

## A Palermo all'asta un pezzo di città

*La vendita giudiziaria di Palazzo Di Napoli è emblematica di una situazione che, non solo a Palermo, coinvolge i Beni comuni*

**Palazzo Di Napoli, prospetto su via Vittorio Emanuele**

1 - G. Raffotta, *Dalla Tavola di Palermo al Banco di Sicilia*, in «Annali della Facoltà di Economia e Commercio dell'Università di Palermo», 1943, X, n° 1, sostiene che la Tavola vi si trovava già dal 1593 anno in cui furono portate in processione le spoglie di S. Ninfa

2 - Nel 1737 (o 1744) Carlo Di Napoli acquistò la villa di corso Calatafimi, nota come Torre Alfaina o Cuba Soprana

3 - Don Carlo di Napoli era stato un celebre avvocato del Senato, difensore dei privilegi feudali; nel 1744 scrisse *Concordia tra i diritti baronali e demaniali*. Il libro, aperto, faceva bella mostra nel ritratto, tanto che nel 1778, quando si diffusero idee meno conservatrici, il ritratto di don Carlo di Napoli venne rimosso. Tempo dopo fu restituito alla famiglia e collocato nello scalone del palazzo del Cassaro, da dove è stato trafugato nel settembre del 2000. Ritrovato e riconsegnato alla proprietà, è stato donato alla Regione ed ora esposto al Museo regionale di materiali lapidei di Palazzo Ajutamicristo. Si veda: *Rubata nel palazzo di Napoli una scultura di Ignazio Marabitti*, in R. La Duca, *La città passeggiata*, vol.3, Palermo 2003, p. 133

Palazzo Di Napoli costituisce la struttura di uno dei cantoni di piazza Villena, detta i Quattro Canti, la piazza seicentesca centro fisico e geometrico di Palermo creata con il taglio della via Maqueda (1602).

Nel XVI secolo era la casa di Giovanni della Rovere ed era allineato lungo la cortina settentrionale del Cassaro, oggi via Vittorio Emanuele. Nei primi anni del XVII secolo fu sede del banco pubblico della città, o Tavola nummularia<sup>1</sup>. Nel 1617, la Tavola fu trasferita nel vicino Palazzo Pretorio, e il palazzo, a seguito dell'apertura di via Maqueda e della sistemazione di piazza Villena, fu completamente rinnovato nella sua configurazione architettonica. I lavori del Cantone addossato al palazzo, eseguiti dal Senato palermitano, autorità oggi equivalente all'amministrazione comunale, ebbero inizio nel 1619 e terminarono nel 1662. Nel cantone furono realizzati la fontana dell'Autunno, la stata del re spagnolo Filippo IV e la statua di santa Oliva.

Nel 1680 i governatori della Tavola concessero l'edificio a Domenico Montaperto, dei principi di Raffadali. Il palazzo fu ereditato dal genero, Silvestre Polizzi, marchese di Sorrentino.

Nel 1736 gran parte del palazzo era affittato a Don Carlo Napoli, o Di Napoli (1700-1758), giurista e magistrato di chiara fama, appartenente ad un ramo laterale della nobile famiglia dei principi di Resuttano<sup>2</sup>. Il successore, Don Antonio Di Napoli, ingrandì a sue spese il palazzo acquistando numerosi immobili confinanti. Nella seconda metà del XVIII secolo, il palazzo subì lavori di abbellimento tra cui la sistemazione del lungo andito d'ingresso che, a partire dal portone posto su via Vittorio Emanuele, guida all'elegante scalone e conduce al piano



nobile; la scala in marmo rosso di Trapani, con nicchie alle pareti ornate da statue; l'ingresso del piano nobile che fu arricchito da un pregevole medaglione in marmo col busto di don Carlo di Napoli, eseguito da Ignazio Marabitti nel 1758 a spese del Senato palermitano e collocato inizialmente nel palazzo Pretorio (Palazzo delle Aquile)<sup>3</sup>.

Nel 1860 durante le insurrezioni garibaldine il palazzo fu danneggiato perdendo i rivestimenti settecenteschi dei prospetti. Tra la fine del XIX secolo ed i primi del Novecento fu realizzato un nuovo prospetto su via Vittorio Emanuele



con caratteristiche decorative classico-accademiche. Dal 1865, l'abbassamento del piano stradale consentì di sfruttare i pianoterra per le botteghe. Quelle su via Vittorio Emanuele hanno ospitato per qualche decennio il famoso caffè ristorante "Progresso" dei soci Montoro e Controtta, quindi la ditta Mereaglia & Giacobino. Al civico 299 di via Vittorio Emanuele, nella seconda metà del XIX secolo, fu aperta la tabaccheria Peloso.

Nel 1827 l'ultimo marchese di Sorrentino, Francesco Polizzi, vendette l'immobile al cav. Carlo Maria Di Napoli, figlio di Antonio, ed il palazzo assunse l'attuale denominazione Di Napoli<sup>4</sup>. Dopo la morte dell'ultimo erede di casa Di Napoli, nel 1928, il palazzo rimase indiviso tra i tre figli.

Dal 1929 i locali del piano terra furono affittati come sede del magazzino La Rinascente e subito dopo la seconda guerra mondiale, per circa tre decenni, fu sede del grande magazzino UPI, del gruppo La Rinascente, che in seguito ebbe in locazione, oltre al piano terra, il piano ammezzato, per la vendita, ed altri locali ai piani superiori per gli uffici ed i depositi. Il magazzino UPI è rimasto in attività fino agli anni '70 del XX secolo. I locali sono stati quindi nuovamente frazionati ed affittati come locali di vendita, ad esclusione di un'ampia

superficie con due aperture su via Vittorio Emanuele dove, dal 1990 ha sede la ditta Pantaleone, sartoria ecclesiastica e articoli religiosi<sup>5</sup>. Molte altre ditte commerciali hanno avuto sede all'interno del palazzo, tra questi, al piano ammezzato, il laboratorio fotografico Cilia; ciò ha comportato la redistribuzione dei locali interni.

Fin qui le storiche origini di palazzo Di Napoli; i fatti più recenti rientrano però in ambiti diversi: da quello urbanistico a quello giudiziario e riguardano la tutela dei Beni comuni.

Il palazzo è parte integrante della più nota piazza di Palermo. Il muro sud-occidentale di forma convessa è, di fatto, uno dei Cantoni di piazza Villena, la costruzione barocca più conosciuta della città. Al balcone che circonda la grande statua di re Filippo IV (1662), inserita in una nicchia del cantonale, si accede dalle stanze del piano nobile, ma risulta in uso al palazzo, mentre la proprietà della facciata concava del Cantone è del Comune. Le finestre degli altri piani si affacciano sul Cantone<sup>6</sup>.

Lasciato per qualche decennio pressoché in abbandono e senza manutenzione, il palazzo è stato venduto nel 2001 a Roberto Bilotti Ruggi d'Aragona; ulteriormente danneggiato dal terremoto del 2002, nel 2003 palazzo Di Napoli è stato trasferito, insieme al limitrofo palazzo Costantino,

**Condizioni del palazzo al momento dell'acquisto**  
(foto R. Bilotti Ruggi d'Aragona)

**Installazione di Per Barclay a palazzo Costantino "Chambres d'huile", dicembre 2010**  
(foto R. Bilotti Ruggi d'Aragona)

4 - Per la descrizione completa del palazzo si vedano: A. Chirco, M. Di Liberto, *Quattro Canti di Palermo: l'ottagono del sole*, Palermo 2013, pp. 94-97; Idem, *Il Cassaro di Palermo*, Palermo 2017, pp. 120-122

5 - La ditta si è qui trasferita da un precedente negozio di via Vittorio Emanuele 271 ed è attualmente proprietaria delle sale di vendita al piano terra e di parte del piano ammezzato del palazzo con altro ingresso

6 - Non è azzardato il paragone con Fontana di Trevi a Roma, sia per la situazione del palazzo Conti di Poli rispetto alla Fontana sia per l'importanza, nel panorama monumentale di Roma, della celebre fontana

Ritratto di Filippo IV,  
C. d'Aprile

Rilievo di Carlo Napoli  
(Ignazio Marabitti)  
(foto R. Bilotti Ruggi  
d'Aragona)



7 - Per Palazzo Costantino si veda: A. Chirco, M. Di Liberto, *Quattro canti...* cit., pp. 98-105

8 - Nel piano ammezzato sono venuti alla luce imponenti archi strutturali e lo spazio di un antico vicolo che doveva collegare il vicolo Mori e sul quale affacciava un'apertura del XVI secolo

9 - Secondo quanto affermato dal proprietario, l'intero comparto è stato offerto anche al MAXXI Museo nazionale delle arti del XXI secolo per una sede a Palermo che aveva mostrato un certo interesse. Un accordo con un noto marchio di abbigliamento, è stato interrotto perché l'articolo 5 del Piano di programmazione urbanistica del settore commerciale per la città entro le mura (centro storico) vieta le medie e grandi strutture di vendita fatte salve quelle autorizzate entro il 31 dicembre 1999. In entrambi i casi vicissitudini burocratiche hanno impedito il concretizzarsi delle iniziative

alla società Immobiliare Quattro Canti s.r.l., costituita tra lo stesso Bilotti Ruggi D'Aragona e la società Framon dei Franza, imprenditori alberghieri di Messina.

Da allora palazzo Di Napoli ha seguito le sorti del limitrofo palazzo Costantino, a cui risultava collegato. Un progetto di vasto respiro, ma con un oneroso carico finanziario, prevedeva di creare un hotel-museo accorpando i due significativi palazzi storici. Il primo, palazzo Costantino, con ingresso da via Maqueda, sottoposto a tutela monumentale, splendida dimora settecentesca con saloni affrescati, purtroppo svuotato degli arredi mobili e fissi (che nelle intenzioni della proprietà sarebbero stati ricomprati o comunque sostituiti con elementi analoghi); il secondo, palazzo Di Napoli, in condizioni statiche rovinose, ma in una posizione unica per la città, nel punto d'incrocio tra due strade principali e affacciato su piazza Villena.

L'unione dei due edifici, nelle intenzioni della proprietà, doveva costituire un unico percorso monumentale dove al recupero della dimora settecentesca, palazzo Costantino, avrebbe fatto *pendant* il magnifico affaccio sul Cantone di palazzo Di Napoli. La nuova destinazione, sempre nelle intenzioni dei proprietari, avrebbe mantenuto l'elegante *enfilade* di saloni del

piano nobile di palazzo Costantino<sup>7</sup> dove sarebbero stati ripristinati decorazioni e arredi; per palazzo Di Napoli si prevedeva una sistemazione alberghiera e residenziale. Intrapresi, con le misure di emergenza sismica 2002, lavori di restauro strutturale, durante i quali sono riemerse le tracce delle antiche strutture dei secoli XVI e XVII<sup>8</sup>, l'11 dicembre 2003 era stata richiesta la concessione edilizia per le opere di ripristino, con relativo cambio di destinazione d'uso, rilasciata solo il 7 maggio 2007. Questo primo cambiamento di destinazione degli immobili aveva destato nell'opinione pubblica qualche perplessità, ma intorno al 2010, dopo il rifacimento dei solai e la messa in sicurezza delle strutture, i lavori sono stati interrotti per la perdita dei finanziamenti europei a causa della mancata tempestività nel rilascio della concessione edilizia richiesta. Sono subentrati oneri finanziari di notevole entità e l'accordo con la società Framon è saltato, ferma restando l'esposizione nei confronti degli istituti di credito.

Accantonato il progetto iniziale, negli ultimi anni, l'unico proprietario Roberto Bilotti Ruggi D'Aragona ha proposto la cessione del palazzo a gruppi imprenditoriali, sia nell'ambito commerciale che di istituzioni culturali<sup>9</sup>.



Cartolina pubblicitario  
Caffè Ristorante  
Progresso  
(coll. A. Janni)  
Cartolina primi XX sec.  
(a.f.d. Chirco)

La stessa proposta per un uso gratuito pubblico-privato è stata fatta, in varie occasioni, alle amministrazioni locali, Comune e Regione, per la realizzazione, ad esempio, di un museo della città, senza ottenere risposte concrete<sup>10</sup>. Negli ultimi anni gli spazi vuoti ed affascinanti dei palazzi di Napoli e Costantino sono stati trasformati in luoghi creativi e di esposizione per mostre ed eventi d'arte contemporanea di artisti emergenti. Il palazzo è stato aperto al pubblico in molte occasioni culturali, come Manifesta 12 e Le vie dei Tesori XX.

L'immobile, in totale circa tremila metri quadrati su quattro livelli, è stato messo all'asta il 28 ottobre 2020; in prima battuta l'asta è andata deserta<sup>11</sup>.

Non v'è alcun dubbio circa la rilevanza storica ed il valore di posizione dell'immobile; tuttavia, malgrado l'impianto originario risalga al XVI secolo, l'edificio non figura fra quelli dichiarati di interesse monumentale, tranne la definizione di palazzo storico con previsione di intervento di restauro, inserita nel PPE, piano Particolareggiato esecutivo per la città entro le mura. È stato ribadito, forse troppo tardi, il valore simbolico dell'edificio e la necessità di un intervento di maggiore tutela.

Si pongono ora delicate questioni: se da un lato i muri perimetrali fanno parte

integrante dell'immobile, la balconata, che ha come unici accessi le stanze del piano nobile, e la facciata, su cui è costruito il Cantone Nord-occidentale di piazza Villena, sono di esclusiva proprietà comunale perché costruiti dal Senato palermitano nel XVII secolo. Sono quindi un bene comune della città.

Quello che verrà acquisito con la nuova asta è un appetibile edificio posto nel cuore della città e per giunta senza vincoli se non quelli derivanti dal PPE, ma pur sempre un pezzo di storia, anzi un "canto" (angolo) di città, posto in un comparto significativo della sua storia urbanistica ed architettonica. E se è ragionevole considerare che si tratta di un brano inalienabile del patrimonio cittadino, si teme tuttavia che una nuova proprietà, proprio per le attuali condizioni dello stabile, possa stravolgerne l'uso. Da più parti se ne chiede un utilizzo pubblico, non necessariamente gratuito, ma a servizio della città, almeno per l'affaccio del piano nobile verso la piazza, nella quale, è bene ricordarlo, transita il maestoso carro di S. Rosalia durante il Festino.

Il lungo lasso di tempo trascorso non ha certo giovato alle condizioni del palazzo, malgrado il rifacimento della facciata in un bel color mattone. Evidentemente piani regolatori, piani di recupero e di intervento

10 - Il palazzo è stato offerto a titolo gratuito per 99 anni per un uso pubblico, nello stato in cui si trova

11 - La data per la seconda tornata dell'asta è stata fissata al 28 marzo 2021

Cartolina anni '50 del XX sec. (coll. G. Perricone, in *Quattro Canti di Palermo*, 2013)



non sono serviti ad arginare un degrado che qui, come in altri luoghi della città si fa più evidente.

La vicenda nasconde problemi che sembravano accantonati. Quanto la città, e con essa le sue parti, palazzi, botteghe, cortili, riguardi i cittadini. Quanto la storia di una città valga, rispetto al mero valore economico di un immobile. Quali azioni di tutela siano realmente in grado di arginare eventuali abusi e consentire un utilizzo corretto delle parti di una città, in un contesto così delicato e stratificato come il centro storico di una città millenaria. E infine che “uso” si vuole fare della città storica nel suo insieme.

E se da un lato occorre, dove possibile, far intervenire anche i privati nella gestione e valorizzazione dei Beni comuni, è necessario sincretismo decisionale tra le amministrazioni per snellire gli iter burocratici per non perdere un patrimonio reso ormai obsoleto funzionalmente, e spesso contestualmente.

Occorre in una sola parola la tutela, nel senso di averne cura, fattivamente oltre che affettivamente; da parte delle pubbliche amministrazioni; da parte di chi gestisce le nuove funzioni del patrimonio; da parte dei semplici cittadini che si sono accorti solo ora di una problematica che dura ormai da diciassette anni<sup>12</sup>. Anni in cui l'immobile, e

con esso il suo carico di memoria e di storia, si è degradato, svilendo man mano il suo valore e perdendo l'interesse dell'opinione pubblica. Non basta una facciata rimessa a nuovo, non basta a volte la cura estetica.

E la vicenda paradigmatica di Palazzo Di Napoli rimanda immediatamente ad un'altra considerazione e cioè che sorte avranno gli altri edifici dei Quattro Canti: palazzo Starraba di Rudini<sup>13</sup>, che appartiene ad un'unica proprietà ma è inutilizzato da quasi due decenni, o palazzo Guggino Bordonaro<sup>14</sup> che prospetta anche su piazza Pretoria, oggi proprietà di molti eredi, in cui gli unici lavori recenti sono stati l'eliminazione delle mensole dei balconi, considerati pericolanti. E, allargando lo sguardo al Cassaro, asse principale della città, percorso UNESCO dal 2015, se per palazzo Geraci<sup>15</sup>, rimasto per quasi ottant'anni nell'incuria c'è forse una speranza di riqualificazione a breve, che ne sarà di palazzo Papè Valdina<sup>16</sup>, diviso tra diverse famiglie, le cui macerie fanno bella mostra di se nel salotto buono della città?

Il tempo, le lungaggini burocratiche, le scadenze finanziarie e l'incuria possono danneggiare per sempre un patrimonio che, seppure privato, è comunque parte di un unicum, la città, Bene comune, sostanza e memoria da tramandare alle generazioni future. [•]

12 - La notizia dell'asta giudiziaria del palazzo “più fotografato dai turisti” è stata riportata dai giornali cittadini con grande enfasi e molti intervistati si sono detti stupiti

13 - Per palazzo Starrabba di Rudini si vedano: A. Chirco, M. Di Liberto, *Quattro Canti...*cit., p. 70; Idem, *Il Cassaro...*cit., pp. 117-119

14 - Per palazzo Guggino Bordonaro: A. Chirco, M. Di Liberto, *Quattro Canti...*cit., pp. 118-127; Idem, *Il Cassaro...*cit., pp. 143-146

15 - Per palazzo Geraci si veda: A. Chirco, M. Di Liberto, *Il Cassaro...*cit., pp. 67-69

16 - Per palazzo Papè Valdina si veda: A. Chirco, M. Di Liberto, *Il Cassaro...*cit., pp. 88-89