

**ACCORDO QUADRO PER IL COMPLETAMENTO DEL PIANO DEL
RIONE SAN BERILLO IN CATANIA**

L'anno duemilaotto addì 30 del mese di maggio (30/05/2008), avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor _____, segretario Generale del Comune di Catania, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127, si sono costituiti i Signori:

- 1) Dottore Vincenzo Emanuele, nato a Palermo il 18/1/1957, nella qualità di Commissario Straordinario del Comune di Catania;
- 2) Architetto Matteo Zapparrata, nato a Catania il 27/02/1950, nella qualità di Direttore dell'Urbanistica e Dirigente dell'Ufficio Speciale istituito dal Comune di Catania per il Completamento del Piano di Risanamento del Rione San Berillo;
- 3) Signor Giuseppe Garaffo, nato a Catania il 14/11/1970, nella qualità di Amministratore Unico della Euro Costruzioni S.p.a.;
- 4) Dottore Aldo Palmeri, nato a Catania il 30/9/1946, nella qualità di Amministratore Delegato di ISTICA S.p.a. e CECOS S.p.a.;
- 5) Ingegnere Concetto Bosco Lo Giudice, nato a Catania il 23/1/1963, nella qualità di Amministratore Unico di Risanamento San Berillo S.r.l.

Si precisa, che i rappresentanti del Comune di Catania sottoscrivono il presente atto, essendosi previamente assunta a tal fine la delibera Commissariale del 30 maggio 2008 numero

Premesso

- Che con Legge Regionale 25/06/1954 n. 13 è stato approvato e dichiarato di pubblica utilità il Piano di Risanamento del Rione S Berillo in Catania già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 300 del 03/03/1951;

- Che la zona oggetto del risanamento è delimitata da Piazza Stesicoro, Via S. Maria Betlem, Via Decima, Via S. Gaetano alle grotte, Piazza Carlo Alberto, Via Cosentino, Piazza delle Guardie, Via Maddem, via Ventimiglia, Via Archimede, Viale della Libertà, Via D'Amico, Via Messina (oggi viale Africa), Piazza della Stazione (oggi Piazza Giovanni XXIII), Via 6 Aprile, Via Marchese di Casalotto, Piazza Alfredo Cappellani, Via Di Prima, Via Gambino, Piazza Stesicoro;
- Che all'art. 2 la suddetta Legge ha previsto la realizzazione del risanamento, da parte del Comune di Catania, direttamente o tramite concessione;
- Che l'Amministrazione comunale, riconosciuta l'impossibilità di esecuzione diretta, si è orientata per l'attuazione del risanamento mediante concessione che, con atto del 14/05/1956, ha affidato all'Istituto Immobiliare di Catania (ISTICA) S.p.a.;
- Che, in attuazione della superiore concessione, l'ISTICA ha dato corso alle espropriazioni e alle demolizioni, acquisendo le aree di risulta finalizzate alla ricostruzione in conformità al Piano (aree queste, successivamente, nel tempo, in parte vendute a terzi);
- Che, al contempo, attraverso l'Istituto per l'edilizia popolare di San Berillo, sono state costruite, a termine dell'art. 5 della concessione, le case popolari nel quartiere del nuovo San Berillo di Nesima inferiore, per l'assegnazione a favore degli abitanti del risanando quartiere del vecchio San Berillo, a norma dell'art. 10 della L. 13/54;
- Che, realizzata solo parte della riedificazione del vecchio quartiere S. Berillo, il 27/06/1969, è stata emanata la Legge Regionale n. 7, che ha stabilito nuove norme per la realizzazione della parte non attuata del Piano di Risanamento;

- Che, con D.P.R. S. n. 47/A dell'1 marzo 1973, è stato approvato il Piano Integrativo di Risanamento del Rione S. Berillo, in precedenza adottato dal Consiglio Comunale di Catania con delibera 1041 del 22/12/1969, in attuazione della L.R. 13/69;
- Che, da tale periodo, si sono innescati lunghi contenziosi tra il Comune di Catania e le società private proprietarie di aree ricadenti nella parte non attuata del Piano di Risanamento, alcuni dei quali già definiti, mentre altri sono ancora in corso;
- Che la situazione di stallo venutasi a creare, ha comportato un inammissibile “vuoto” al centro della Città di Catania, in una zona che assume ruolo essenziale di “cerniera” tra il *Water-front* ed il centro storico;
- Che le aree da edificare nel comprensorio, sono oggi di proprietà di Istica e Cecos, Comune di Catania, Risanamento S. Berillo ed Euro Costruzioni;
- Che il Piano Integrativo di Risanamento, approvato con D.P.R.S. 47/a del '73, è a tutt'oggi efficace, in attuazione dell'art.17 della L. 17/08/1942 n. 1150;
- Che Istica e Cecos, sin dal 2000, fatte salve le azioni in corso e gli ulteriori diritti acquisiti, hanno avanzato richiesta di realizzare un “Centro Polifunzionale” in luogo dell'originario progetto degli anni '70, già assentito ai sensi della L.R. 17/94, proponendo, a tal fine, di aprire un tavolo di lavoro per studiare, insieme al Comune di Catania, una soluzione transattiva attraverso una iniziativa che, eliminando la grave situazione di degrado esistente anche nelle zone limitrofe, desse nuovo rilancio sociale e culturale alla città, con l'obiettivo di renderla moderna metropoli e punto di riferimento e di eccellenza per l'area mediterranea;
- Che il 15/10/2003, il Sindaco ha comunicato la costituzione di un tavolo di lavoro riunitosi il 30 gennaio 2004;

- Che il Comune, ha quindi deciso di consultare una Commissione di Saggi, composta da esperti di chiara fama, per avere indicazione sugli indirizzi da assumere e in particolare dire:"- *se la proposta formulata dalla proprietà delle aree contenga positivi elementi di valutazione atti a comporre la vicenda in termini di diritto; se detta proposta si equilibri nel rispetto dei possibili esiti definitivi delle vicende processuali innanzi all'Autorità giudiziaria ordinaria e amministrativa ovvero dinanzi all'insediato Collegio arbitrale, e ciò anche con riferimento all'esigenza già prospettata di comporre la c.d "ferita aperta" del vuoto urbanistico di C.so Martiri della Libertà ed alla ricaduta che l'intervento avrebbe sul tessuto socio-economico della collettività catanese; se detta proposta, comunque, possa essere accettata anche con eventuali modifiche da parte del Comune di Catania, funzionali a realizzare comunque un equilibrio generale delle rispettive posizioni e pretese";*
- Che la Commissione di Saggi ha presentato, a firma del Prof. Avv. Augusto Fantozzi, dell'Avv. Sen. Giovanni Pellegrino, del Prof. Avv. Nicolò Zanon, nel marzo 2005, la propria relazione al Sindaco che, in data 23/03/05, la trasmetteva alle società Istica e Cecos per le opportune decisioni da prendere;
- Che, in seno alla suddetta relazione sono stati disaminati i vari aspetti della problematica, i tempi lunghi dagli anni '50 ad ora, le liti in corso tra le Società Istica e Cecos ed il Comune di Catania, la riqualificazione urbana, la validità attuale del Piano integrativo di risanamento del Rione S. Berillo di cui al D.P.R.S. 47/A del '73, il progetto assentito presentato da Cecos, la proposta di un Centro Polifunzionale, i profili risarcitori, quelli urbanistici, ed altro ancora, indicando una soluzione transattiva d'equilibrio sotto un più generale aspetto transattivo ed in termini di trasferimento di valore, con la cessione ad Istica e

Cecos, da parte del Comune, di terreni, all'interno del comprensorio, per un'estensione complessiva di circa 13.370 mq;

- Che il 22 aprile del 2005, è stata convocata dall'Amministrazione Comunale una riunione operativa con le Società Istica e Cecos, allo scopo di individuare l'*iter* di approvazione degli atti propedeutici finalizzati a definire speditamente le controversie tra l'Amministrazione comunale e le suddette società;
- Che in seno al relativo verbale di riunione - trasmesso dal Sindaco alla Giunta nella seduta del 26/04/05 perché ne prendesse atto - il Comune ha invitato le parti private a predisporre e presentare un progetto di massima dell'area interessata, in esito al quale si è impegnato coerentemente ad adottare gli atti necessari alla definizione dell'ulteriore percorso della vicenda;
- Che nello stesso verbale, Istica e Cecos hanno confermato integralmente il contenuto della lettera del 4 aprile 2005 inviata al Sindaco, nella quale, pur sottolineando alcuni aspetti non condivisi, è stata sottolineata la disponibilità a definire ogni contenzioso, realizzando finalmente "una cerniera", tra centro storico e sistema urbano circostante;
- Che è stato condiviso l'obiettivo, di porre in essere, oltre ad una struttura urbana utile e fruibile, un esempio di sana e stretta collaborazione tra il pubblico ed il privato che, utilizzando al meglio ed in maniera innovativa le possibilità date dall'attuale legislazione porti a risultati efficienti ed in tempi rapidi (creando un precedente di riferimento, per i suoi valori intrinseci e per le modalità tecnico-amministrative);
- Che con determina sindacale del 27/4/2007 n.7 è stato istituito l'Ufficio Speciale per il Completamento del Piano di Risanamento del Rione San Berillo;

- Che l'istruttoria, condotta è stata sancita del verbale conclusivo del 8 febbraio 2008, e relativi allegati;
- Che la Commissione di Esperti, nuovamente interpellata dal Comune con nota del 18 febbraio 2008, in merito al verbale conclusivo del procedimento dell'8 febbraio 2008, ha presentato, a firma del Prof. Avv. Augusto Fantozzi, dell'Avv. Sen. Giovanni Pellegrino, del Prof. Avv. Nicolò Zanon, con parere del 25 febbraio 2008, ha rilevato la congruenza del suddetto verbale conclusivo con le risultanze del parere reso in precedenza, evidenziandone in particolare la convenienza per l'amministrazione pubblica;
- Che il Ministero degli Interni ha intrapreso, con la società Risanamento San Berillo, un rapporto finalizzato alla costruzione e locazione all'interno del Comprensorio di Completamento;
- Che l'istruttoria è stata integrata con il verbale suppletivo del 29 maggio 2008 e dai relativi allegati
- Che il Commissario Straordinario del Comune, con la sopracitata delibera del 30 maggio 2008, ha approvato le risultanze del verbale conclusivo dell'istruttoria dell'8 febbraio 2008 e di quello suppletivo del 29 maggio 2008, dando mandato al Dirigente responsabile dell'Ufficio Speciale di adottare gli atti utili e necessari per pervenire all'Accordo definitivo, nei modi, nelle forme e nei tempi indicati nel verbale e nell'Accordo Quadro compiendo ogni atto necessario come indicato nel verbale e negli elaborati allegati, fermo restando che il suddetto Dirigente responsabile dell'Ufficio Speciale, sottoscritto l'Accordo Quadro, rimane incaricato, anche in relazione alle necessità di tempestività della verifica con i parametri convenuti e dell'approvazione del progetto urbanistico-architettonico definitivo con particolare riferimento alla qualità, della

sottoscrizione dell'Accordo definitivo con l'inserimento nel medesimo di tutte le clausole, condizioni e garanzie di legge, nonché dell'indicazione e dello svolgimento di tutte le procedure anche concorsuali e di evidenza pubblica, che rientreranno nella competenza dell'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di relazionare simultaneamente in merito alle suddette attività al Consiglio ed all'Amministrazione Comunale.

Considerato

- **1) Che, nel verbale istruttorio dell'8/2/2008, è stato osservato, come si riporta testualmente, che:**
- A) Quanto alla densità di 5 metri cubi per metro quadro, indicata nel Decreto numero 47/A del 1973 come fondiaria, tale densità va riferita alla superficie dell'intero Comprensorio e non alla superficie dello stesso al netto delle strade o spazi pubblici, per una serie gradata di ragioni, connesse alla corretta interpretazione del decreto medesimo, alla luce di evidenti principi di interesse pubblico e generale: a) la circostanza che, dal Decreto Presidenziale in questione, è stato eliminato il carattere vincolante degli elaborati planimetrici allegati, ai quali è stato attribuito carattere meramente indicativo. Da ciò deriva, che tanto le previsioni planimetriche relative alla individuazione delle sedi stradali ed alla suddivisione in lotti quanto la conseguente distinzione tra densità territoriale relativa all'intera zona comprensiva delle strade pubbliche e densità fondiaria relativa ai diversi lotti, vengono meno; divenendo prevalente, alla luce del decreto medesimo, lo scopo di una realizzazione unitaria dell'intero comprensorio di completamento, nella cui superficie rimangono inglobate come aree edificabili, anche quelle di proprietà comunale risultanti dai sedimi stradali. In tale situazione, la finalità della realizzazione unitaria dell'intero Comprensorio

quale vero e proprio comparto edificatorio assume carattere prevalente, con la conseguenza che: a) la densità di 5 metri cubi per metro quadro, secondo le regole proprie del comparto edificatorio, v'è applicata all'intera superficie del Comprensorio di completamento pari a 77.846 metri quadri effettivi; b) le aree per opere di urbanizzazione relative agli standards, vanno reperite all'interno di tale superficie di 77.846 metri quadri effettivi, secondo le regole del comparto edificatorio nel quale le urbanizzazioni vengono realizzate e cedute gratuitamente nell'ambito degli spazi liberi risultanti dalla realizzazione unitaria del comparto stesso (come peraltro prevede l'articolo 2 delle norme di riedificazione annesse al Piano integrativo di risanamento del rione S. Berillo in Catania, allegato al decreto presidenziale 47/A del 1973, ove si impone la costituzione del vincolo di destinazione ad uso pubblico delle aree e degli spazi liberi da edificazione, che non siano destinati ad usi privati o condominiali); c) tale scelta, v'è a prevalente e fondamentale vantaggio dell'Amministrazione Comunale, la quale ricava dai sedimi stradali dismessi un valore patrimoniale pari a una superficie di 28.209 metri quadri, edificabili con la densità di 5 metri cubi per metro quadro; d) l'Amministrazione Comunale altresì, attraverso la realizzazione unitaria da parte delle proprietà private di tutte le opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità urbanistica del comparto edificatorio ed al soddisfacimento degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria per un importo notevolmente superiore a quello dei normali oneri di urbanizzazione, riceve il vantaggio, rilevante sotto il profilo dell'interesse pubblico, della effettiva e definitiva attuazione integrale del progetto di completamento del Comprensorio.

- B) Quanto alla attuale vigenza delle previsioni urbanistiche contenute nel Decreto Presidenziale 47/A del 1973, si osserva che esse permangono come attuali e vigenti sino a quando il Piano di risanamento non sia compiutamente eseguito, operando la decadenza decennale solamente in relazione ai vincoli preordinati all'esproprio (che, nella specie, non occorre attivare, essendovi il consenso delle parti proprietarie, in ordine a tutte le necessarie cessioni gratuite di aree e spazi pubblici).
- Il Comprensorio di completamento non può pertanto assolutamente ritenersi "Zona bianca", essendo al contrario "normata" in atto, dalle previsioni del Decreto Presidenziale 47/A del 1973.
- C) Quanto al rispetto degli standards di urbanizzazione primaria e secondaria, si conferma che essi rimangono soddisfatti a carico delle proprietà private, per un valore che, per quanto concerne le urbanizzazioni primarie, è superiore alla quantità prescritte; mentre, per quanto concerne le urbanizzazioni secondarie, l'ammontare è pari alla quantità prescritta, anche mediante adeguata monetizzazione.
- D) Quanto alla verifica delle attività necessarie per l'interramento del sedime stradale di Corso Martiri della Libertà e per la realizzazione dei sottoservizi, attività tutte che rimangono anch'esse a carico delle proprietà private, nonché per quant'altro inerente agli argomenti trattati, si rileva che l'Ufficio Speciale si è interfacciato con la Direzione della Ferrovia Circumetnea e con le Direzioni Comunali dei Lavori Pubblici, della Protezione Civile e del Patrimonio, ciascuna di queste ultime per le relative competenze (inerenti rispettivamente, alla ricollocazione dei sottoservizi, alle finalità di protezione civile, alle consistenze catastali).

- E) Quanto all'azione di retrocessione intrapresa da alcune ditte proprietarie, si è ritenuto di doverne esaminare successivamente eventuali rifluenze.
- F) Quanto infine ai contenuti dell'Accordo Quadro, da valere quale atto pubblico con conseguenti effetti reali di cessione da parte dell'Amministrazione Comunale dei volumi e dell'edificio scolastico nel presente verbale prevista e conseguenti correlati adempimenti di pagamento da parte delle ditte cessionarie, si è considerata l'opportunità di inserire nello stesso, in aggiunta agli elementi desumibili dal presente verbale e dai relativi atti istruttori: a) i termini, entro i quali dovrà essere completata la progettazione definitiva; b) i termini, entro i quali dovrà essere stipulata la convenzione urbanistica definitiva; c) l'importo delle garanzie e delle fidejussioni come dalla relativa tabella allegata; d) la previsione, relativa a quanto è oggetto del parere dei "Saggi", che i giudizi pendenti verranno abbandonati, con le modalità di legge, al momento in cui sarà intervenuta la cessione della superficie di 13.370 metri quadri, nel parere stesso prevista.
- Analogamente verranno abbandonati tutti gli altri contenziosi posti in essere in materia.
- G.- Le suddette indicazioni, saranno vincolanti per il Dirigente responsabile dell'Ufficio Speciale solamente a seguito delle superiori approvazioni, mentre per i rappresentanti delle ditte private lo sono immediatamente e con valore sino al 31.12.2008.

2) Che nel verbale suppletivo del 29 maggio 2008, è stato altresì osservato, come si riporta testualmente, che:

A) Gli accordi conseguiti in questa fase procedimentale, comportano la cessazione dello stato di "inservibilità" delle aree ricadenti nel Comprensorio di

Completamento, sicché le medesime si trovano, in relazione a ciò, in condizione di avvio all'utilizzo.

B) L'applicazione del Decreto del Presidente della Regione Siciliana numero 47/A del 1973 implica "ex se" l'integrazione con carattere edificabile delle aree di proprietà comunale all'interno del Comprensorio di Completamento, con la conseguente cessazione per le stesse della funzione di passaggio pubblico e della natura demaniale, che verrà pertanto effettivamente e definitivamente meno, senza necessità di alcun ulteriore atto deliberativo, al momento stesso della stipula dell'Accordo definitivo.

C) A completamento di quanto già previsto nel Verbale istruttorio dell'8 febbraio 2008 ed in particolare al punto G dello stesso, si considera concordemente che la previsione urbanistica ed edilizia complessiva del Completamento urbanistico in parola, in relazione all'importanza storica e strategica, dovrà avere significativa e conseguente refluenza nelle previsioni del nuovo Piano Regolatore Generale, anche per quanto concernente ed incidente sulla rivitalizzazione e riqualificazione del tessuto urbano adiacente.

Resta fermo per quant'altro, il contenuto del verbale istruttorio dell'8 febbraio 2008, con la precisazione, che gli allegati 1 e 2 al verbale predetto sono confermati, mentre gli allegati 3, 4, 5 e 6 sono modificati e quindi vengono qui nel nuovo testo allegati.

Ritenuto

3) Che nel verbale istruttorio dell'8 febbraio 2008 è stato tra l'Amministrazione Comunale e le parti private convenuto, come testualmente si riporta, che:

- A.- Le previsioni di natura urbanistica, contenute nel Decreto del Presidente della Regione Siciliana dell'1 marzo 1973 numero 47/A, sono tuttora vigenti ed attuabili.

- B.- Tali previsioni, consentono di individuare e definire i seguenti parametri urbanistici fondamentali: B1) Il perimetro del Compensorio di completamento, corrispondente a quanto non è stato ancora oggi oggetto dell'intervento di risanamento rispetto alle originarie previsioni del Piano di Risanamento medesimo, per una superficie complessiva di 79.206 metri quadri catastali e di 77.846 metri quadri effettivi (sicché, il Compensorio di Completamento, risulta essere quello di cui alla planimetria allegata col numero 1 al presente verbale). B2) La concezione urbanistica del Compensorio di Completamento, caratterizzata in modo unitario da una piastra centrale e da due sub-compensori contigui come previsto nella planimetria allegata sub 2) per una complessiva superficie di 77.846 metri quadri effettivi, attuando tale disegno urbanistico unitario anche mediante la previsione di interrimento dell'asse viario di Corso Martiri della Libertà, in maniera da ottenere una superficie interamente edificabile, all'interno della quale ricavare la densità volumetrica edificabile di 5 metri cubi al metro quadro. B3) L'attribuzione pertanto, di tale volumetria di cinque metri cubi al metro quadro, allo stesso modo alle aree di proprietà privata ed a quelle di proprietà comunale risultanti dai sedimi stradali, con la conseguente valorizzazione di tali aree comunali, al fine di conseguire un essenziale interesse pubblico dell'amministrazione comunale, anche sul piano economico e finanziario. B4) Il rispetto dei limiti di altezza, derivanti dalla correlazione con i più alti tra gli edifici realizzati nella prima fase del Piano di Risanamento. B5) L'attribuzione della volumetria di 5 metri cubi al metro quadro per l'intera superficie di 77.846 metri quadri effettivi, oltreché alle funzioni residenziali, anche a quelle culturali, commerciali, terziarie e di servizio, in maniera da ridurre in modo significativo il deficit di servizi esistente

nelle zone circostanti e limitare le funzioni residenziali, secondo criteri compatibili agli studi del nuovo Piano Regolatore in corso. B6) La realizzazione infine, all'interno del Comprensorio di completamento predetto, secondo i criteri propri della disciplina del comparto edificatorio e ferma restando la volumetria di 5 metri cubi al metro quadro per l'intera superficie del Comprensorio stesso di cui si è detto al superiore punto "B5", degli standards di spazi pubblici, verde e parcheggi, da cedere all'Amministrazione comunale.

- Pertanto, con riferimento ai contenuti individuati nella presente lettera "B", sono stati redatti ed allegati i seguenti documenti tecnici, da porre a base di un accordo quadro e della stipula della convenzione urbanistica tra l'Amministrazione comunale e le Ditte proprietarie, nonché delle successive fasi di progettazione ed attuazione del Comprensorio di Completamento: a) planimetria generale, con l'individuazione dei sub-compensori e delle rispettive funzioni degli stessi, comprensiva delle volumetrie e delle destinazioni di ciascun singolo sub-compensorio (allegato 3) e tabella numerica, indicativa delle superfici, delle volumetrie e degli standards (allegato 4).
- C.- Definizione della transazione delle pregresse controversie prevista nel parere dei "Saggi", mediante la cessione in via definitiva e transattiva da parte dell'Amministrazione Comunale, alle altre parti in causa, di cui al detto parere, di una volumetria, ricavata dalla complessiva volumetria di pertinenza comunale, pari a 66.850 metri cubi (corrispondenti alla attribuzione della superficie di 13.370 metri quadri per 5 metri cubi al metro quadro).
- Definizione inoltre di tutti gli altri contenziosi posti in essere in materia.
- D.- Trasferimento in termini volumetrici, di tutti i diritti edificabili prodotti dalle aree di rispettiva pertinenza comunale e privata, allocando le rispettive

volumetrie di pertinenza all'interno dei diversi sub-comprensori, con le flessibilità connesse al conseguimento dei migliori risultati progettuali, tanto su piano urbanistico che architettonico.

- E.- Realizzazione a carico delle Ditte private, in proporzione alle rispettive volumetrie ed a vantaggio dell'Amministrazione Comunale, oltretchè delle opere di interrimento del Corso dei Martiri della Libertà, anche degli standards urbanistici calcolati come dall'allegato 4, sulla base di 37.000 metri quadri di spazi pubblici a verde e di 37.000 metri quadri di parcheggi interrati parzialmente, scomputando i contributi dovuti per oneri concessori e per il resto assumendosi le Ditte proprietarie, in via proporzionale e transattivamente, l'intero carico di tali costi, per quanto superiore agli oneri concessori predetti.
- F.- La realizzazione delle opere di cui sopra, dovrà tenere conto delle opere di modifica e ripristino dei sottoservizi esistenti, nonché della galleria relativa al costruendo tratto di metropolitana interna tra Piazza Giovanni XXIII e Piazza Stesicoro (la piastra centrale inoltre, per ragioni attinenti alla Protezione Civile, dovrà essere capace di sopportare carichi accidentali riferiti alla viabilità pubblica ed alle funzioni di aree di raccolta).
- G.- Cessione, da parte dell'Amministrazione comunale, anche in via transattiva ed in relazione ai maggiori oneri assunti dalle Ditte proprietarie come detto al superiore punto "E": a) della volumetria di metri cubi 19.195, derivante dalla attribuzione della superficie di 3.839 metri quadri per cinque metri cubi al metro quadro, risultanti dai risparmi volumetrici sul mercato coperto a favore della Ditta proprietaria di aree presenti nel medesimo sub-comprensorio ad un costo di 300 euro al metro cubo e così, per complessivi 5.578.500 euro (con la precisazione che, oltre la cubatura di 19.195 metri cubi verrà attribuita alla ditta

proprietaria di aree presenti nel superiore sub-comprensorio l'eventuale cubatura eccedente in fase di progettazione esecutiva del summenzionato mercato coperto); b) cessione dell'edificio scolastico esistente nella piastra principale a favore della ditta proprietaria di aree contigue all'interno della piastra medesima, al prezzo di 10.400.000,00 (diecimilioni quattrocentomila) Euro.

H.- Impegno, anch'esso a titolo transattivo, da parte delle Ditte proprietarie di individuare – col gradimento dell'Amministrazione – un professionista di rango internazionale, cui affidare la progettazione preliminare e definitiva del nuovo Mercato Comunale coperto, nonché la elaborazione di un Master Plan complessivo equivalente a progetto preliminare che garantisca:

- - l'eccellenza delle qualità architettoniche delle singole opere;
- - la coerenza ed organicità dei progetti relativi ai singoli comparti;
- - l'inserimento armonico dell'intero complesso nel tessuto urbanistico ed architettonico dell'area di intervento.
- Nella elaborazione del Master Plan il professionista prescelto – il cui costo sarà a carico delle parti private per un ammontare ipotizzato intorno ai 3 milioni di euro – dovrà operare in stretta collaborazione con i progettisti incaricati dalle parti medesime per la realizzazione delle rispettive porzioni del progetto complessivo.
- I.- Definizione pertanto, dei complessivi vantaggi conseguiti dall'Amministrazione comunale attraverso la stipulanda convenzione, nel complessivo importo di 81,4 milioni di Euro, oltre la definizione dei contenziosi, come si ricava dal prospetto allegato numero 5.
- Per gli importi relativi agli obblighi assunti nei confronti dell'Amministrazione comunale e risultanti da tale prospetto, le ditte proprietarie, si impegnano a rilasciare all'Amministrazione una garanzia in parte in contanti e per

l'ammontare di €12.000.000,00 (dodicimilioni) ed in parte mediante polizza assicurativa corrispondente rilasciata da compagnia assicurativa di primaria rilevanza e riscuotibile a prima richiesta con rinuncia al beneficio di escussione (il tutto, come dal prospetto medesimo risultante).

- L.- Precisazione, in relazione a quanto sopra, che i costi inerenti agli standards di urbanizzazione primaria e secondaria ivi compresa la quota di secondaria monetizzata, verranno ripartiti tra i soggetti privati tenendo conto delle diverse destinazioni d'uso e "pro quota" all'interno delle destinazioni stesse.
- I costi delle altre opere di urbanizzazione da regolare con apposito atto d'obbligo a termini del Decreto Presidente della Regione Siciliana 47/A – 73, relativi ai sottoservizi ed all'interramento di Corso Martiri della Libertà, alle cessioni gratuite per l'allargamento della sede stradale di Via Marchese di Casalotto, alla progettazione sino a livello definitivo del Mercato Comunale Coperto, alla redazione del Master-Plan con valenza di progetto preliminare da parte di un professionista di livello internazionale di gradimento dell'Amministrazione comunale ed al rilascio delle garanzie e fidejussioni, saranno invece ripartiti tra i soggetti privati secondo l'incidenza percentuale di ciascuno di essi sulla cubatura complessiva prevista.
- M.- Stipulazione, previa delibera della Giunta Comunale, d'un Accordo Quadro contenente i principi predetti ed i termini per giungere alla progettazione urbanistico-architettonica definitiva dell'intero Comprensorio di completamento (onde stipulare, sulla base di tale progettazione, la relativa convenzione urbanistica).
- N.- Attribuzione infine, alla delibera di Giunta Municipale di cui al superiore punto "L", del valore di stralcio del Comprensorio di Corso dei Martiri della

Libertà dal progetto di Piano Regolatore Generale che al Consiglio stesso è in atto presentato (e ciò, al fine di render chiaro al Consiglio Comunale medesimo che il completamento del Comprensorio di Corso dei Martiri della Libertà ricava la propria definitiva ed autonoma disciplina urbanistica, dalla Convenzione urbanistica sopra indicata, in conformità alle previsioni del Decreto del Presidente della Regione Siciliana numero 47/73, mantenendo così tale disciplina, anche all'interno del nuovo Piano Regolatore Generale che sarà adottato) (allegato 6).

4) Che nel verbale suppletivo del 29 maggio 2008 è stato tra l'Amministrazione Comunale e le parti private convenuto, come testualmente si riporta, che:

1) A maggiore precisazione di quanto già previsto al punto D) del verbale istruttorio dell'8 febbraio 2008, la conversione in termini volumetrici di tutti i diritti edificabili prodotti dalle rispettive aree, private e di pertinenza comunale, ad eccezione di quelle transattivamente cedute, nonché la successiva riallocazione delle volumetrie stesse all'interno dei singoli sub-comprensori previsti nel Comprensorio di Completamento come dalla planimetria allegata n.2, risponde all'esigenza di osservare il vincolo di progettazione ed attuazione unitaria del Comprensorio medesimo contenuto nel Decreto del Presidente della Regione Siciliana numero 47/A del 1973, restituendo quindi alle singole parti, all'esito della progettazione urbanistico-architettonica definitiva, la proprietà piena ed esclusiva dei singoli sub-comprensori o di parte di essi come si è appena detto.

2) La Nuova Questura della Città, trattandosi di una infrastruttura di interesse collettivo e di grande rilievo sotto il profilo dell'interesse pubblico in generale e di quello all'ordine pubblico in particolare, verrà realizzata, secondo le procedure di competenza del Ministero degli Interni ed i rapporti dal medesimo instaurati,

sull'area oggi di proprietà della Risanamento San Berillo, indicata nella planimetria allegata al verbale conclusivo dell'8 febbraio 2008 come sub-comprensorio n.2 già destinato a verde ed infrastrutture pubbliche (e quindi, senza alcuna alterazione sostanziale delle infrastrutture e degli spazi di interesse pubblico in detto verbale conclusivo previsti, ma anzi con un loro miglioramento).

A tal proposito ed al fine di agevolare la realizzazione del progetto pubblico della Nuova Questura secondo le modalità e caratteristiche sopraindicate e fermo restando comunque la dotazione di spazi pubblici a verde pari a 37.000 metri quadri ed a parcheggi pari ad altrettanti 37.000 metri quadri : a) ISTICA, si rende disponibile a destinare per tale iniziativa 24.000 metri cubi di propria spettanza; b) il Comune di Catania, realizzandosi l'iniziativa stessa, consentirà che la superficie a tal fine necessaria, ricavata all'interno del suddetto sub-comprensorio contiguo numero 2, vada nella disponibilità di soggetto indicato dalle parti private ISTICA-CECOS e Risanamento San Berillo, per tramite della controllante TECNIS S.p.a.

3) In riferimento alla suddetta esigenza di realizzazione unitaria del Comprensorio di Completamento derivante dal Decreto del Presidente della Regione 47/A del 1973, la costruzione del nuovo Mercato Coperto, per il quale l'Amministrazione comunale già dispone dei diritti volumetrici che saranno riallocati all'interno di parte del sub-comprensorio contiguo 1 nonché del progetto definitivo offerto dalle parti private, verrà realizzata mediante apposita procedura di concessione di costruzione e gestione, secondo i parametri essenzialmente indicati nella scheda (allegato 7).

4) L'ISTICA, quale ulteriore vantaggio per l'Amministrazione comunale, nell'ambito della stipulanda transazione, cede a costo zero a favore dell'Amministrazione medesima il 99,99% delle azioni della ISTBERILLO s.p.a.,

come da impegno assunto con apposita nota del 26.5.2008 assunta al protocollo il 27.5.2008 col n.108066, per un valore indicato di 8.636.240,00 di euro.

5) Quanto agli ulteriori vantaggi riconosciuti all'Amministrazione Comunale dalle Ditte Risanamento San Berillo e Eurocostruzioni, nell'importo rispettivo di 2.000.000,00 di euro per aumento valore di acquisizione aree per urbanizzazioni secondarie e 1.000.000,00 di euro per aumento del valore per cessione aree, vengono indicati nell'allegato prospetto dei vantaggi conseguiti dall'Amministrazione Comunale, che viene in conseguenza modificato, sostituendo quello di cui al verbale istruttorio dell'8 febbraio 2008, con un complessivo ammontare di vantaggi per cassa, pari a 45.154.240,00 euro.

6) Sempre in relazione alle esigenze di realizzazione unitaria dell'intero Comprensorio di Completamento, si conviene che tutti i singoli e distinti negozi di carattere urbanistico, transattivo, di cessione, rinuncia e quant'altro tra le parti previsto, sono tra loro collegati nell'unica causa e funzione sostanziale, della realizzazione unitaria e definitiva del Comprensorio di Completamento, necessariamente scaturente dal sopra citato Decreto del Presidente della Regione Siciliana 47/A del 1973.

7) Nel medesimo spirito di realizzazione unitaria e complessiva, che eviti alla Città ulteriori situazioni di incompiutezza, gli accordi transattivi assunti tra l'Amministrazione Comunale e le parti private hanno carattere novativo e definitivo; ciò vale, in modo particolare, tanto per la cessione di 13.370 metri quadri, transattiva ed a carattere satisfattivo del risarcimento del danno patrimoniale subito come da parere dei Saggi, a favore di ISTICA e CECOS di cui al punto C) del verbale dell'8 febbraio 2008, quanto per le transazioni e rinunzie che intervengono tra l'Amministrazione Comunale ed Eurocostruzioni, in base alle quali quest'ultima si

impegna ad abbandonare qualunque pregresso diritto, pretesa e/o azione anche risarcitoria nei confronti dell'Amministrazione comunale medesima.

8) Tutti gli effetti degli accordi conseguiti tra l'Amministrazione Comunale e le parti private col verbale dell'8 febbraio 2008 e col presente verbale, nonché con l'Accordo quadro che verrà conseguentemente e correlativamente sottoscritto, diverranno definitivamente efficaci per ogni loro aspetto ed in particolare per quanto concerne transazioni, rinunzie, cessioni, diritti ed obblighi reciproci, con la stipula dell'Accordo definitivo, che interverrà entro sei mesi da oggi, termine entro cui, verrà completata la progettazione definitiva del Master-Plan urbanistico-architettonico complessivo, equivalente a progetto preliminare, in conformità a quanto previsto al punto H del verbale dell'8 febbraio 2008 (restando inteso che, a quel momento, le aree di rispettiva pertinenza dell'Amministrazione Comunale e di tutte le parti interessate, dovranno essere libere e sgombre da pesi e vincoli ipotecari).

9) Il Comune, come da nota prot.72334 dell'8/04/08 e nota successiva inviata anche al Ministero delle Infrastrutture, ha in corso con la Ferrovia Circumetnea le definizioni finalizzate alla realizzazione, nella tratta metropolitana Giovanni XXIII – Stesicoro, di una stazione passeggeri, all'incirca a metà tratta, baricentrica al comprensorio di completamento del Piano di risanamento del rione S.Berillo, che garantirebbe l'interdistanza tra due stazioni contigue in centro città allineato agli standards europei e consentirebbe di servire in modo rapido ed efficiente le strutture connesse al sistema urbano che dovrà sorgere nel Comprensorio di completamento, costituente un polo attrattore di mobilità di area vasta ed altresì consentendo, per le modalità con cui è stata concepita l'intera rete metropolitana, il suo collegamento col sistema dei parcheggi scambiatori, della rete R.F.I. e dell'aeroporto di Fontanarossa

(convenendosi, in relazione a quanto sopra, che, ove il Comune medesimo dovesse assumersi un qualche onere economico per tale realizzazione, le parti private si impegnano nell'ambito degli oneri concessori a mettergli a proporzionale disposizione le risorse finanziarie necessarie a sostenere l'onere stesso).

Tutto quanto sopra premesso, si conferma e conviene che:

1) Il presente Accordo Quadro, è costituito dalle intese raggiunte tra l'Amministrazione Comunale e le parti private, nei termini riportati ai punti 3 e 4 delle superiori premesse.

2) Le considerazioni di cui ai punti 1) e 2) delle superiori premesse, costituiscono parte integrante dell'Accordo Quadro, anche al fine di documentare e chiarire la volontà dell'Amministrazione Comunale e delle parti sottoscrittrici.

3) L'Accordo Urbanistico Definitivo, verrà sottoscritto entro il termine di mesi sei da oggi, entro il quale dovrà essere completato il Master Plan, così come previsto al superiore punto 4, lettera 8.

Eventuali oneri fiscali a carico proporzionale delle parti private, che allegano ciascuna di esse, per quanto occorra e con particolare riferimento alla normativa antimafia, i relativi certificati camerali.

Si allegano in copia, onde costituire parte integrante del presente Accordo, il Verbale conclusivo dell'istruttoria dell'8 febbraio 2008 ed il Verbale suppletivo del 29 maggio 2008, con i relativi allegati.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____