

VERBALE 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

* * *

– A seguito delle numerose sedute tenutesi durante lo scorso mese di Gennaio, su convocazione e/o invito del sottoscritto Dirigente responsabile dell'Ufficio Speciale, con la partecipazione, a seconda delle diverse circostanze, del Sindaco di Catania Onorevole Umberto Scapagnini, dell'Onorevole Vincenzo Oliva Assessore comunale all'Urbanistica, delle ditte proprietarie interessate e/o dei loro tecnici e rappresentanti, si redige il presente verbale conclusivo, avente carattere istruttorio, nel quale viene dato atto delle diverse questioni trattate e

degli argomenti sui quali si è manifestata, tra l'Ufficio Speciale e le ditte proprietarie, una convergenza di valutazioni e di propositi, da sottoporre all'Amministrazione comunale al fine di giungere all'obbiettivo, di fondamentale interesse pubblico per la città, dell'effettivo e definitivo completamento del Piano di Risanamento del Rione San Berillo, secondo le previsioni del Decreto del Presidente della Regione Siciliana del 1 marzo 1973 numero 47/A.

Si dà atto che, durante il corso delle varie sedute di cui sopra, sono stati considerati i seguenti atti e documenti, che vengono allegati al presente verbale: 1) il sopramenzionato Decreto del Presidente della Regione Siciliana, del 1 marzo 1973 numero 47/A; 2) il parere richiesto, dall'Amministrazione comunale, ai "Saggi", Professori Fantozzi e Zanon e Avvocato Pellegrino, che lo hanno reso in data 18 marzo 2005; 3) il parere rilasciato dallo Studio legale Scuderi – Motta all'ISTICA, l'8 maggio 2006; 4) l'istanza con i relativi allegati, presentata

all'Amministrazione comunale da ISTICA, CECOS e Risanamento San Berillo, il 16 novembre 2007; 5) la successiva istanza, presentata dalle stesse società all'Amministrazione comunale, il 12 gennaio 2008.

Si dà altresì atto che, nel corso dell'istruttoria, l'Amministrazione comunale, tramite il Sindaco e l'Assessore comunale all'Urbanistica Onorevole Oliva, ha fornito all'Ufficio Speciale, anche in base al parere dei "Saggi", i seguenti obbiettivi ed indirizzi, di natura essenziale riguardo ai fondamentali interessi pubblici della città: 1) l'effettivo e definitivo completamento del Piano di Risanamento del Rione San Berillo, in modo unitario ed organico, mediante apposita convenzione urbanistica da stipulare con i proprietari delle aree che formano il Comprensorio di completamento, sulla base delle previsioni urbanistiche contenute nel Decreto del Presidente della Regione Siciliana dell'1 marzo 1973 numero 47/A (allo scopo di giungere a tale effettivo e definitivo completamento, entro il più breve termine

possibile); 2) la valorizzazione, nell'ambito del completamento del Piano di Risanamento cui al punto "1", delle volumetrie prodotte dalle aree edificabili di proprietà comunale risultanti dai già sedimi stradali dell'asse di Corso Martiri della Libertà e delle vie laterali a detto asse normali, comprese nel perimetro del Comprensorio di completamento;

3) l'utilizzo dei valori derivati dalla valorizzazione delle aree di proprietà comunale, per i seguenti e coordinati obiettivi di interesse pubblico a) l'eliminazione, in via transattiva, del contenzioso pendente tra l'Amministrazione comunale e le ditte proprietarie, sulla scorta delle indicazioni fornite dal parere dei "Saggi"; b) la destinazione di parte delle volumetrie prodotte dalle aree edificabili di proprietà comunale risultanti dai sedimi stradali, per la realizzazione del nuovo Mercato Comunale Coperto, nel quale trasferire le attività di commercio ambulante attualmente ubicate nella storica Piazza Carlo Alberto, così recuperando la stessa ad una migliore fruizione

nell'ambito del Centro Storico monumentale; c) la realizzazione, nell'ambito delle intese transattive di cui sopra, di ulteriori risorse finanziarie, da destinare alle casse dell'Amministrazione comunale; 4) il coordinato sviluppo del progetto del Comprensorio di completamento, nel rispetto degli "standards" urbanistici, al fine di conseguire una qualità urbanistica ed architettonica di elevatissimo livello, tale da consentire alla Città di rimanere inserita in modo vitale, nella competizione urbana attualmente in atto tra le grandi Città mediterranee ed europee; 5) il conseguimento infine, in aggiunta a quanto sopra, di tutti quegli ulteriori vantaggi di natura economica e finanziaria, che possono giovare a sostegno delle casse comunali (e ciò, anche mediante la definizione in via transattivi di ulteriori contenziosi pendenti).

Sulla scorta di tali premesse, nel corso delle sedute che si sono tenute, si è concordato 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 Comprensorio 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 Comprensorio di Completamento, risulta essere quello di cui alla planimetria allegata col numero 1 al presente verbale). B2) La concezione urbanistica del Comprensorio di Completamento, caratterizzata in modo unitario da una piastra centrale e da due sub-comprensori 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 interramento 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, oltretutto 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 Compensorio 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 Compensorio 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 Compensorio di Completamento: a) planimetria generale, con

l'individuazione dei sub-comprensori e delle rispettive funzioni degli stessi, comprensiva delle volumetrie e delle destinazioni di ciascun singolo sub-comprensorio (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 (diecimilioniquattrocentomila) 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 fideiussioni, 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).

O.- Il Dirigente dell'Ufficio Speciale peraltro, in relazione a quanto sin qui verbalizzato ha ritenuto di dover esaminare nel corso delle sedute suddette, con le diverse parti private proprietarie ed i consulenti da alcune di esse indicati nelle persone del Dottore Aldo Palmeri, della G.F. Studio S.r.l., dell'Ing. Luigi Bosco, dell'Arch. Natale Iannelli, dell'Ingegnere Dario Consoli, dell'Avvocato Andrea Scuderi e dell'Ing. Antonio Petrina, alcune questioni di natura tecnico-giuridica.

All'esito di tale esame, si è ritenuto di poter osservare:

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, vada 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 Compensorio 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.

P.- 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.

Il presente verbale viene sottoscritto nel testo sopra steso, con firma autentica, mentre gli allegati vengono sottoscritti senza autenticazione restando depositati presso l'Ufficio Speciale per il Risanamento del quartiere di San Berillo istituito presso il Comune di Catania.