Pillirina, via libera alla valutazione ambientale per il progetto Elemata. Prescrizioni per i pipistrelli

Un nuovo passaggio amministrativo per il progetto di riqualificazione dell'area costiera di Punta della Mola, alla Pillirina. Il Comune di Siracusa ha espresso parere motivato favorevole alla Valutazione di Incidenza Ambientale di secondo livello (Vinca), relativa all'intervento proposto dalla società Elemata Maddalena Srl. Previsto, come è noto, il recupero dei sette fabbricati esistenti, il consolidamento dei manufatti di architettura militare e la sistemazione dei percorsi esterni. Il via libera è contenuto nella determina dirigenziale numero 5806 del 16 novembre 2026, firmata dal dirigente del Settore Edilizia Privata.

Un provvedimento importante perché interviene su uno dei passaggi che avevano determinato l'annullamento del precedente titolo edilizio. Si tratta di un parere favorevole nell'ambito della procedura ambientale, subordinato a numerose prescrizioni. Non equivale a un nuovo permesso di costruire e non sostituisce gli altri nulla osta e autorizzazioni necessari per procedere con i lavori.

La pratica ha una storia lunga. Nel 2009 la società acquisì il fondo rustico in contrada Isola, nella zona di Punta della Mola. Si tratta di una superficie catastale complessiva di circa 22mila metri quadrati, sulla quale insistono diversi fabbricati, alcuni dei quali ridotti allo stato di rudere.

Il progetto è stato sviluppato negli anni successivi attraverso richieste, elaborati tecnici e interlocuzioni con gli uffici competenti. Nel gennaio 2023 il Comune aveva

rilasciato il permesso di costruire per la riqualificazione e il recupero del lotto costiero. Il provvedimento era però finito al centro di un contenzioso amministrativo promosso da Legambiente Sicilia.
Con sentenza del 9 luglio 2025, la quarta sezione del Tar di Catania aveva accolto parzialmente il ricorso, annullando il permesso di costruire. La ragione era un vizio procedurale legato alla mancata o non corretta conclusione della Valutazione di Incidenza Ambientale. Un aspetto particolarmente rilevante considerata la collocazione dell'intervento all'interno del sito Natura 2000 denominato Capo Murro di Porco, Penisola della Maddalena e Grotta Pellegrino, e in prossimità dell'Area Marina Protetta.
L'annullamento, precisa l'amministrazione nella ricostruzione degli atti, non aveva tuttavia introdotto un divieto assoluto di riqualificazione dell'area. Si è quindi riaperto l'iter amministrativo, con la presentazione da parte di Elemata di una nuova istanza per la procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale.
Nel frattempo è cambiato anche il quadro delle competenze. In virtù dei decreti assessoriali regionali del 2022, 2023 e dell'ultimo aggiornamento del 27 ottobre 2025, le procedure relative agli interventi edilizi di competenza comunale sono state progressivamente decentrate agli enti locali.
A Siracusa, con deliberazione della Giunta municipale del 30 gennaio 2025, è stata istituita una Commissione comunale tecnica specialistica a supporto delle istruttorie ambientali più complesse, individuando nel Servizio Edilizia Privata-Sue l'autorità competente per la ricezione delle istanze.
La commissione è composta da tre professionisti esterni con competenze in discipline ambientali e da due funzionari interni. La sua costituzione si era resa necessaria anche per l'assenza, all'interno dell'organico comunale, di professionalità con competenze specialistiche adeguate.
Un primo esame della documentazione ambientale presentata da Elemata non aveva avuto esito positivo. La commissione aveva infatti rilevato carenze nei dettagli tecnico-scientifici

relativi al monitoraggio ornitologico e alla periodicità delle osservazioni sulla presenza dei chirotteri, chiedendo specifiche integrazioni.
È proprio su queste criticità che si è concentrato il successivo approfondimento, sfociato nella Valutazione di Incidenza di secondo livello, definita valutazione appropriata.
Nel merito, il progetto interessa i fabbricati esistenti distribuiti nel lotto, con una previsione di sette unità residenziali, e non più otto come inizialmente ipotizzato. È prevista anche una struttura destinata a deposito. Il carico antropico complessivo dichiarato è di 20 persone.
Gli interventi riguardano il recupero funzionale e strutturale dei caseggiati, alcuni dei quali in condizioni di forte degrado, il ripristino dei percorsi pedonali esistenti in terra battuta, il recupero delle scale in calcestruzzo ciclopico e la messa in sicurezza dei presidi bellici, tra cui percorsi ipogei, tre piattaforme circolari e un bunker.
È prevista inoltre la realizzazione delle reti impiantistiche a servizio degli edifici, con una soluzione che, secondo gli elaborati progettuali, non comporta nuovi scavi nel terreno. Per gli allacciamenti alla rete pubblica, il precedente parere di fattibilità di Siam aveva indicato la necessità di realizzare una condotta idrica interrata lungo Traversa Sant’Agostino, per circa 600 metri, e un sistema di sollevamento privato per il convogliamento dei reflui nella pubblica fognatura.
L’obiettivo dichiarato dalla società è recuperare un’area oggi caratterizzata da degrado e abbandono, senza stravolgerne l’assetto paesaggistico e naturalistico. Il contesto, tuttavia, presenta vincoli particolarmente stringenti: tutela paesaggistica, vincolo archeologico legato alla Necropoli del Plemmirio e classificazione urbanistica come area di verde naturalistico.
Già nel 2021 la Soprintendenza di Siracusa aveva espresso un parere favorevole condizionato. Tra le prescrizioni figuravano il divieto di effettuare scavi nelle aree sottoposte a vincolo

archeologico diretto, la sorveglianza tecnico-scientifica durante i lavori, la presentazione di un progetto specifico per il recupero dei presidi bellici ipogei e il divieto di trasformare la destinazione delle abitazioni in case vacanza. Ogni variante, anche minima, avrebbe dovuto essere sottoposta preventivamente all'autorizzazione della sezione archeologica.
La valutazione ambientale approvata dal Comune ritiene che, se realizzato nel rispetto integrale delle misure di mitigazione, il progetto non determinerà incidenze significative sui siti della Rete Natura 2000 e non pregiudicherà la loro integrità. Il parere favorevole è però subordinato a un articolato sistema di prescrizioni. Una delle più importanti riguarda proprio gli habitat di interesse comunitario: non sarà consentita alcuna alterazione del suolo e della vegetazione spontanea, neppure temporanea. Il divieto riguarda anche la piantumazione di nuove essenze, comprese quelle autoctone, all'interno di questi habitat.
Particolare attenzione viene riservata alla fauna. Prima dell'allestimento del cantiere dovrà essere incaricato un ornitologo esperto, affiancato dal biologo individuato dal Comune, per verificare la presenza del Fratino e di altre specie che nidificano al suolo, tra cui Occhione, Calandro, Calandrella e Calandra. In caso di presenza accertata, dovranno essere rispettati i tempi della nidificazione, con interruzione dei lavori esterni da marzo a luglio compreso.
Un'altra prescrizione riguarda i chirotteri, la cui presenza è stata rilevata nell'area di studio. Prima di intervenire su coperture, fessure, cavità e manufatti ipogei dovranno essere effettuate ispezioni da parte di un professionista con specifiche competenze in materia. Il rinvenimento di rifugi occupati comporterà la sospensione e la rimodulazione dei lavori nelle aree interessate. Non sarà possibile alterare o chiudere i rifugi utilizzati. La determina precisa anche che le eventuali bat box non potranno sostituire i rifugi sotterranei frequentati dalle specie che vivono nei bunker.
Previsti inoltre limiti all'illuminazione artificiale, con apparecchi schermati e orientati verso il basso, senza

emissioni luminose negli ambienti ipogei e nelle aree prossime alle bat box. Dovranno essere utilizzati prevalentemente percorsi esistenti, con una velocità massima di 10 chilometri orari per i mezzi di cantiere e impiego di mini-dumper elettrici. Vietati nuovi parcheggi, eventi e afflussi superiori alle 20 persone dichiarate. La fruizione interna dovrà essere prevalentemente pedonale, senza accesso ordinario agli habitat sensibili.

Un capitolo specifico riguarda anche il rischio idrogeologico. Le opere in prossimità delle zone classificate a pericolosità P4 per erosione costiera e dissesto geomorfologico, nell'area di Punta Calderini-Massolivieri, dovranno rispettare le prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico regionale, adottando tutte le misure necessarie a garantire la stabilità dei versanti e a non aggravare le condizioni di dissesto.

Infine, viene imposto un programma di monitoraggio ambientale particolarmente esteso: dodici mesi durante l'esecuzione dei lavori e cinque anni nella fase successiva. Le verifiche riguarderanno vegetazione, habitat, fauna terrestre, chirotterofauna e avifauna, con relazioni bimestrali durante il cantiere e successive rendicontazioni sullo stato delle aree interessate dagli interventi di rinaturazione.

Il Comune esprime un parere favorevole esclusivamente ai fini della Valutazione di Incidenza Ambientale e della compatibilità dell'intervento con la tutela dei siti interessati. L'atto chiarisce espressamente che non sostituisce gli altri pareri, nulla osta, intese e autorizzazioni eventualmente necessari per l'esecuzione delle opere. Sarà quindi compito della società acquisirli prima dell'avvio dei lavori. Il provvedimento, inoltre, non contiene alcuna valutazione definitiva sull'ammissibilità urbanistico-edilizia dell'intervento.

Per Elemata Maddalena si chiude dunque un passaggio importante dell'iter riavviato dopo la sentenza del Tar del luglio 2025. Resta però da completare il percorso autorizzativo, tenendo conto delle prescrizioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche e urbanistiche che continuano a gravare su

un’area di particolare pregio e delicatezza.