

VERBALE SUPPLETIVO

al verbale dell'8 febbraio 2008, conclusivo delle riunioni tenutesi presso l'Ufficio Speciale istituito dal Comune di Catania, per il completamento del Piano di Risanamento del Rione San Berillo in base al Decreto del Presidente della Regione Siciliana dell'1 marzo 1973 numero 47/A

Premesso che

a) successivamente alla redazione del verbale conclusivo dell'istruttoria dell'8 febbraio 2008, il Commissario Straordinario Dottore Vincenzo Emanuele, insediatosi al Comune, ha sottolineato l'esigenza di incrementare ulteriormente i già notevoli vantaggi derivanti alla Città di Catania dall'Accordo di completamento del Piano di Risanamento;

b) da ciò, è conseguita una ulteriore fase di approfondimenti istruttori e di assunzione di oneri ed obblighi da parte delle ditte proprietarie delle aree;

c) in tale ulteriore fase, la Commissione dei Saggi, nuovamente interpellata con nota del 18 febbraio 2008, ha rilevato, con parere a firma del Prof. Avv. Augusto Fantozzi, dell'Avv. Sen. Giovanni Pellegrino, del Prof. Avv. Nicolò Zanon, datato 25 febbraio 2008, l'attuale vigenza della regolamentazione urbanistica del Piano di Risanamento San Berillo e la connessa possibilità di edificazione, nonché la convenienza per l'Amministrazione comunale delle decisioni assunte col precedente verbale dell'8 febbraio 2008 e la congruità del contenuto di tale verbale, rispetto al precedente parere dai medesimi reso;

d) il Ministero degli Interni altresì, per il tramite del Prefetto Dottoressa Iurato, ha manifestato l'esigenza, fondata su essenziali ragioni di ordine pubblico, di realizzare nell'ambito del Comprensorio di Completamento, ed esattamente su area oggi di proprietà della Risanamento San Berillo, ubicata nel sub-comprensorio contiguo 2

(Allegato 2) e individuata come la migliore localizzazione, l'edificio della Nuova Questura, intraprendendo quindi, con la ridetta Società Risanamento San Berillo, un rapporto finalizzato alla relativa costruzione e locazione;

- Premesso tutto quanto sopra, a seguito delle ulteriori sedute tenute presso l'Ufficio Speciale e l'Amministrazione Comunale, in questo caso con la presenza del Commissario Straordinario, si è convenuto ed osservato quanto viene contenuto nel presente verbale suppletivo, ed esattamente:

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 Compensorio 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-compensorio 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 soddisfacente 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 Compensorio 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).

Il Direttore dell'Urbanistica e le parti sottoscritte peraltro, a conferma di quanto sopra convenuto, rilevano 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 influenza 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.

Pertanto, vengono allegati alla presente scrittura, i seguenti documenti:

- 1) Allegato 1 – Comprensorio di completamento;
- 2) Allegato 2 – Piastra centrale e sub-comprensori contigui;
- 3) Individuazione delle funzioni all'interno della Piastra Centrale e sub-comprensori contigui;
- 4) Dati metrici;
- 5) Prospetto dei vantaggi conseguenti dell'Amministrazione;
- 6) Situazione Urbanistica;
- 7) Realizzazione Mercato – praticabilità finanziaria