del luogo, ma solo nel 1987 iniziano le espropriazioni per poi completare nel 2000 tutte le demolizioni dell'area. La principale ragione della riuscita della trasformazione di questo luogo nato da un abuso e trasformato in un parco, sicuramente è grazie alla linea d'azione sempre coerente e costante da parte degli enti territoriali.

Il recupero della Sterpaia è stato da sempre incorniciato in Piani Regolatori come tentativo delle amministrazioni locali di dotarsi di strumenti urbanistici che potessero fronteggiare il fenomeno dell'abusivismo. Gli strumenti a capo sono i Piani Regolatori coordinati della Val di Cornia.

Le amministrazioni locali hanno mirato a una politica di diversificazione economica e di rilancio occupazionale, sulla valorizzazione di beni culturali e ambientali che fossero non solo dipendenti da fondi pubblici, ma anche comprendesse una partnership privata. Parchi di Val Cornia, che gestisce il turismo nei parchi, è una Società per Azioni (Spa).

Gli interventi di recupero dell'area dopo la demolizione di circa 2000 residenze riguardano il ripristino ambientale, che hanno restituito al parco tutte le specie autoctone attraverso migliaia di nuove piantumazioni. Si è creata un'area dunale e un profilo arenile affinché un'area fascia cuscinetto potesse salvaguardare la fascia costiera. Ed infine attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e accessi si è creato un sistema di mobilità dolce che connettesse tutta la Val di Cornia.



Fig. 16 La lottizzazione nell'area del Bosco della Sterpaia prima della demolizione

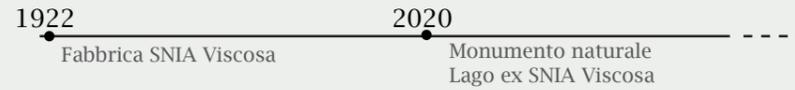


Fig. 17 Il bosco della Sterpaia dopo la riqualificazione



Lago ex SNIA Viscosa o Lago Sandro Pertini

Quartiere Tiburtino, Roma



Proprietà iniziale
Area dell'intervento
Destinazione

Ponente 1978 Srl
7,5 ettari
centro commerciale

Motivo dell'interruzione
Stato dell'opera
Intervento

abusivismo
nuova costruzione - fase di cantiere
preservazione

Proprietà finale
Area dell'intervento
Destinazione

pubblica - gestione RomaNatura
14 ettari
parco e monumento naturale

NOTE

Unico lago naturale di Roma affiorato durante gli scavi per la nuova costruzione di un centro commerciale nell'abbandonata area ex-industriale SNIA. A causa di un eccesso della profondità scavabile si genera un'alterazione della falda acquifera, che così affiorando crea un lago proprio all'interno dell'area industriale.

Dopo la revoca del permesso di costruire a causa di un abusivismo durante la cantierizzazione, l'area industriale viene chiusa.

Nel 1997 viene inaugurato il Parco delle energie in cui successivamente il lago ne prende parte. Gli scheletri attorno vengono lasciati abbandonati creando una quinta davvero suggestiva e paranormale.

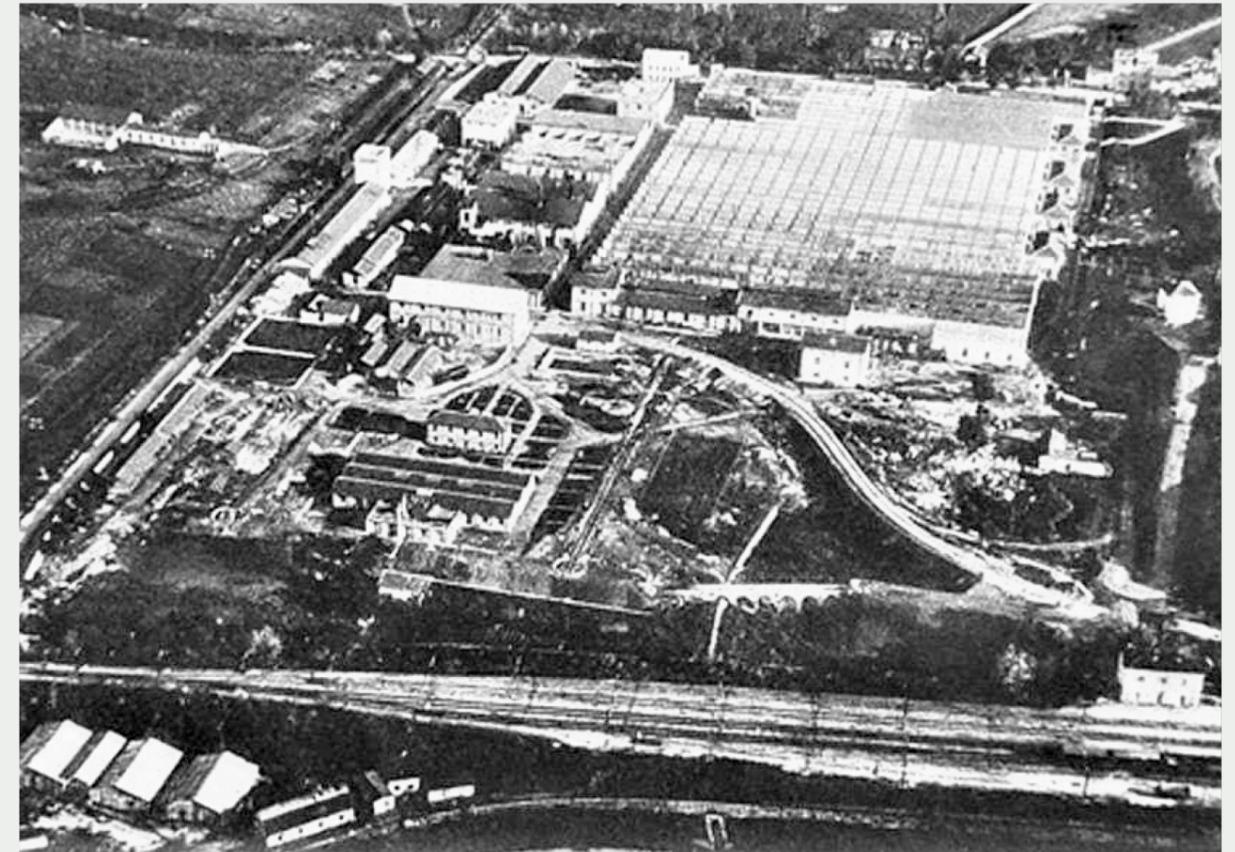
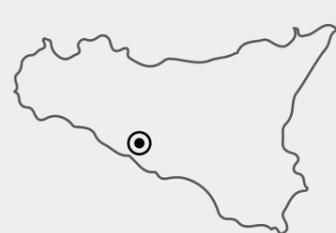


Fig. 18 Il complesso industriale SNIA



Fig. 19 Lago ex SNIA



Farm Cultural Park

Favara AG

2010

Centro antico Favara

Favara cultural Park

Proprietà iniziale
Area dell'intervento
Destinazione

privata -
scala urbana
residenziale

Motivo dell'interruzione
Stato dell'opera
Intervento

sociale
degradato
preservazione

Proprietà finale
Area dell'intervento
Destinazione

privata - Bartoli/Saieva
scala urbana + 10.000 m²
parco culturale

NOTE

Farm è uno dei migliori esempi contemporanei di rigenerazione urbana *bottom-up* in Sicilia. Essa nasce dallo sforzo dei suoi fondatori A. Bartoli e F. Saieva per ripristinare alcune aree degradate e da tempo abbandonate nel centro storico di Favara.

Il progetto parte dall'acquisto di alcuni cortili nei quartieri abbandonati di Favara. Il fulcro dell'intervento è il Cortile Bentivegna, attorniato da altri cortili, con una struttura che ricorda il passato arabo della città, si è attuata il recupero di alcune abitazioni per riconvertirle in centri espositivi temporanei e permanenti. Il progetto si sviluppa e viene fondato un centro di architettura SOU Architecture school, residenze per artisti, spazi didattici e per eventi, negozi e punti di ristoro.

Farm col tempo ingloba altri due edifici nel 2019 quali Palazzo Salvatore Cafisi e Palazzo Miccichè che ospitano esposizioni temporanee.

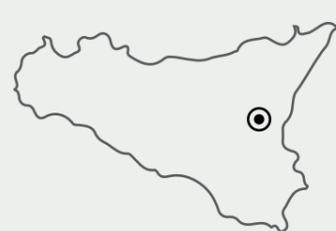
Attraverso questa *governance* e modello di gestione, si instaura una rete di luoghi che crea un ecosistema in tutta la cittadina di Favara. La volontà però è quella di espandere questa rete, riprodurla e ampliarla. Ecco che a gennaio del 2022 nel comune di Mazzarino (CL) viene inaugurata la seconda sede *Embassy of Farm* che attraverso una strategia di "diplomazia culturale" aiuta a contrastare lo spopolamento dei centri minori dell'isola.



Fig. 20 Uno dei cortili del centro storico di Favara acquisiti da Farm

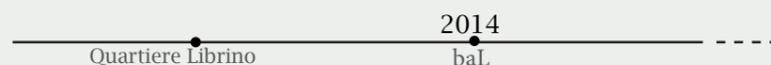


Fig. 21 Un cortile Farm dopo l'intervento



baL Buone azioni per Librino

Catania



Proprietà iniziale
Area dell'intervento
Destinazione

pubblica
scala urbana
quartiere

Motivo dell'interruzione
Stato dell'opera
Intervento

abusivo e degrado sociale
degrado periferico
riqualificazione

Proprietà finale
Area dell'intervento
Progettista
Destinazione

pubblica con partnership gestionale privata
2.000 m²
G124
aree di fruizione pubblica

NOTE

Lo studio G124 affronta la sfida di ripensare le periferie degradate delle grandi città per restituirle alle piccole realtà che vi abitano. Nel quartiere di Librino il 55% della popolazione ha meno di 33 anni, si decide di partire proprio da quei luoghi in cui è presente tale popolazione e quindi il centro sportivo degradato in cui un'associazione di volontariato, propone allenamenti di rugby.

Il quartiere di Librino è la conseguenza di un processo di sprawl che ne ha alterato lo spazio, generando un paesaggio interrotto, segregando il quartiere dalla città.

Attraverso lo studio sociologico sul quartiere per capirne i bisogni, viene affrontata la riqualificazione urbana come atto di rammendo, in cui si cerca di estremizzare i punti di forza già presenti nel quartiere e convertirli in aree pilota.

Un esempio sono gli scheletri edilizi abbandonati attorno al campo sportivo che si trasformano in piazze coperte con parco giochi. Nelle aree di verde incolto verranno piantumati alberi, e gli orti già attivi, verranno affiancati da un'attività di didattica.

Ed infine vengono effettuate alcune opere infrastrutturali come l'incanalamento delle acque reflue e la risistemazione del manto stradale.



Fig. 22 Centro Sportivo prima dell'intervento



Fig. 23 Un intervento nell'area adiacente al centro sportivo



Parco Archeologico dell'Incompiuto Siciliano Giarre CT



Proprietà iniziale
Area dell'intervento
Destinazione

pubblica
300 ettari
vari servizi pubblici

Motivo dell'interruzione
Stato dell'opera
Intervento

abusivismo e mancanza di fondi
nuova costruzione - fase di cantiere
stallo - azioni volte alla preservazione

Proprietà finale
Area dell'intervento
Destinazione

pubblica
300 ettari
parco

NOTE

Giarre, è la capitale dell'incompiuto. Alterazioni Video insieme all'amministrazione pubblica, nel 2010 sviluppa una proposta affinché lo studio dell'incompiuto si possa tradurre in qualcosa di fisico.

La proposta del parco unisce le opere incompiute di Giarre e crea una rete di infrastrutture abbandonate. Il lavoro di Alterazioni Video si conclude con una mappatura dei siti e la creazione di una cartina per l'orientamento dei visitatori.

La speranza dell'intervento è quella che il luogo una volta palesatosi come contenitore di luoghi distopici, riesca ad elevarsi attraverso operazioni ed eventi culturali, marchiandosi così come risorsa turistica.



Fig. 24 Esempio di incompiuto: Piscina regionale

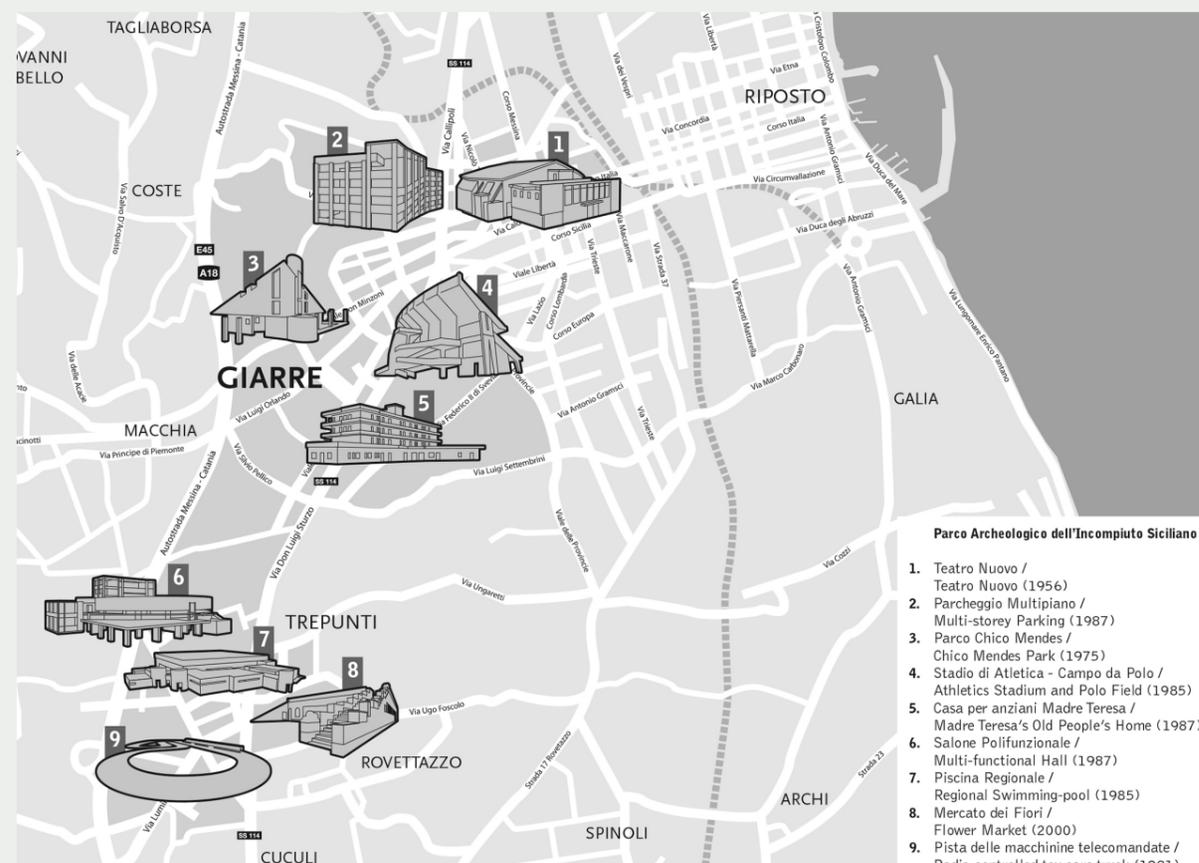


Fig. 25 Mappa del circuito dell'incompiuto di Giarre

05

Lo Stato del Luogo

Per avere una visione completa del luogo, al fine di produrre un piano d'azione si è dovuto ricostruire lo stato di fatto, sia dal punto di vista della proprietà degli immobili, ma anche dell'incompiutezza delle opere, che per molte delle quali risultano sospese in una fase di cantiere.

Dall'analisi effettuata risultano essere presenti 160 lotti. Due lotti risultano essere stati abbattuti gli edifici. I lotti edificati sono quindi 158.

In ogni lotto vi è un edificio principale residenziale. Le sue dimensioni cambiano in proporzione alla metratura del lotto ospitante. Le dimensioni degli edifici variano da 118 a 1.190 m² disposti in molteplici livelli, da un minimo di uno ad un massimo di quattro. In alcuni lotti sono presenti anche alcuni edifici minori quali box auto e cantine.

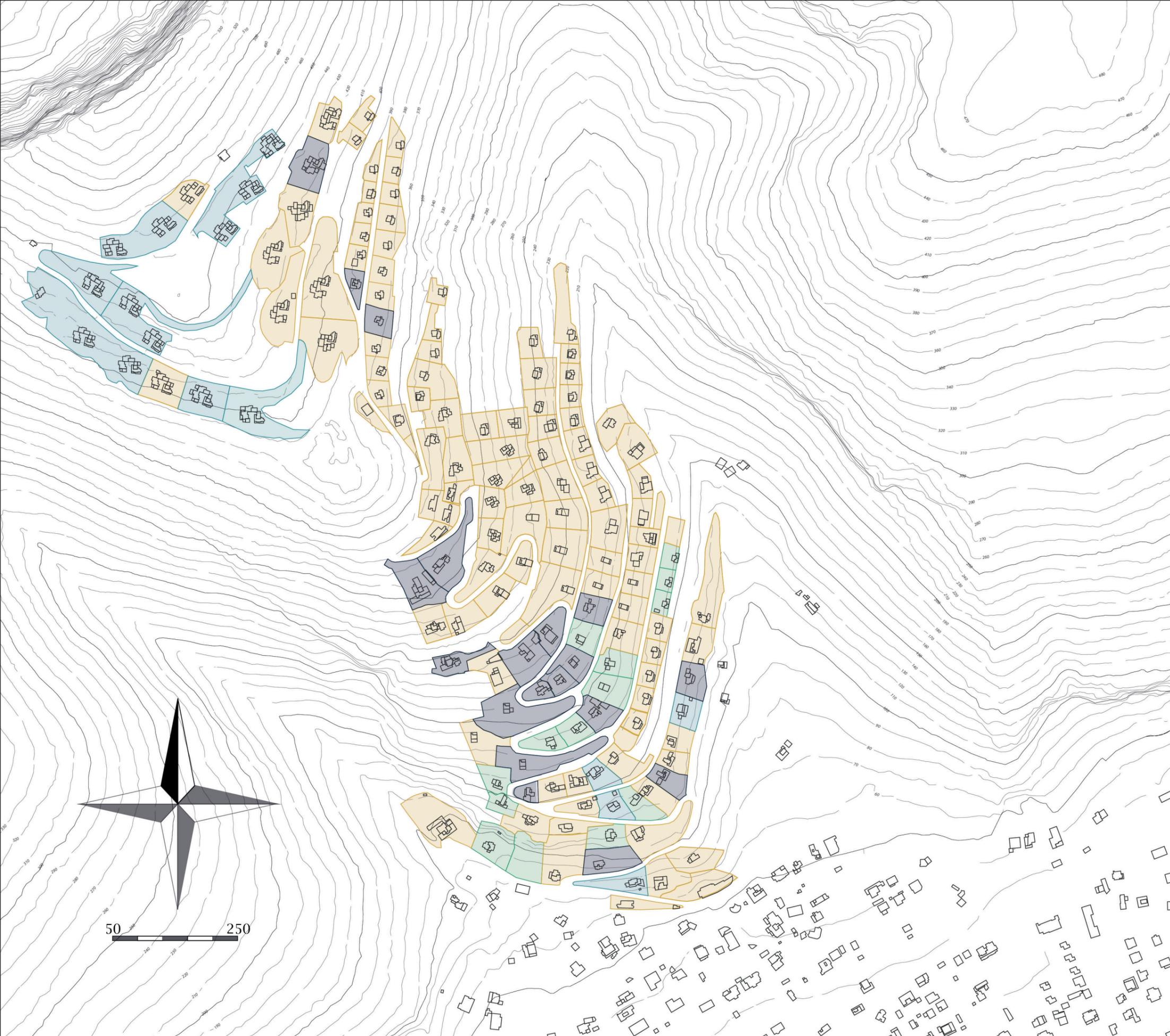
L'analisi delle proprietà è stata possibile grazie a un'unione delle informazioni recapitate dalle banche dati degli uffici del Comune di Palermo come Ufficio Area Risorse Immobiliari e il Servizio Beni Confiscati, Demanio e Inventario.

Dalle banche dati comunali e dalle ricerche catastali si è potuta fare una distinzione degli edifici in stato di contenzioso, per i quali i proprietari si sono appellati alla confisca.

L'analisi dei contenziosi è aggiornata all'anno 2011, per questo si decide di non prendere in considerazione nella successiva fase di progettazione, gli immobili che sono in attesa di giudizio.

Per ciò che riguarda invece le consistenze degli edifici sono state analizzate attraverso un sopralluogo con documentazione fotografica effettuata, e attraverso gli strumenti satellitari quali *Google Maps* e *Google Earth*.

Durante un accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo è stato possibile recapitare le documentazioni di alcuni degli immobili la quale attuale proprietà è del Comune di Palermo. Oltre alle relative concessioni edilizie, vi sono anche alcuni elaborati tecnici di alcuni degli edifici, che anche se non rappresentano fedelmente lo stato di fatto odierno per via di interventi abusivi, sono stati utili per ricostruire alcuni disegni tecnici utili a produrre una successiva proposta progettuale.



Carta del contenzioso

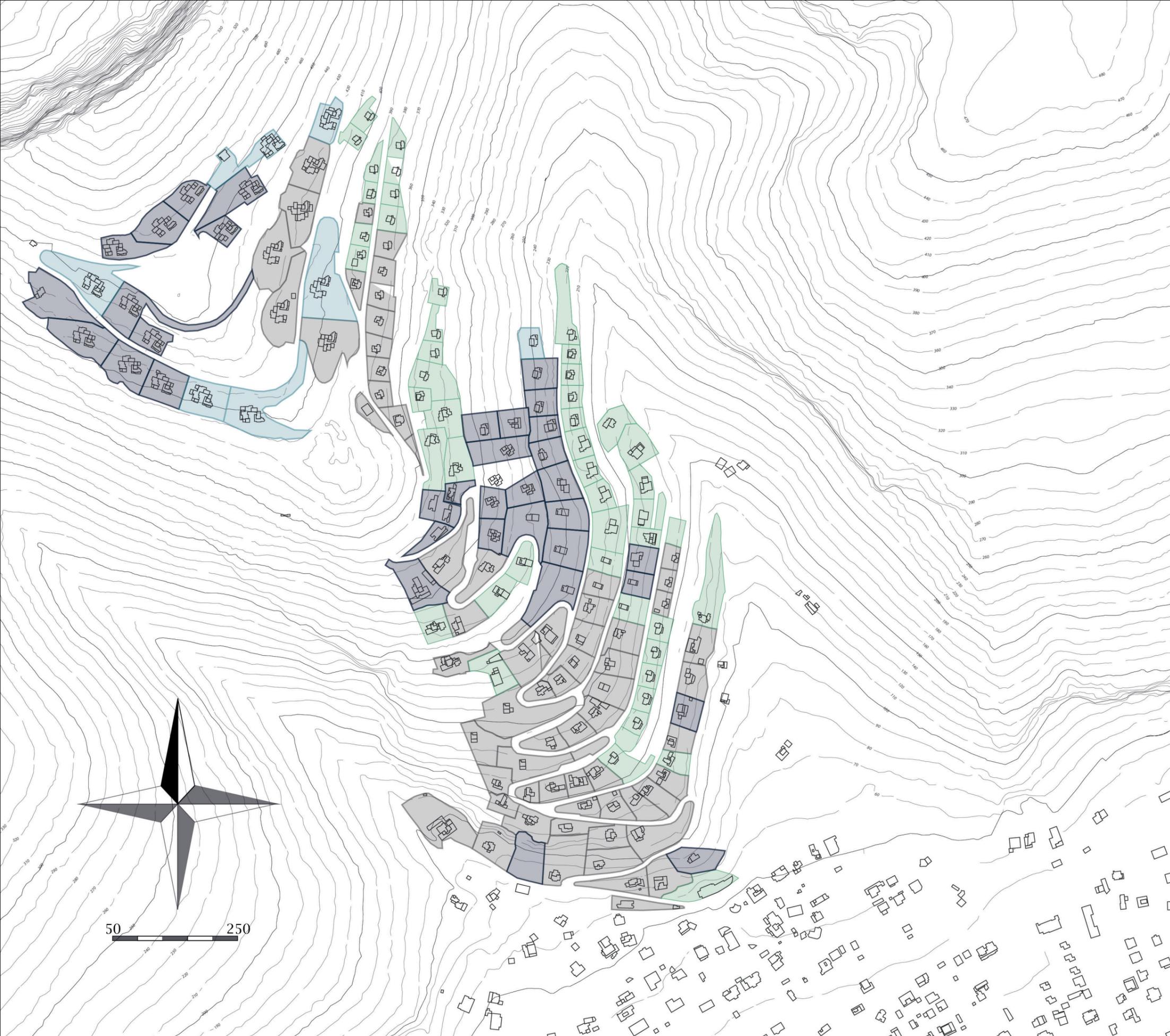
Questa prima classificazione dei lotti ci permette di dare uno sguardo più ravvicinato sugli eventi succeduti dopo la confisca degli edifici e la consegna della proprietà al Comune di Palermo.

L'area a sud, più a valle, fu la prima ad essere stata lottizzata, e quindi sottoposta a compra-vendita. Oggi risulta essere, in maggioranza, in un contesto di contenzioso oppure di proprietà privata, dopo il ricorso degli acquirenti alla sentenza di confisca.

Gli edifici con proprietà definitiva del Comune di Palermo, sono il seguito di sentenze non vinte da parte dei richiedente ricorso.

Tutta l'area indicata invece come "senza contenzioso" rappresentano quei lotti che dopo la confisca, nessun acquirente ha presentato ricorso. Molti di questi lotti risultano essere di proprietà delle ditte imprenditoriali Poggio Mondello srl e Baia del Paradiso.

- Lotto con edificio di proprietà comunale def.
- Lotto con edificio accolto definitivamente
- Lotto senza contenzioso
- Lotto con con edificio accolto



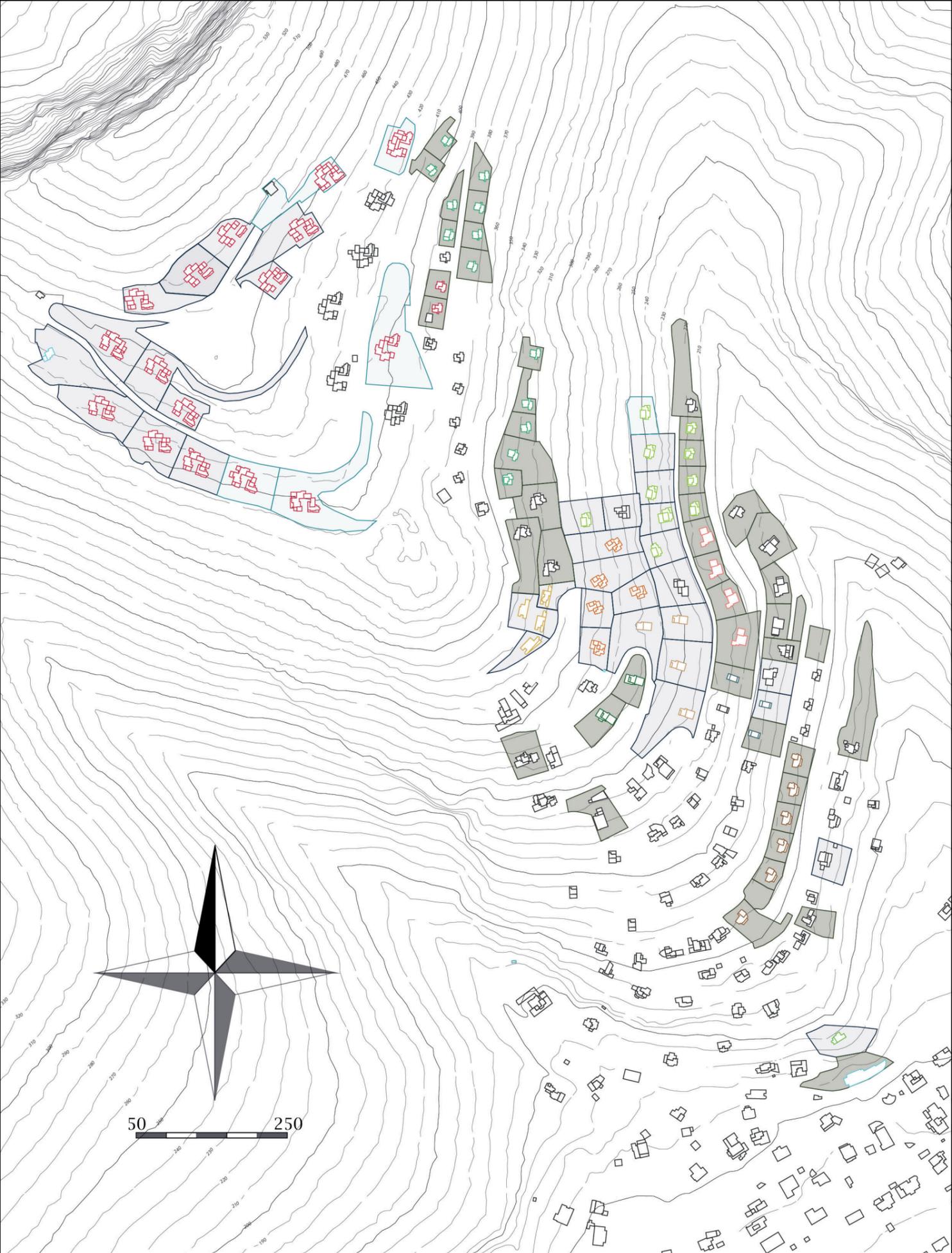
Carta dello stato edilizio

Questa suddivisione aiuta a capire qual'è la consistenza dello stato edilizio degli edifici. Questa carta ha una forte coincidenza con la carta dello stato del contenzioso, in quanto gli edifici occupati o con uno stadio ultimato dei lavori, sono verosimilmente gli stessi in cui vi oggi-giorno abitano.

Da questa verifica emerge che vi è una grande quantità di opere nella fase di cantiere, caratterizzata da edifici con i soli elementi strutturali, quali l'armatura dei solai, pilastri e coperture; in pochi casi si evidenzia un tamponamento murario.

L'altra grande quantità di edifici invece è completata, dotata dell'impiantistica necessaria, serramenti, rivestimenti e una buona infrastruttura stradale per l'accesso agli edifici. Molti di questi edifici sono occupati, mentre la restante parte versa in un stato d'abbandono.

- | | |
|--|---|
| Lotto con edificio incompiuto (tompagnato) | Lotto con edificio completato e occupato |
| Lotto con edificio incompiuto (solo telaio) | Lotto con edificio completato |



- Lotto con edificio senza contenzioso e definito
- Lotto con edificio senza contenzioso e incompiuto (tompagnato)

Carta del costruito

Questa carta sunto intende riportare le condizioni dei lotti liberi da vincoli giuridici e il suo stato di fatto. Gli edifici possono essere raggruppati per tipologia morfologico-compositiva. Si riporta una breve scheda con documentazione fotografica degli edifici con alcune caratteristiche come metratura e numero di piani.

Segue uno zoom dello stato di fatto dei tre edifici oggetto di studio nei prossimi capitoli.

185m²



Fig. 26

1190 m²

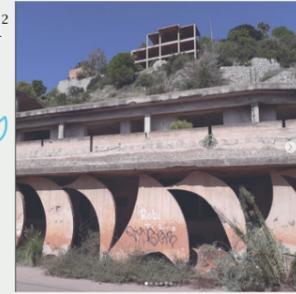


Fig. 27

261 m²

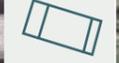


Fig. 28

3 piani

381 m²



Fig. 29

4 piani

199 m²



Fig. 30

3 piani

281 m²



Fig. 31

4 piani

1119 m²



Fig. 32

4 piani

261 m²



Fig. 33

4 piani

232 m²



Fig. 34

4 piani

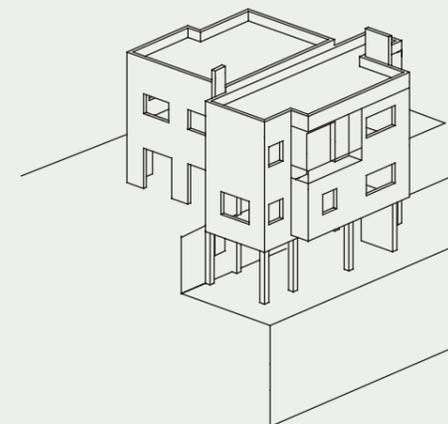
- Lotto con edificio senza contenzioso e incompiuto (solo telaio)



Fig. 35

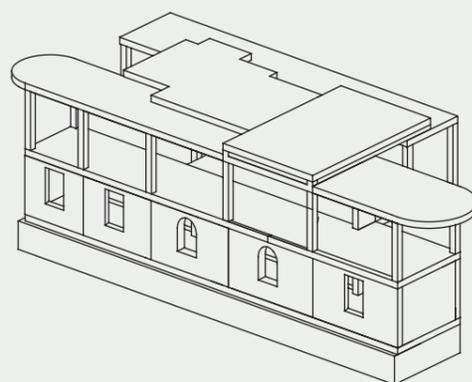
200 m²

Questi edifici si ripetono in grande quantità nell'area circostante, presentando alcune sottili differenze. Esso poggia su due diversi basamenti. Si eleva in due livelli fuori terra, ed è formato dall'incastro di due corpi assimilabili a un cubo ed un parallelepipedo rettangolo. Questi edifici sono in uno stato di copiosità, includendo l'intonaco, il piastrellamento e talvolta perfino i serramenti.



2 piani

Vi sono 4 edifici con simile conformazione compositiva. Esso si presenta come 2 parallelepipedi rettangolari congiunti da un corpo intermedio. La maglia strutturale è a vista, in calcestruzzo armato. La tamponatura orizzontale è costituita da blocchi in laterizio porizzato, mentre quelle verticali, anche esse in laterizio con rivestimento in pietra.



406 - 544 m²

2- 3 piani

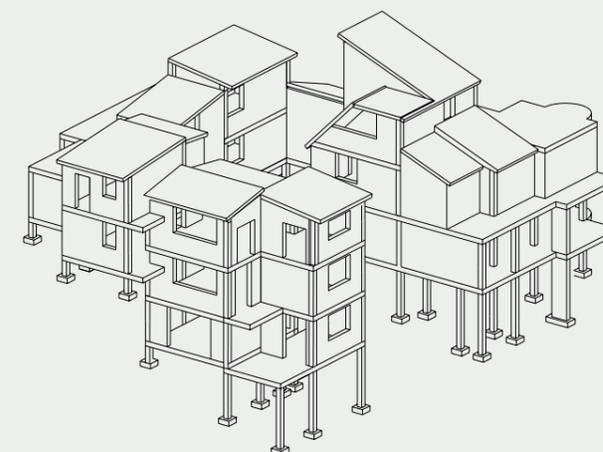


Fig. 36



Fig. 37

1190 m²



3 - 4 piani

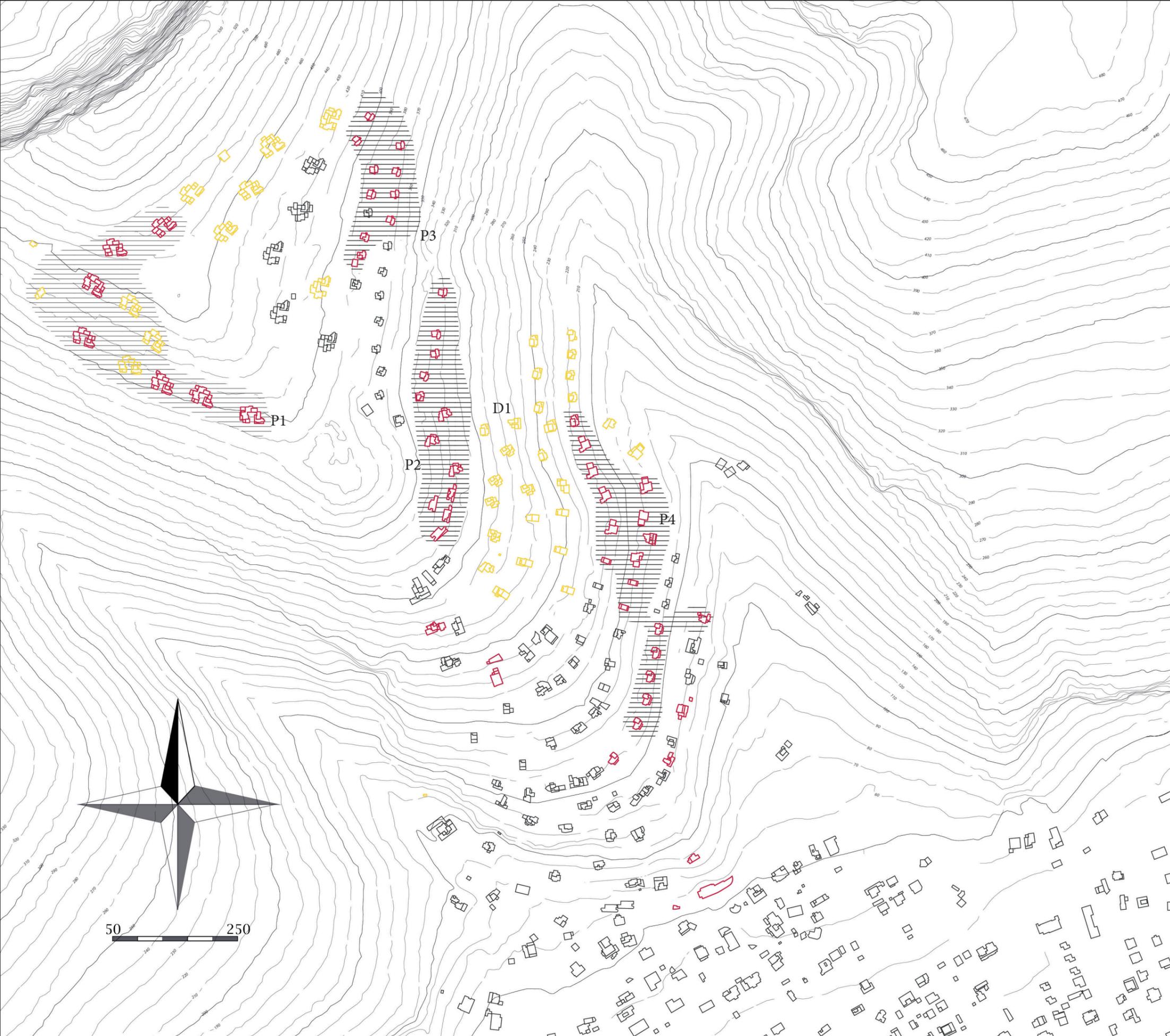
Anche questi edifici si ripetono più volte, soprattutto nell'area a nord in cima. Questi edifici si differenziano per alcune lievi caratteristiche della sovrapposizione dei vari corpi. Esso costituisce l'edificio con la metratura massima dell'area, infatti alcune di queste edifici sono costituiti da più nuclei abitativi. Quest'edificio rappresenta una complessa struttura in cui vi sono differenti livelli, che si combinano creando quasi una corte centrale. La maggior parte di questi edifici è ancora alla fase di cantiere, tutti presentano i solai, ma solo alcuni i tamponamenti verticali.

Carta delle strategie

Preso atto dello stato di fatto del luogo e della sua condizione giuridica si delineano alcune aree per le quali è possibile prevedere un riscontro progettuale e quindi prese in esame successivamente (aree P1-P2-P3).

Per ciò che riguarda invece gli altri edificati, si è pensato a una demolizioni per tutti quelli edifici in uno stato di degrado avanzato, per il quale risulta rischioso il loro recupero, poiché il loro stato di degrado si versa principalmente negli elementi strutturali (area D1). Altri edifici sottoposti a demolizione sono quelli fuori dall'area di pre-riserva B1 e all'interno dell'area A di riserva

Per gli altri edifici, fuori dall'area di analisi (P4) si preferisce completare la fase di cantiere, ove richiesto e mantenerli come villette unifamiliari, nella linea degli altri edifici intorno, in maniera tale da avere degli edifici completati, che possano essere a disposizioni dell'ufficio del patrimonio del comune per eventuali necessità. La loro vicinanza più prossima alle strade principali, rispetto quegli edifici più a monte, potrebbe essere utile per l'insediamento di alcuni servizi che mancano nella borgata, quali ad esempio asili, uffici postali, etc...



- /// Aree destinate ad un progetto di riqualificazione
- Edifici destinati alla demolizione
- Edifici destinati ad un progetto di riqualificazione
- Lotto con senza contenzioso

Considerazioni sulle demolizioni

Vi sono alcuni edifici, le quali condizioni fisico - strutturali, non permettono un ripristino e un possibile riuso, in quanto gravemente degradati dagli agenti atmosferici e da un incendio che ne ha peggiorato le condizioni (fig. 39)

L'area per la quale si prevede una demolizione di massa è quella indicata nella *Carta delle Strategie* con la lettera *D*. In questi lotti, non sono stati completati i lavori per l'infrastruttura stradale. Gli elementi più impattanti anche visivamente risultano essere dunque gli edifici.

Tali edifici risultano avere delle fondazioni a plinti indipendenti (fig.38), appoggiati nelle pendici. Tale conformazione è a vantaggio di un ripristino ambientale data dalle demolizioni, in quanto una volta eliminati questi elementi, non lascerebbero grosse ferite nel paesaggio, che come gli altri elementi dell'area (muri di sostegno, strade, artefatti minori), verrebbero contaminati dalla flora autoctona e riassorbiti, nel colore e nella morfologia della superficie, alle altre parti delle pendici, restituendo una visibilità dalla città meno impattante rispetto la condizione odierna.



Fig. 38 Esempio delle fondazioni



Fig. 39 Fotografia di due edifici dell'area D1 con alcuni residui di fumo lasciati dall'incendio



Fig. 40 Fotografia dell'area D1

06

Possibili Scenari

La città creativa

Dagli studi affrontati nei precedenti capitoli, è chiaro che l'intervento di Pizzo Sella riguarda più scale di progetto.

In una prima analisi vede la gestione con il paesaggio d'intorno, Monte Gallo che corona la pianura di Palermo insieme agli altri monti palermitani (fig.41), con le sue pendici, come platea naturale sull'intera città di Palermo.

Altro tema affronta la restituzione del luogo al pubblico, come attivatore di opportunità per il sociale, che pone Pizzo Sella alla necessità di un nuovo assetto infrastrutturale e architettonico, ricostituendo dei luoghi salubri e felici, senza aggravare ulteriormente l'impatto antropico.

In questo scenario di interconnessioni a più scale e più agenti, si interfaccia l'intervento progettuale sulle linee guida della città creativa di Charles Landry che usa la creatività come motore economico e sociale delle città, dove la cultura è la sfera contenitiva delle possibili azioni da effettuare e il cittadino, city maker, ne è l'epicentro e il protagonista attivo.

I primi pensieri della città creativa nascono negli anni 90' per contrastare quelli strumenti di pianificazione troppo rigidi che hanno visto la creazione di città consumistiche producendo con non curanza greyfields con cui oggi ci confrontiamo, cercando in qualche modo di ribaltare l'eredità urbanistica.

Eredità che però, come chiama Serge Lautouche, "follie dell'obsolescenza programmata" (Lautouche,2015), è difficile da ripensare e riprogettare perché i luoghi con cui si interfaccia sono stati ideati per sopperire ad un solo scopo, immi-

nente e senza una visione di continuità o di dismissione. Ecco perché l'abbandono costituisce la strada più semplice.

La città creativa vuole essere una teoria in continuo aggiornamento, al passo con i bisogni della società contemporanea. Infatti, questo modello propone una visione più olistica delle strategie da attuare nella città. In questa relazione si serve di un paragone tra hardware e software, in cui la componente fisica deve ospitare quella immateriale, che deve a sua volta svelare e potenziare dunque il luogo. Memoria, Opportunità, Interconnessioni, Ispirazione e Coraggio amministrativo, sono concetti chiave che una città creativa deve possedere. Sicuramente il coraggio amministrativo è uno dei ruoli fondamentali di questo sistema, il suo ruolo è quello di coordinare e stimolare la volontà d'azione.

Per la creazione di un processo strategico si dono confrontate le volontà progettuali con gli Indicatori della Città Creativa. Essi costituiscono quattro macrogruppi in cui si dividono dieci indicatori. Attraverso questi indicatori si cerca di coordinare il progetto.

"1.La città creativa nutre e identifica il suo potenziale creativo:

- apertura, fiducia, tolleranza e accessibilità;
- sviluppo del talento e panorama dell'apprendimento."

In questo primo cluster si può inserire il paesaggio, la riserva naturale e gli edifici incompiuti, come tre elementi distinti che diano le basi per far attivare il processo creativo. In questo scenario si propone un circuito naturalistico, in cui l'area di Pizzo Sella si innesta, offrendo insieme ad altri luoghi dei punti panora-

mici cittadini. Si prevede il riuso di alcuni scheletri che possano offrire un tetto contrastando il sole d'estate o il vento e la pioggia d'inverno.

La volontà di potenziare il settore dell'ecoturismo nasce dalla natura del luogo in quanto riserva, dai dati sul Turismo emersi dal Repertorio Statistico Comune Palermo (Dati su "Economia" e "Turismo") si ha una crescita esponenziale dal 2015, sia di turisti stranieri che italiani. Altro indice è la volontà nello scenario nazionale e internazionale ad incentivare l'ecoturismo, sia per ridurre gli impatti di Co2 ma anche in relazione alle abitudini da seguire per gli scenari delle città post- pandemiche (Comitato Europeo, 2021)

"2. La città creativa favorisce e supporta la capacità creativa di massimizzare le prospettive:

- quadro politico e pubblico;
- leadership strategica, agilità e visione;
- professionalità ed efficienza.

3. La città creativa sfrutta le sue competenze, talenti ed aspirazioni:

- imprenditorialità, esplorazione e innovazione;
- comunicazione connettività e networking."

Questi due cluster vengono analizzati insieme, con la visione che Pizzo Sella possa attivare un processo di cooperazione virtuosa tra pubblico e privato. Come si è potuto constatare all'interno del capitolo 4. Strategie Risolutive, tutti i casi studio menzionati, hanno creato una partnership con enti privati che si occupasse della gestione delle attività innestate.

Per Pizzo Sella si propongono alcune attività, come un museo della città, resi-

denze temporanee a breve e lungo termine e uno spazio del co-working, che possano essere gestite, previ accordi comunali, con enti privati ed imprenditori che abbiano la volontà di costruire un posto migliore, che possano gestire una o più delle seguenti attività proposte.

"4. Lo esprime nell'esperienza vissuta della città:

- distinzione, diversità, vitalità ed espressione;
- il luogo e la creazione di luoghi;
- vivibilità e benessere."

Quest'ultimo cluster si identifica nella creazione dei nuovi luoghi proposti, nella loro dinamicità e flessibilità che vogliono ospitare nuove proposte dell'abitare, immersi nella natura, senza però danneggiarla o modificarla ulteriormente.

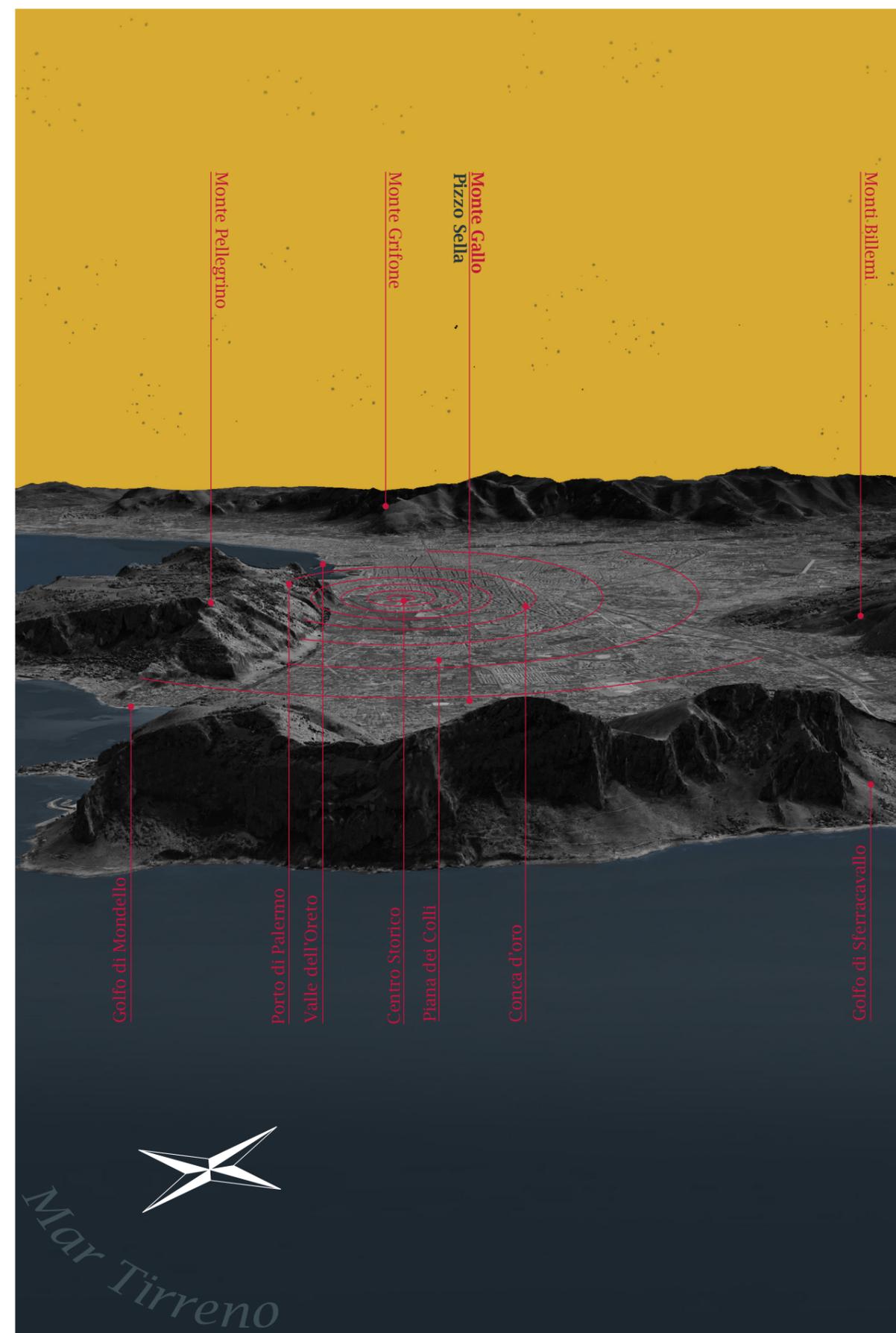


Fig. 41 Cornici collinari della città di Palermo



Percorsi carrabili
 Percorsi sterrati

Sentieri naturali
 Varchi d'entrata ai circuiti

Parcheggio
 Punti d'interesse storico-culturale

Punti d'interesse naturale
 Punti Panoramici

Percorso Faro Capo Gallo
 Percorso Semaforo

Percorso Pizzo Sella
 Percorso Barcarello



Fig. 42 Semaforo di Capo Gallo e Golfo di Mondello

Percorso Semaforo
 distanza : 4.500 m
 altitudine massima: 457 m
 tempo di percorrenza: 2.20 h



Fig. 44 Faro di Capo Gallo e vista

Percorso Capo Gallo
 distanza : 2.050 m
 altitudine massima: 200 m
 tempo di percorrenza: 1.05 h



Fig. 43 Grotta dell'olio e Montegallo

Percorso Barcarello
 distanza : 1.115 m
 altitudine massima: 200 m
 tempo di percorrenza: 0.55 h



Fig. 46 Torre Amari e vista

Percorso Pizzo Sella
 distanza : 2.700 m
 altitudine massima: 430 m
 tempo di percorrenza: 2.00 h



Fig. 47 Vista di Palermo da Pizzo Sella (versante sud-ovest)



Fig. 48 Vista di Palermo da Pizzo Sella (versante sud-ovest)

Approccio al costruito: architettura parassita

Dopo le scelte degli edifici da demolire, si affronta il tema degli interventi da attuare negli edifici da preservare. Gli edifici trattati sono tre e sono stati definiti con un focus nella carta del costruito.

Nell'innestare nuove funzioni in questi corpi incompiuti si fa riferimento alle architetture parassite.

“Il parassita, per sua natura, trae vita dal rapporto con l'ospite, e da qui segue la sua accezione negativa di chi non è autosufficiente; ma tale rapporto implica non una totale soppressione del preesistente quando una strategia di relazione capace di dare significato a entrambe le parti [...]. Il parassita si fa occasione per rianimare “cadaveri” architettonici, e lo fa spinto da quel puro cinismo che anche etimologicamente lo connota, dato che è appunto nei luoghi dismessi che si trova una maggiore disponibilità spaziale ma anche “culturale” a immettere la propria logica, ad affermare il cambiamento” (Marini, 2010).

Il parassita, dunque, si fa elemento architettonico per andare a rianimare quegli scheletri edilizi privi di funzionalità, per ridare un nuovo significato.

Il parassita se pur ha caratteristiche morfologiche e compositive del costruire sul costruito, come ad esempio le sei strategie per gli edifici esistenti dell'architetto britannico Cedric Price (fig. 50), ha scopo ben diverso della implementazione dell'esistente, poiché deve contenere tutte le caratteristiche sufficienti per abitarvi.

Quindi l'ospite, che in questo caso sono gli edifici incompiuti, ha il solo ruolo di ospitare, lasciando che il nuovo insedia-

mento, parassita, lo occupi e lo stravolga.

Per classificare le azioni del parassita e definirne il rapporto con l'ospite si ricorre al vocabolario biologico in cui le interazioni parassitarie possono essere divise per due gruppi, i parassiti che si attaccano l'interno dell'ospite e quelli invece che ne abitano la superficie, rispettivamente endoparassitismo e ectoparassitismo. Da questo principio si cerca di dare una risposta progettuale per i “cadaveri” che vi sono a Pizzo Sella, che si articolano attraverso più elementi attraverso il linguaggio morfologico-compositivo delle sei strategie di Prince.



Fig. 49 Schema concettuale endoparassita e ectoparassita

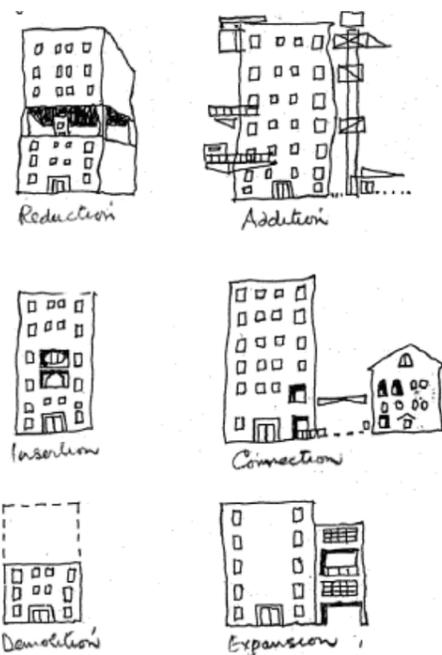
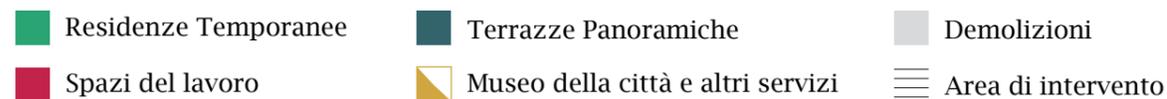
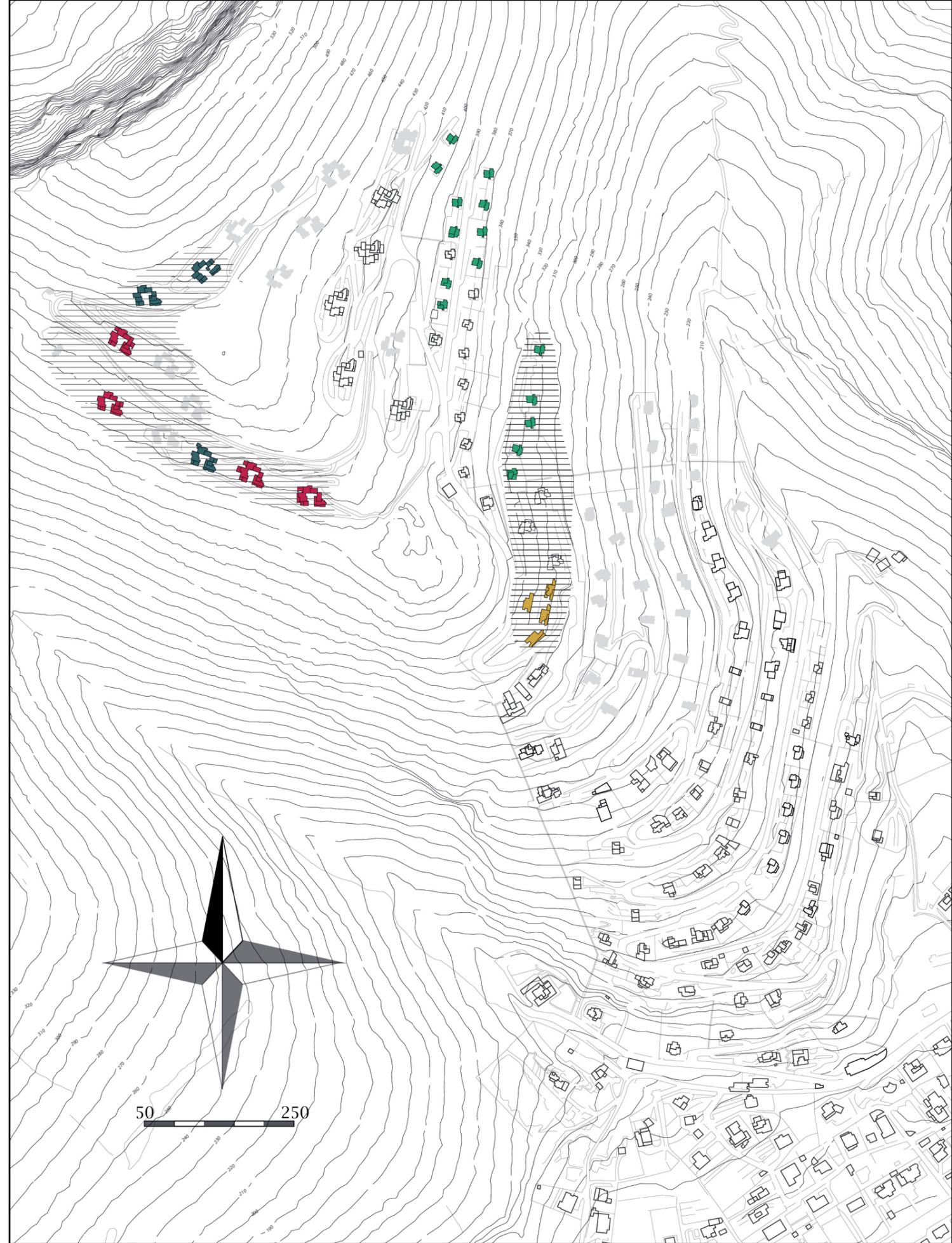


Fig. 50 “Six strategies for existing buildings” di Cedric Price



MUSEO DELLA CITTÀ'

Il museo della città con vista esclusiva su Palermo.

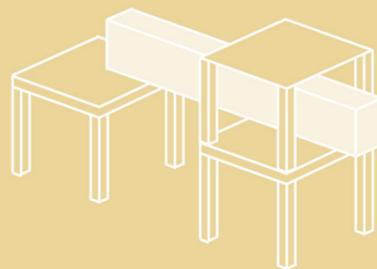
ENDOPARASSITA

Un corpo nuovo che si innesta nei preesistenti fabbricati.

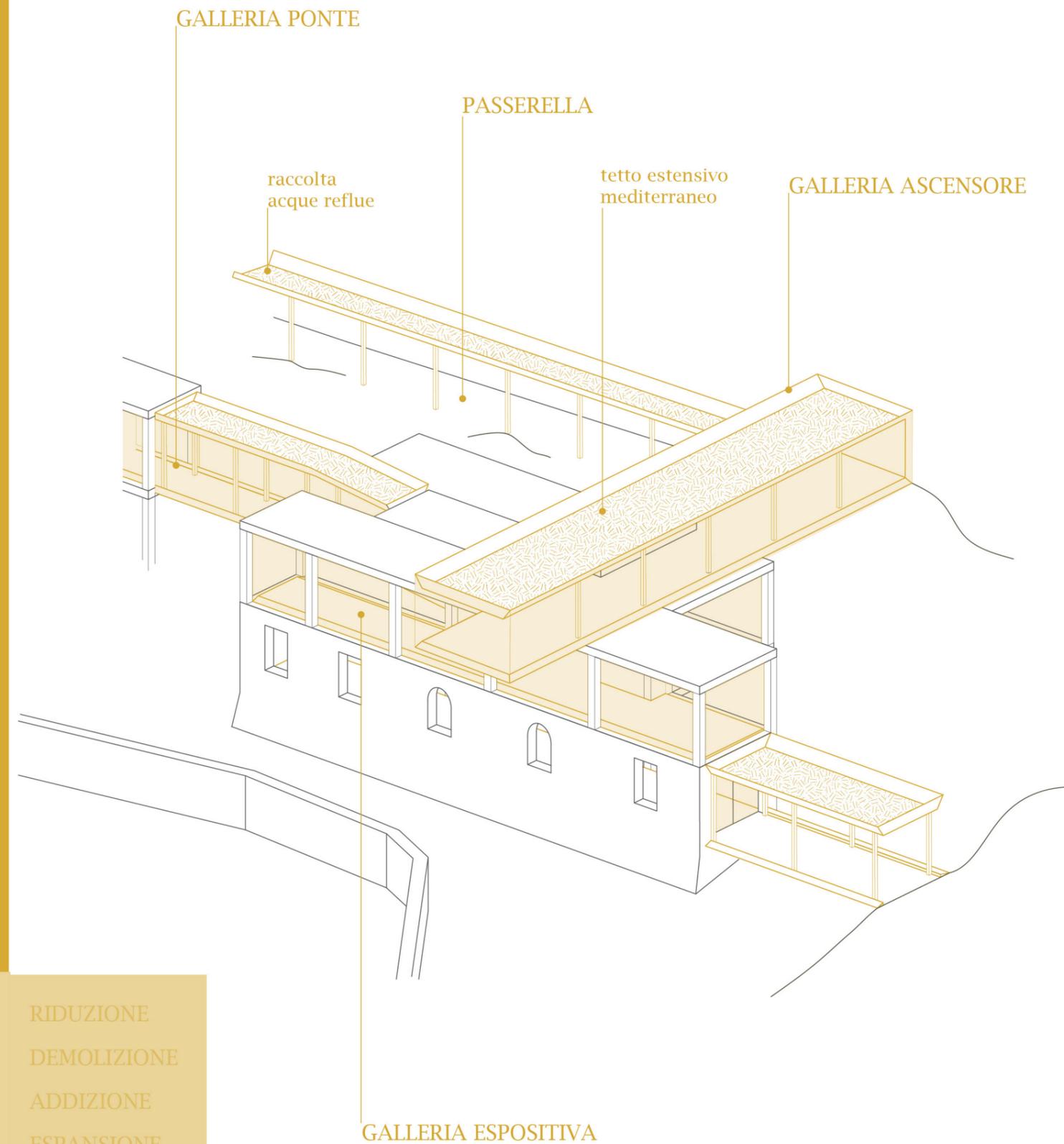
Il nuovo corpo si declina in più funzioni mantenendo la stessa forma.

Una galleria, un ponte e una passerella si incastrano connettendo i diversi edifici.

Si crea un continuo spazio espositivo collegando spazi interni ed esterni.



RIDUZIONE
DEMOLIZIONE
ADDIZIONE
ESPANSIONE
INCASTRO
CONNESSIONE





ARENA INCOMPIUTA

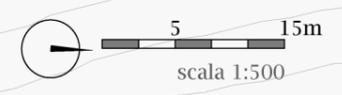
AREA ESPOSITIVA

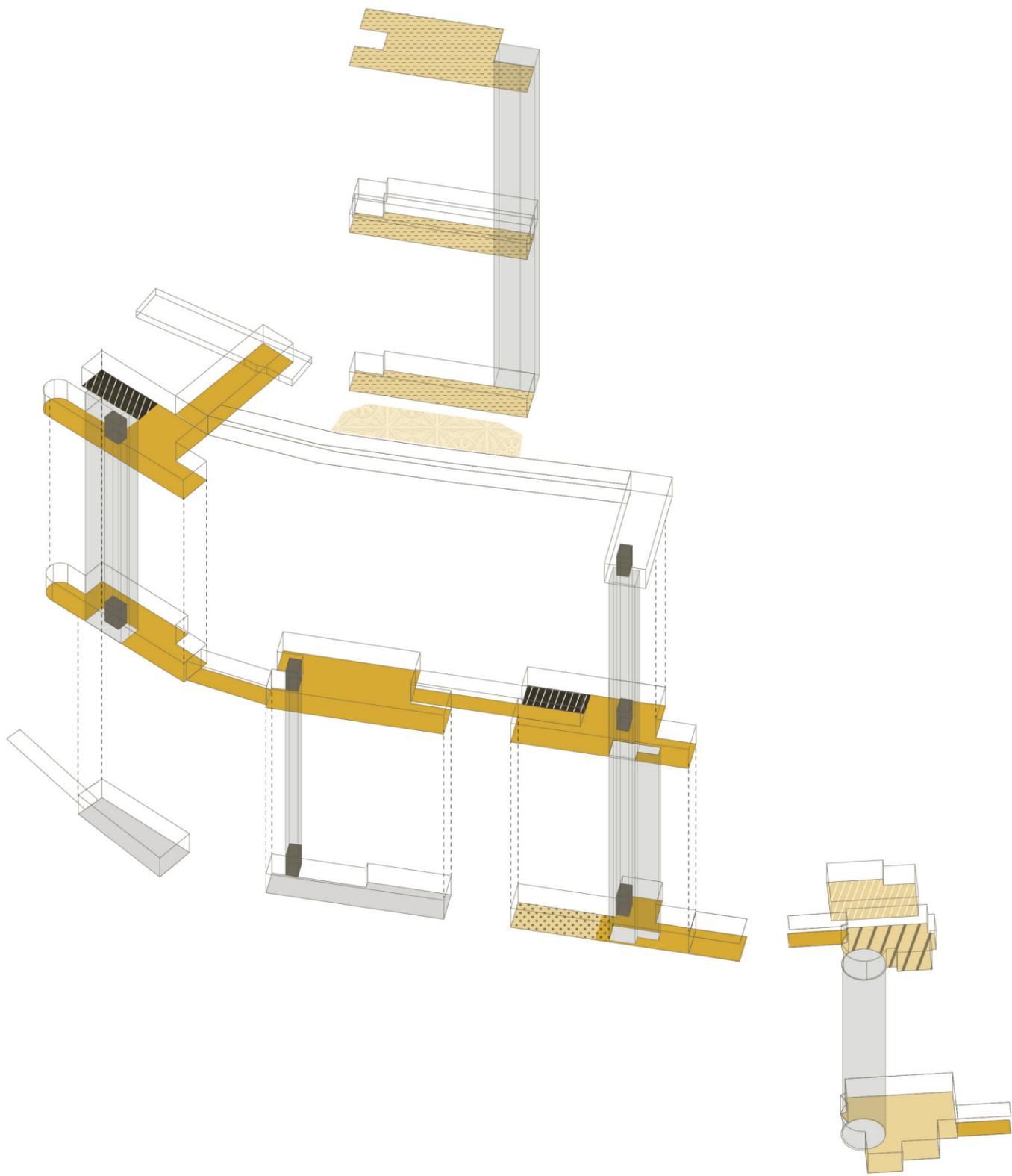
BIGLIETTERIA
LIBERIA
UFFICI DIREZIONALI

RISTORANTE

BAR

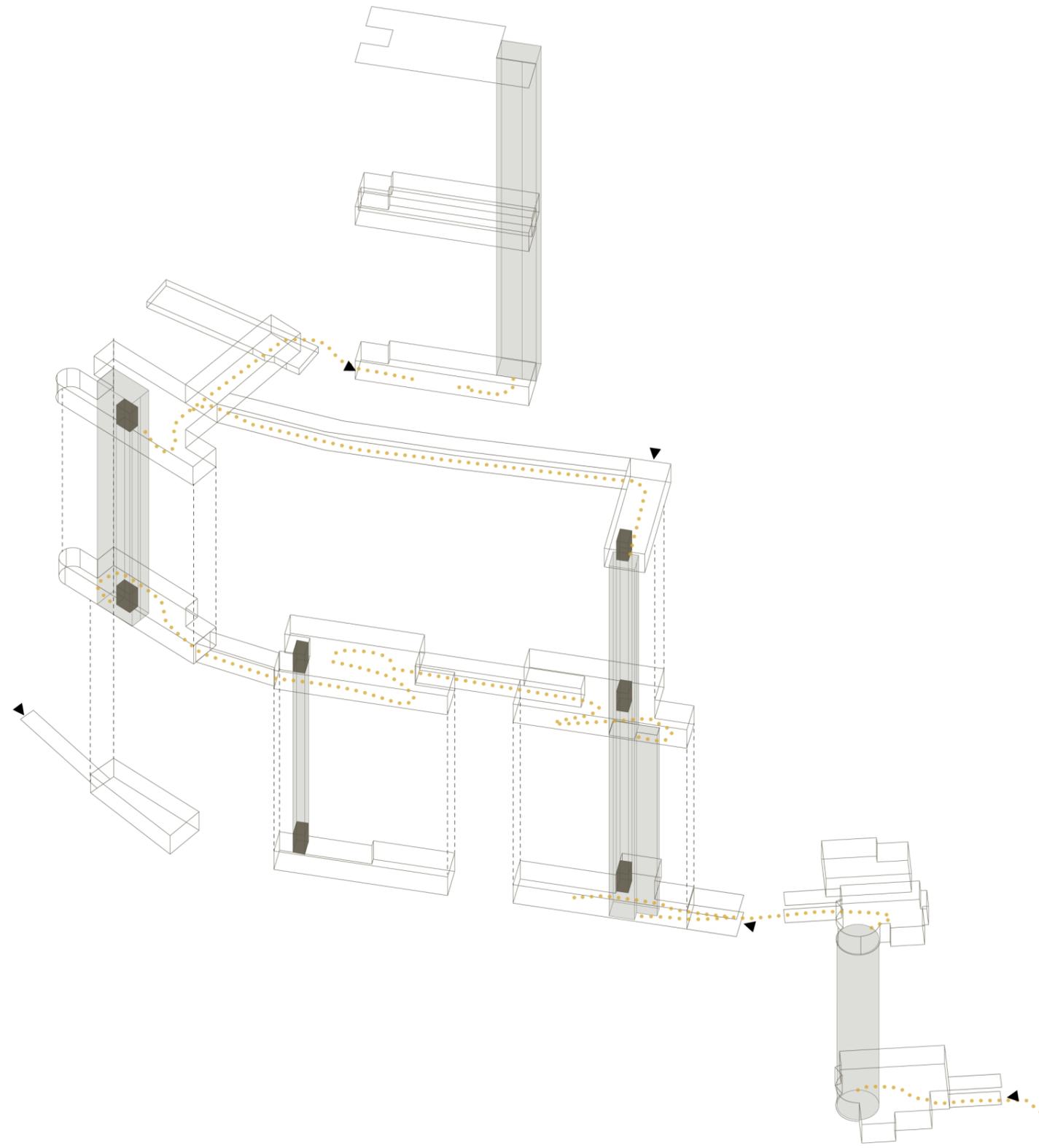
PIANTA COPERTURE





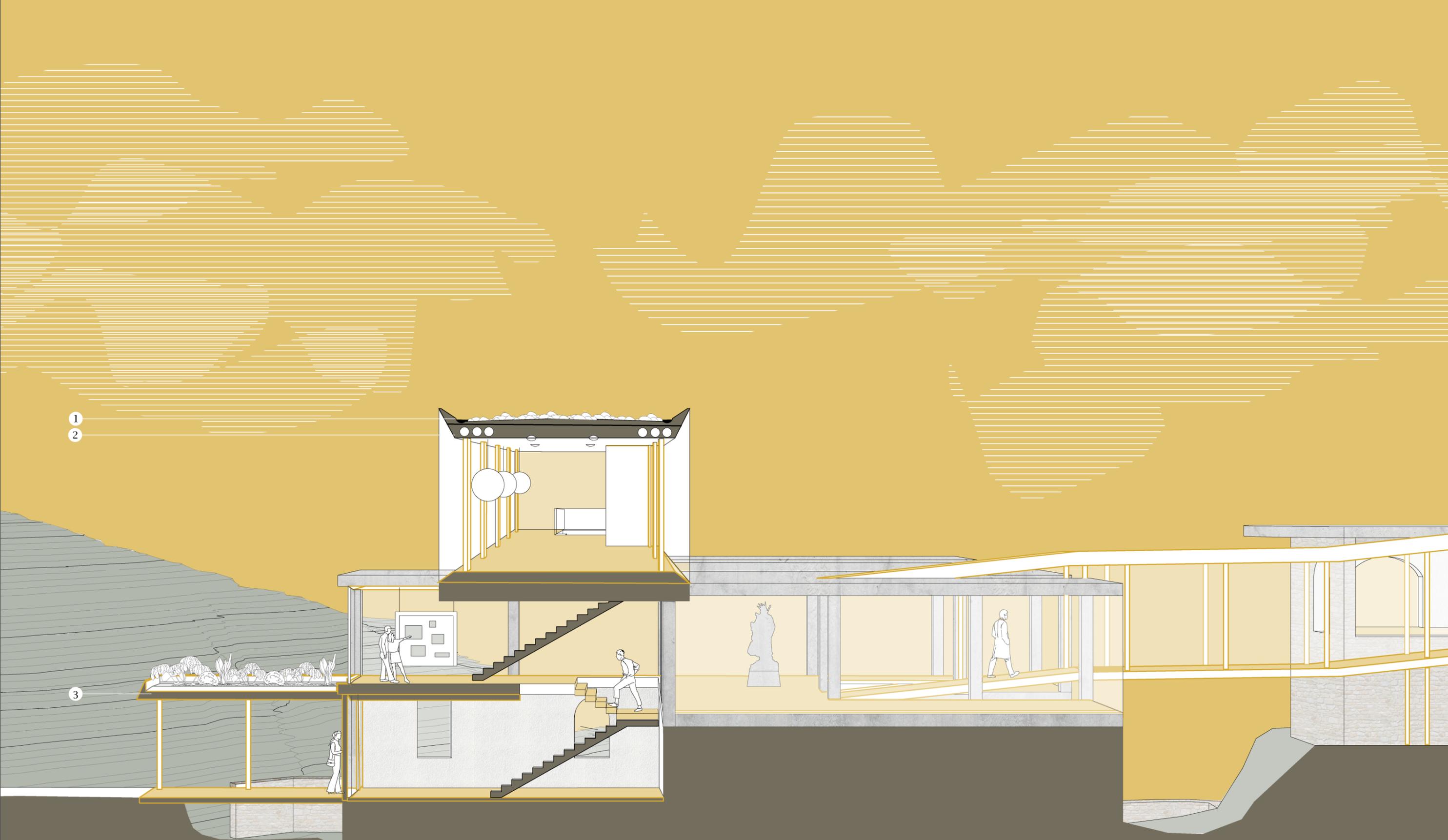
SCHEMA DISTRIBUTIVO

- galleria
- ingresso-
biglietteria
- libreria
- uffici
- sala
conferenze
- servizi
igienici
- deposito
locali tecnici
- arena
- platea



SCHEMA DEI FLUSSI

- percorso
espositivo
- scale
ascensori



1
2

3

1. Il tetto ha una copertura inclinata per la raccolta delle acque

2. Impianti di raffreddamento e riscaldamento

3. Tetto verde

SEZIONE PROSPETTICA

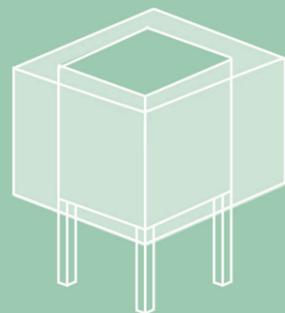


RIFUGIO

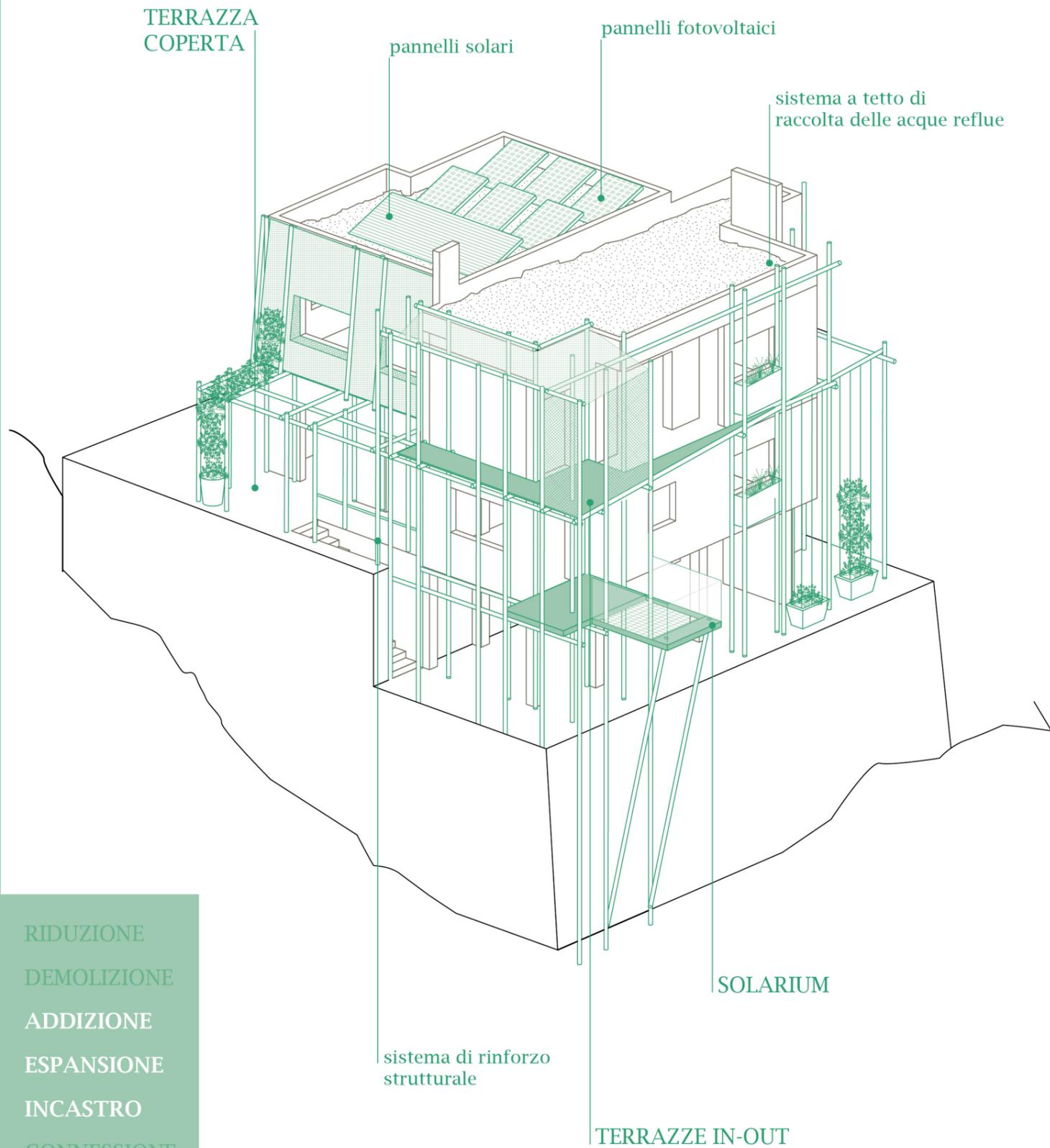
Una residenza temporanea per brevi e lunghi periodi.

ECTOPARASSITA

L'edificio viene rivestito da un nuovo corpo che possa sostenere l'edificio sia strutturalmente, che energeticamente migliorandone le prestazioni. La nuova pelle ripara l'esposizione dagli agenti atmosferici, rendendo gli spazi esterni più piacevoli.



RIDUZIONE
DEMOLIZIONE
ADDIZIONE
ESPANSIONE
INCASTRO
CONNESSIONE

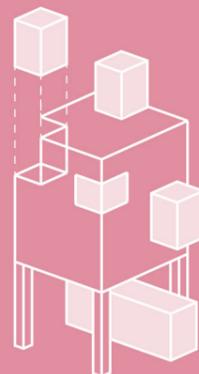


STAZIONE NOMADE

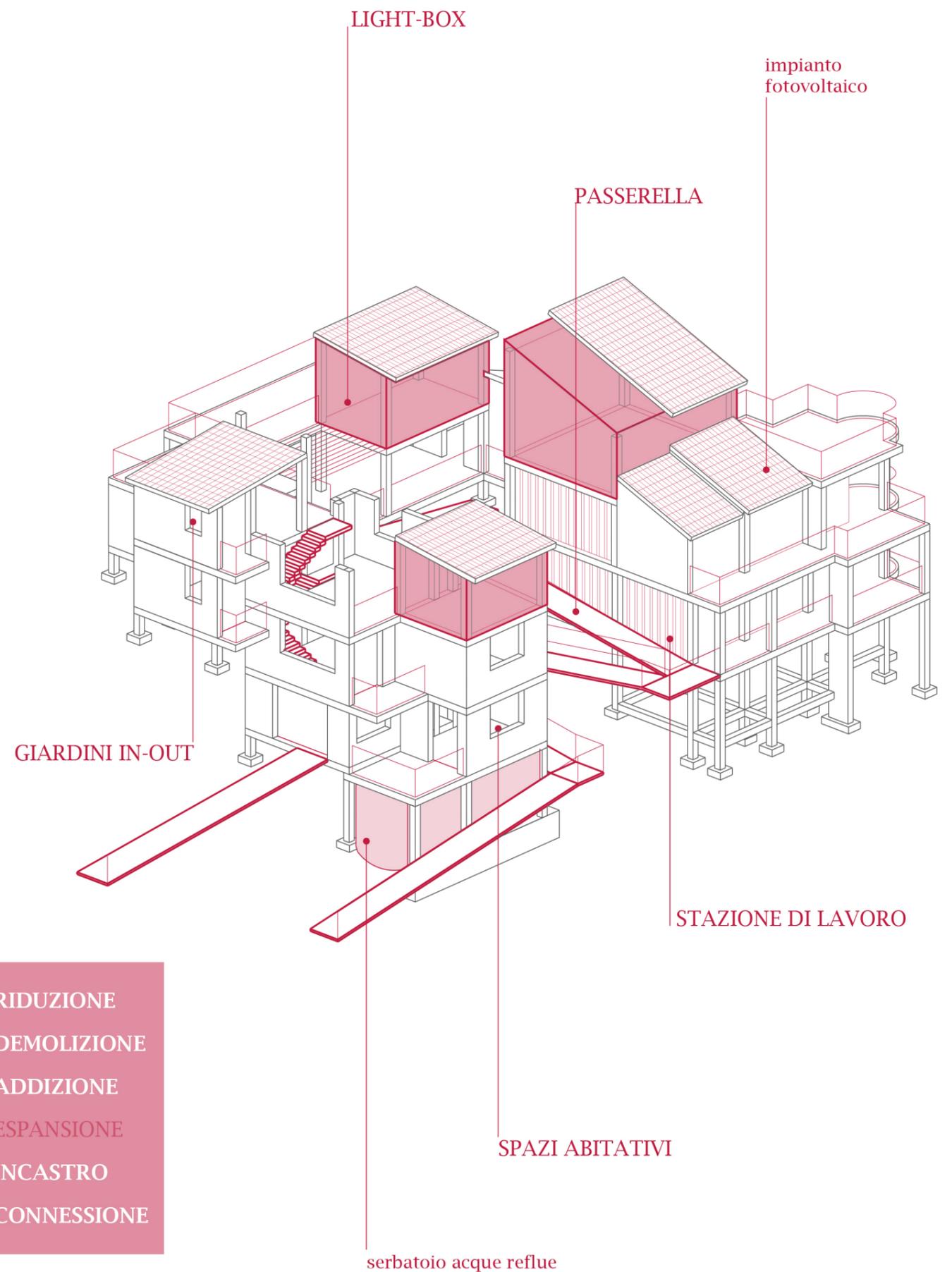
Luogo di lavoro fuori dal caos cittadino, perfetto per i nomadi digitali.

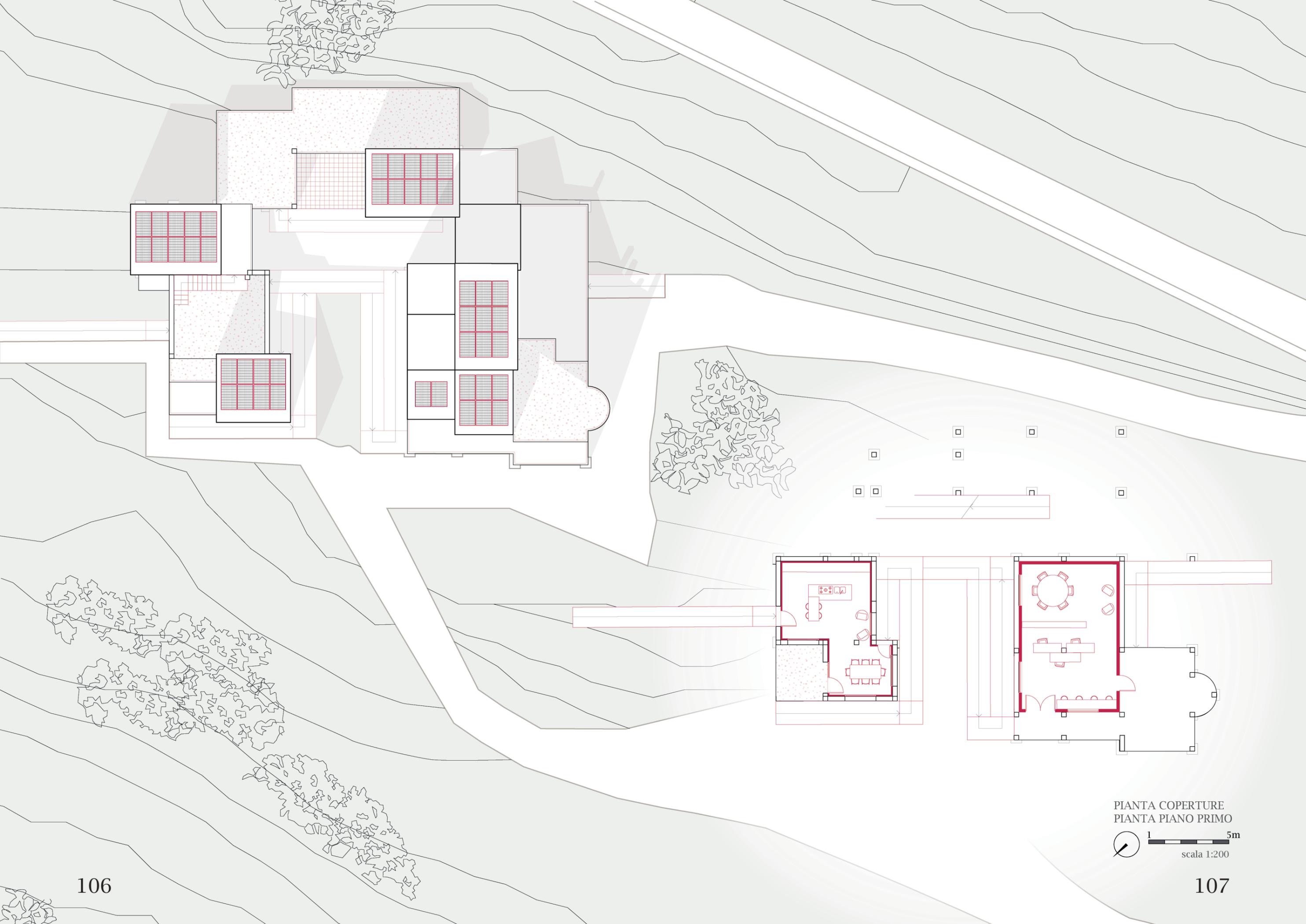
ENDOPARASSITA

La preesistenza viene investita da un complesso intervento di rammendo. Alcuni corpi vengono demoliti per far posto a terrazze esterne. Gli spazi abitativi sono co-stituiti da nuovi corpi che fungono da capsule che si incastrano nell'esistente scheletro. I corpi che presentavano già dei tamponamenti verranno implementati da un isolamento dall'interno.



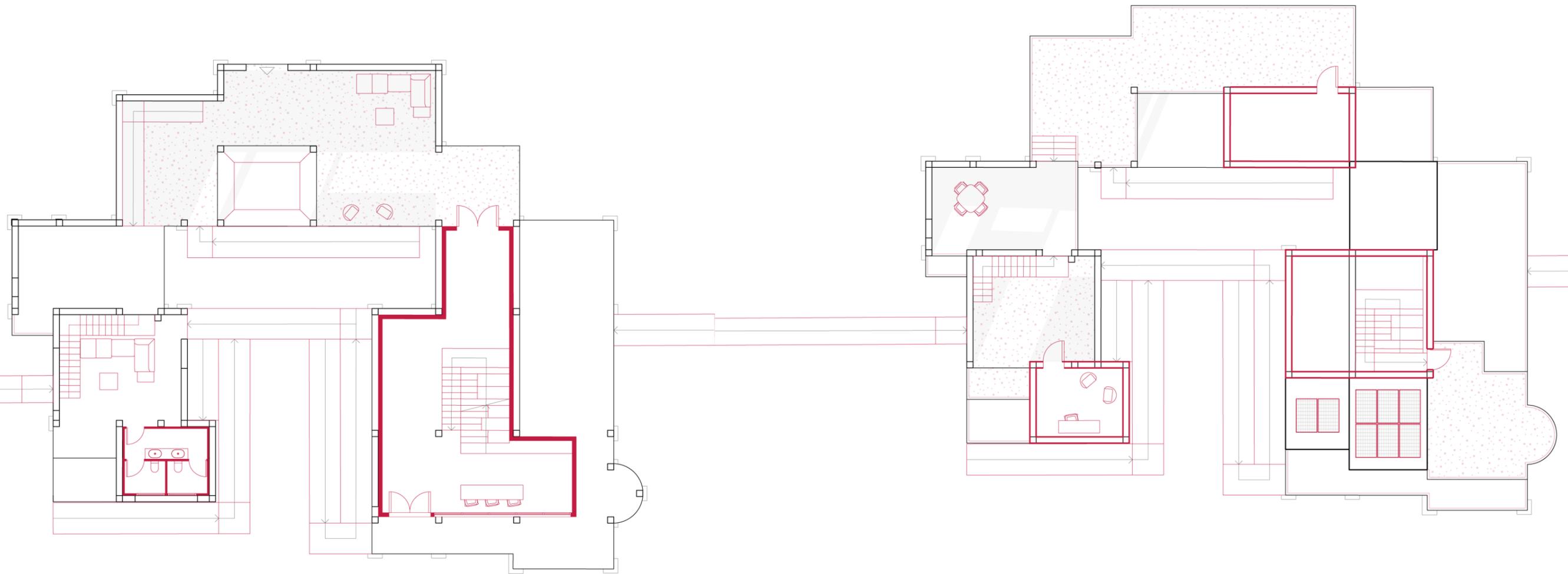
RIDUZIONE
DEMOLIZIONE
ADDIZIONE
ESPANSIONE
INCASTRO
CONNESSIONE



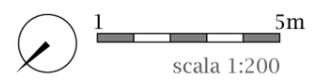


PIANTA COPERTURE
PIANTA PIANO PRIMO



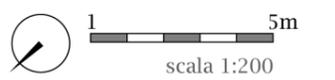


PIANTA PIANO SECONDO



108

PIANTA PIANO TERZO



109



SEZIONE PROSPETTICA

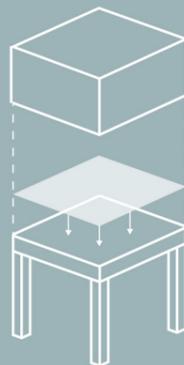


TERRAZZA PANORAMICA

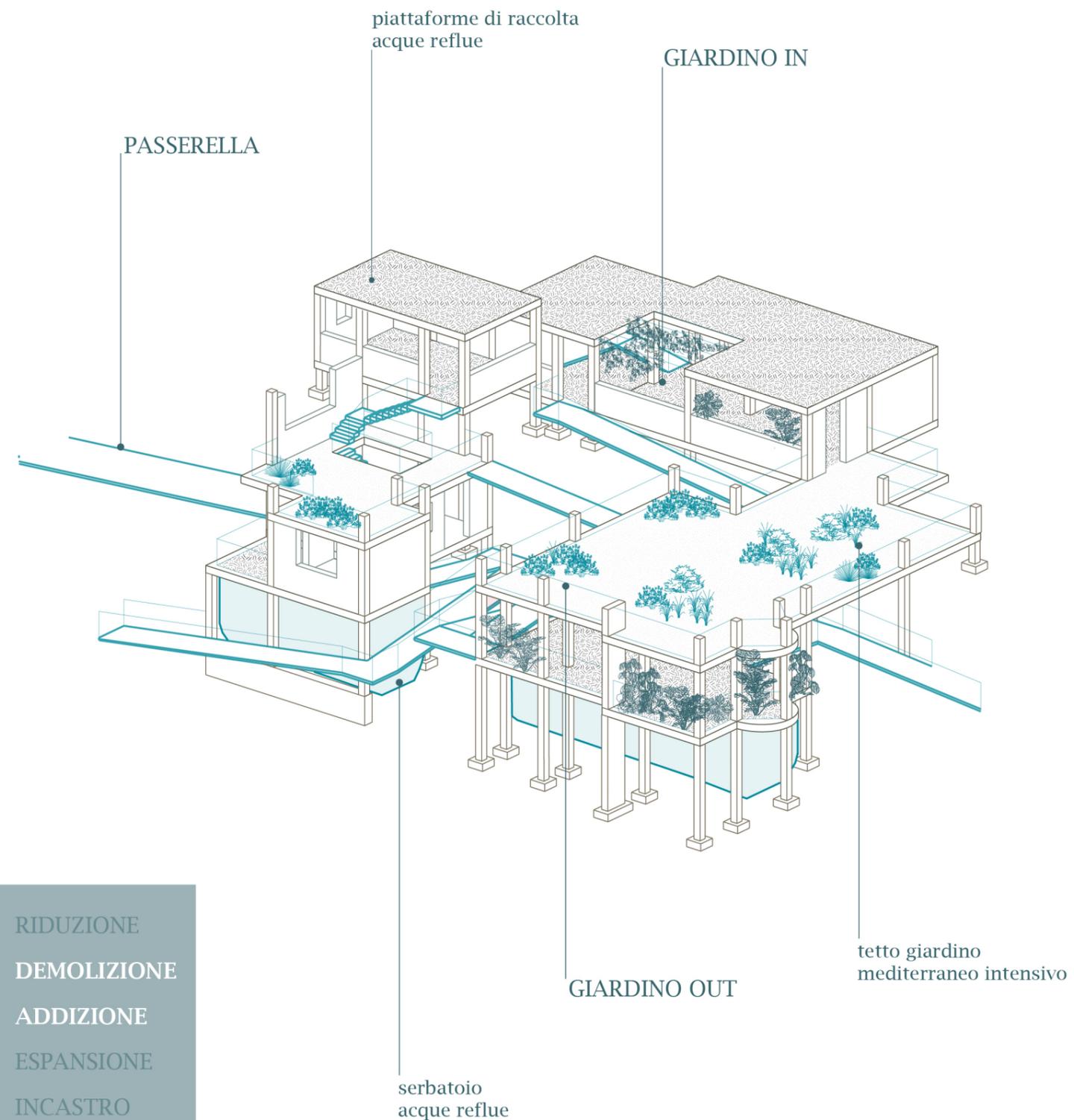
Luogo di sosta dopo una lunga scalata.

ECTOPARASSITISMO

L'edificio subisce una demolizione selettiva, lasciando che i solai si conformino alle pendici del monte. Quest'ultime diventano terrazze che oltre a ricostruire un giardino con le sembianze di una macchia mediterranea, diventano piattaforma per la raccolta delle acque.



- RIDUZIONE
- DEMOLIZIONE
- ADDIZIONE
- ESPANSIONE
- INCASTRO
- CONNESSIONE



Conclusioni

Il risultato di questa tesi può tradursi in uno studio di fattibilità per la proposta di un intervento che cambia le sorti di Pizzo Sella, da un luogo inclusivo, dall'accesso privatizzato dagli attuali residenti, a un anfiteatro sulla città di Palermo, luogo di sperimentazione e sviluppo.

Dalla ricerca ne sono emersi i punti di forza che insieme alle debolezze di Pizzo Sella possono unirsi in una miscellanea di luoghi che finalmente possano avere una storia da raccontare.

L'architettura parassita ha un forte ruolo nella riconversione dei luoghi, diventando il carapace di fluide e dinamiche funzioni che possano evolversi con il tempo.

La scelta degli edifici analizzati, oltre ad essere il frutto dello studio dei vari fattori che ne caratterizzano il territorio, è stata voluta per poter affrontare più idee progettuali, cercando di capire la relazione tra i corpi esistenti ed i nuovi.

Un sincero ringraziamento al Professore Walter Nicolino che oltre a svolgere il lavoro di supporto in questo percorso di tesi, mi continua a ripetere che l'architettura non è solo di calcoli disposti nello spazio, ma emozione e stupore.

Infinite grazie ai miei genitori, ai miei fratelli e a Manfredi, che mi sostengono sempre donandomi l'affetto e la carica giusta.

Grazie ai miei parenti ed amici che hanno fatto sempre il tifo per me.

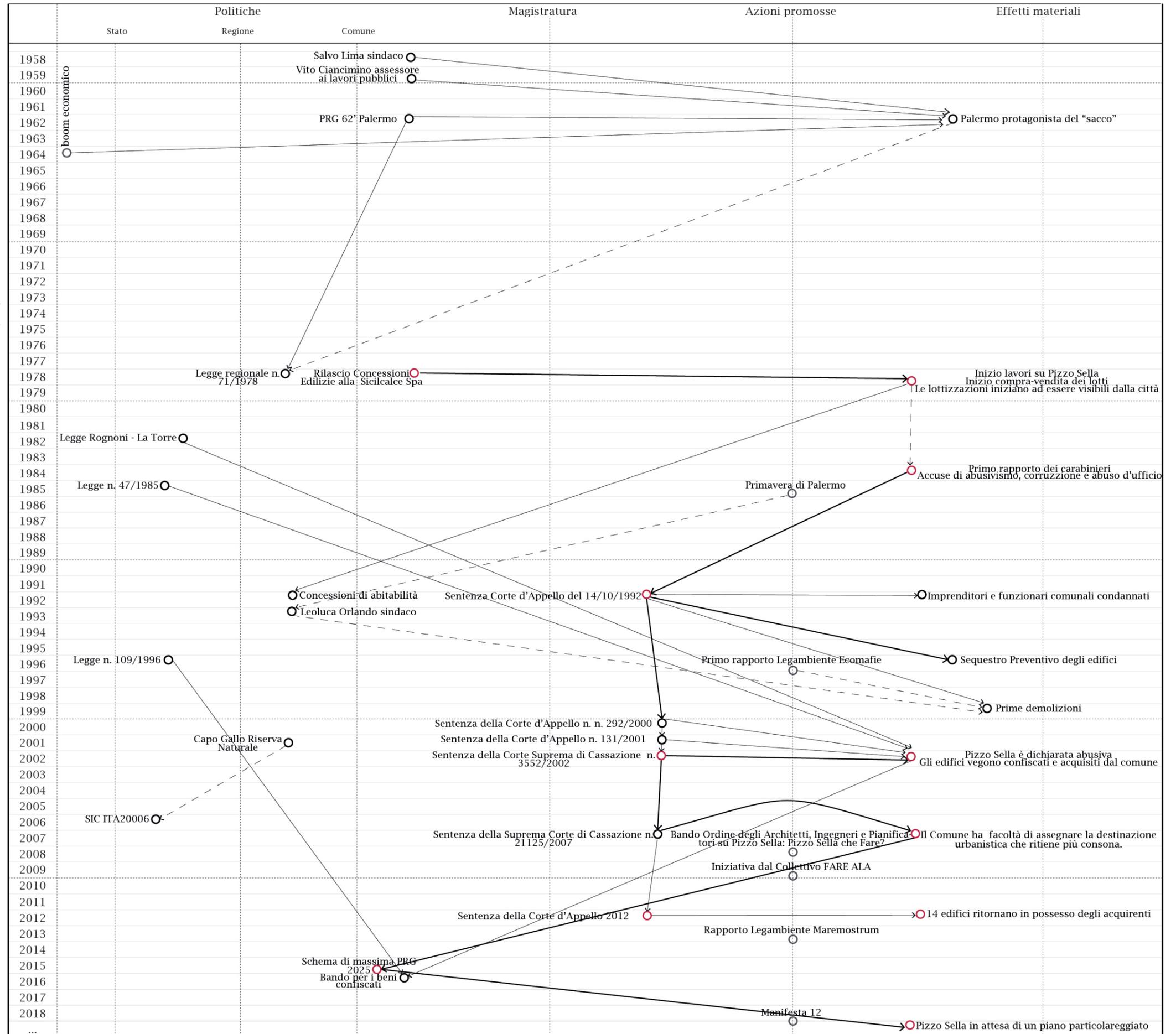
E ancora un ringraziamento a chi mi ha donato il proprio tempo, le preziose conversazioni e il proprio sapere affinché riuscissi ad avere un quadro nitido sul tema di studio e utilizzassi gli strumenti più adeguati.

Appendice

Diagramma di Shenzhen

Con questo diagramma, si vogliono analizzare tutte le componenti che hanno portato ad un cambiamento fisico dell'area. Le variabili principali in cui si inserisce il diagramma sono la linea temporale e la sequenza di azioni che possono essere raggruppati in vari settori.

Il risultato è un insieme di relazioni di causa-effetto concatenate con talvolta alcuni effetti di retroazione (feedback), che ne interrompono la normale andatura del progetto, avendo appunto un altro esito finale, rispetto invece a quanto era stato prefigurato.



Bibliografia

- Alajmo, R. (2010). *L'arte di annacarsi Un Viaggio in Sicilia*. Laterza.
- Alterazioni Video ; Fosbury Architecture. (2018). *Incompiuto: La nascita di uno Stile*. Humboldt Books.
- Armando, A. (2015). *Four diagrams and the architecture of the effects*. Politecnico di Torino.
- Cammarata, E., & Giordano, G. (2018). *Augmented Palermo #hillness*. Palermo: Manifesta 12.
- Cannarozzo, T. (2011). Protagonismo mafioso e affarismo. In M. M. G.Favilla, *Il recupero e la legalità dei beni confiscati tra conoscenza e azione* (p. 11-20). Palermo: Centro di studi e iniziative culturali.
- Carta, M. (2017). *The Augmented city*. List.
- Carta, M. (2019). *Futuro. Politiche per un diverso presente*. Rubbettino.
- Clément, G. (2004). *Manifesto del Terzo paesaggio*. Quodlibet.
- Commissione, P. A. (2008). *Verbale lavori della Commissione Giudicatrice del CON-CORSO PIZZO SELLA*. Palermo.
- Edoardo, Z. (2000). *Dall'abusivismo al Parco storia del Bosco della Sterpaia a Piombino*. Angeli.
- Feireiss, L., & Klanten, R. (2009). *Build-On Converted Architecture and Transformed Buildings*. Paperback.
- Fraschilla, A. (2015). *Grandi e inutili. Le grandi opere in Italia*. Einaudi.
- G124. (2013-2014). *Periferie Diario del rammendo delle nostre città*. Sole 24ore.
- Garofalo, V. (s.d.). Rappresentare il cambiamento. Street art e rigenerazione urbana a Palermo. *Storia e immagine della diversità urbana: luoghi e paesaggi dei privilegi e del benessere, dell'isolamento, del disagio, della multiculturalità*.
- Gaspari, J. (2012). *Trasformare l'involucro: la strategia dell'addizione nel progetto di recupero. Tecnologie per la riqualificazione sostenibile del costruito*. EdicomEdizioni.
- Giorgianni, A., & Materia, I. (1985). *Abusivismo e sanatoria*. Cangemi Editore.
- International Bank for Reconstruction and Development. (2021). *A catalogue of nature based solution for urban resilience*. The World Bank.
- Inzerillo, S. M. (1981). *Urbanistica e società negli ultimi duecento anni a Palermo* (Vol. 9). (A. Sciascia, A cura di) Palermo: Istituto di Urbanistica e Pianificazione Territoriale della Facoltà di Architettura di Palermo,.
- La Repubblica. (1999, 11 16). La collina del disonore tra abusi & miliardi. *La Repubblica*, p. sez. cronaca.
- Landry, C. (2019). *Advanced Introduction to The Creative City*. Edward Elgar .
- Legambiente . (2006-2017). *Mare Mostrum*.
- Legambiente. (2001). *Rapporto Ecomafia 2001*.
- Legambiente. (2006/2012). *Mare Mostrum*.
- Licata, G. (2007). *Maifinito*. Palermo: Quodlibet.
- Lima, A. I. (2002). *Milioni di metri cubi sulle coste: che ne facciamo?* Capa Comum.
- Lupo, S. (2010). Prefazione. In C. Vittorio, *La mafia palermitana* (p. 7). palermo: Centro di studi ed iniziative culturali Pio La Torrw.
- Marini, A. (2020). *Geografia interrotte luoghi e paesaggi abbandonati in territorio alpino*. Angeli.
- Marini, S. (2008). *Architettura parassita Strategie di Riciclaggio per la città*. Quodlibet.
- Rem, K. (s.d.). *Junkspace. Per un ripensamento radicale dello spazio urbano*. 2006: Quodlibet.
- Ecosfera S.p.A. - Exitone S.p.A. - GF Studio S.r.l.(s.d.). *Piano Strategico. Palermo Capitale dell'Euromediterraneo*.
- Schneider, J., & Schneider, P. (2010). *Un destino reversibile Mafia, antimafia e società civile a Palermo*. Viella Libreria Editrice.
- Sposito, C. (2007). *Scenari dell'equivoco: abuso o intruso? Scenari dell'abitare abusivo: strategie per l'intervento di recupero*. Agrigento: Luciano Editore.
- Tomasino, A. (2015/16). *Incompiuto Sicani Living Lab*. Università degli Studi di Palermo.

Iconografia

Fig.1 Fotografia di Giovanna di Marco

Fig.2-3 Comune di Palermo, Archivio Ufficio Edilizia Privata

Fig.4 The Guardian

<https://www.theguardian.com/world/gallery/2021/jul/31/buried-in-concrete-mafia-architecture-in-pictures>

Fig.6 Giornale di Sicilia_Archivio 12/03/1989

Fig.7 La Repubblica 17/02/2010

Fig.8-9-10 Alterazioni Video ; Fosbury Architecture. (2018). *Incompiuto: La nascita di uno Stile*. Humboldt Books.

Fig.11 https://it.wikipedia.org/wiki/Punta_Perotti

Fig.12 <https://www.italiachecambia.org/2017/12/vista-mare-coste-italiane-mangiare-cemento/>

Fig.13 <https://www.italyforweddings.com/portfolio/giardini-del-fuente/>

Fig.14 www.lifegate.it/app/uploads/punta-perotti-2.jpg

Fig.15 Google maps

Fig.16 Edoardo, Z. (2000). *Dall'abusivismo al Parco storia del Bosco della Sterpaia a Piombino*. Angeli.

Fig.17 Google maps

Fig.18 <https://www.rerumromanarum.com/2018/06/ex-fabbrica-snia-viscosa.html>

Fig.19 Google maps

Fig.20-21 <https://www.farmculturalpark.com/i-luoghi/> 2008-2014-2017

Fig.22G124. (2013-2014). *Periferie Diario del rammendo delle nostre città*. Sole 24ore.

Fig.23 <https://www.theplan.it/architettura/progetto-bal-buone-azioni-per-librino>

Fig.24-25 Alterazioni Video ; Fosbury Architecture. (2018). *Incompiuto: La nascita di uno Stile*. Humboldt Books.

Fig.50 Six Strategies - Cedric Priece

Sitografia

www.dati.mit.gov.it

www.fareala.com/

www.palermo.meridionews.it

www.palermoweb.com

www.patrimoniosos.it

www.ricerca.repubblica.it

www.piolatorre.it

www.lexambiente.it

[www.geocities.ws/pizzosella/dichiarazione.](http://www.geocities.ws/pizzosella/dichiarazione)

www.atribune.com

www.ambientediritto.it/

www.palermo.meridionews.it

www.antonellamonastra.it

www.archiportale.com

www.paesaggicostieri.org

www.pizzosella.blogspot.com

www.theguardian.com

www.artvillager.tumblr.com

www.ecomuseocasilino.it

www.sitr.regione.sicilia.it

www.comune.palermo.it

