

CONSORZIO “CENTRO DIRZIONALE CIBALI”

PROPOSTA DI CONVENZIONE PRESENTATA DAL CONSORZIO AL COMUNE DI CATANIA IN MERITO AL FUTURO UTILIZZO DEI TERRENI DI PROPRIETA’

Bozza del 20.12.2016

Il Comune di Catania, rappresentato dal Sindaco Avv. Enzo Bianco, nato a il, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Catania, piazza Duomo, Catania, che agisce per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n. del

Il Consorzio “Centro Direzionale Cibali” (d’ora in poi Consorzio), rappresentato dal Presidente del Collegio dei Liquidatori, Dott. Tito Musso, nato a Genova il 12 agosto 1938, che agisce per dare esecuzione alla deliberazione n. deldell’Assemblea delle Società consorziate

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;

Vista la legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71 e successive modifiche e integrazioni;

Visto l’art. 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241;

Visti il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e la legge regionale 10 agosto 2016 n. 16;

Viste le altre leggi nazionali e regionali regolanti la materia urbanistica;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Catania. Approvato con Decreto PRS n. 168-A del 26.06.1969;

Vista l’istanza prot. n. del dicembre 2016 del Consorzio “Centro Direzionale Cibali”, con cui il Consorzio stesso propone di modificare le destinazioni di zona stabilite dal vigente Piano Regolatore Generale per i terreni di sua proprietà, nonché il disegno di assetto ed i parametri urbanistici, in favore di un nuovo disegno urbano caratterizzato dalla presenza di un ampio Parco articolato in una componente di pregio naturalistico ed in una qualificata da testimonianze della cultura materiale, e da alcuni lotti edificabili a destinazione mista residenziale e terziaria, nonché da attrezzature e infrastrutture pubbliche, con consistente riduzione delle volumetrie di cui è consentita l’edificazione in base al vigente PRG;

Vista la nota prot. n. del con cui la Direzione Urbanistica del Comune di Catania

Visto

Visto

Constatato

- che la previsione del vigente Piano Regolatore Generale di realizzare nel “comprensorio di Cibali” un Centro Direzionale, con uffici pubblici e privati e varie altre funzioni economiche terziarie, oltre

- ad una quota di abitazioni in misura non superiore al 40 per cento delle aree fabbricabili, non risponde più in larga parte alle prospettive e alle esigenze di sviluppo della città di Catania;
- che il disegno urbanistico del vigente Piano regolatore comporta, se realizzato, la distruzione di risorse ambientali e culturali la cui salvaguardia è invece ritenuta di grande importanza dalla comunità locale e da associazioni culturali e ambientali;
 - che l'asse attrezzato che doveva attraversare il comprensorio di Cibali e quindi supportare l'edificazione del Centro Direzionale, non è più opera strumentale alla strategia di mobilità della Città di Catania, oltre ad essere di problematica attuazione per l'esistenza, esternamente al comprensorio e nelle zone dell'ipotizzato attraversamento, di numerosi insediamenti occupati da famiglie residenti e da attività;
 - che la realizzazione delle vigenti previsioni infrastrutturali ed insediative del P.R.G., a causa della presenza di un antico pozzo sul margine occidentale del comprensorio, sono incompatibili con le disposizioni di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee di cui al D. Lgs. n. 152/2006;
 - che nel comprensorio il vigente P.R.G. individua ampie aree destinate a verde pubblico, strade e attrezzature pubbliche, i cui vincoli sono da tempo scaduti e che richiedono di essere ripianificate;
 - che la realizzazione del grande Parco urbano risponde alle esigenze della Città di Catania, e più precisamente del quartiere di Cibali, di fruire di una migliore qualità insediativa grazie alla disponibilità di spazi verdi per attività di svago, ricreazione, tempo libero, e più in generale di una migliore qualità ambientale grazie ai servizi ecosistemici che il grande polmone verde può erogare;
 - che nel corso dell'anno 2016 il Consorzio "Centro Direzionale Cibali" ha sollecitato, con un avviso pubblico, soggetti pubblici e privati a manifestare il proprio interesse per usi del comprensorio rispondenti alle esigenze della città;
 - che nell'ambito di tale percorso partecipativo sono risultate meritevoli di particolare considerazione le proposte presentate da Legambiente Catania, dall'Associazione "Le cave di Rosso Malpelo Onlus", dalla Società Fabrica Immobiliare Sgr ed anche dal Comitato spontaneo di cittadini cui hanno aderito anche rappresentanti delle Circostrizioni IV e V, gli Istituti comprensivi statali Federico De Roberto e Coppola, l'Istituto Vaccari, la Parrocchia di San Luigi ed il Collegio dei geometri;
 - che l'Università di Catania, con lettera di intenti del Magnifico Rettore in data 16 settembre 2016, ha dichiarato l'interesse e la disponibilità del Dipartimento di Agricoltura, Alimentazione e Ambiente dell'Università, a partecipare alla progettazione e alla gestione del futuro parco urbano, con la previsione della destinazione di parte sostanziale dello stesso a scopi di ricerca scientifica e di divulgazione;
 - che Fabrica Sgr si è dichiarata disponibile a realizzare alloggi sociali di cui al D.M. 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale) in quanto società di gestione del Fondo Erasmo e del Fondo Esperia, entrambi partecipati da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr nell'ambito del FIA - Fondo Investimenti Abitare;
 - che il Fondo Esperia, gestito da Fabrica Sgr, è stato recentemente selezionato dalla Regione Siciliana per realizzare interventi in materia di alloggio sociale con apporto di risorse finanziarie della stessa Regione;

tutto ciò premesso e constatato, le Parti concordano con i seguenti obiettivi strategici volti a consentire il recupero e la valorizzazione del Comprensorio di Cibali, secondo modalità e contenuti compatibili con il sistema territoriale e ambientale, e si impegnano a realizzare le seguenti azioni al fine di pervenire al concreto conseguimento di tali obiettivi.

PARTE I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Contenuti in Premessa e Constatato

1. La premessa, il Constatato e gli atti in essi richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente Convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 - Ambito urbanistico di riferimento

1. L'ambito urbanistico di riferimento comprende i terreni di proprietà del Consorzio, catastalmente rappresentati al Catasto dei Terreni del Comune di Catania nel Foglio 21 particelle 205, 2011, 213, 214, 215, 221, 222, 223, 236, 1206, 1219, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1418, 1419, 1421, 1773, 2136, 2287, 2413, 2415, 2731, 2733, 3160, 3161, 3162, 3163, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3202, 3203, 3204, 3205.

Art. 3 - Oggetto ed obiettivi della Convenzione

1. La presente Convenzione ha per oggetto l'individuazione di obiettivi, indirizzi e azioni riguardanti l'assetto territoriale, ambientale, urbanistico ed infrastrutturale del "Compensorio Cibali", ubicato nel Comune di Catania, una volta realizzata la definizione del suo perimetro.

2. La Convenzione pertanto individua prospettive di riqualificazione e sviluppo del comprensorio volte ad assicurare il miglioramento della dotazione di attrezzature pubbliche e di qualità della vita nel quartiere di Cibali e più in generale della città di Catania, attraverso:

a) un insieme di azioni di riqualificazione e di insediamento urbanistico coerenti con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e di sviluppo economico della città di Catania nel quartiere di Cibali;

b) un disegno di assetto urbanistico ed ambientale unitario, definendo coerenti relazioni con il tessuto urbanistico circostante, in rapporto al miglioramento complessivo del contesto non solo funzionale, ma anche formale ed estetico;

c) la creazione di un ampio Parco pubblico urbano caratterizzato dalla valorizzazione ecologica, estetica e fruitiva delle essenze arboree e delle formazioni vegetali creatasi spontaneamente nel Compensorio e delle testimonianze della cultura materiale ivi esistenti con particolare riguardo per la Grotta Lucenti, i terrazzamenti, l'antico pozzo ed i canali di irrigazione;

d) la realizzazione di alcuni insediamenti urbanistici qualificati dalla *mixité* funzionale e sociale, con prevalenza della funzione residenziale;

e) la realizzazione di una quota di alloggi a destinazione sociale nell'ambito delle previsioni insediative residenziali;

f) un'equa distribuzione tra il Comune di Catania ed il Consorzio dei vantaggi patrimoniali ed economici connessi al recupero e alla valorizzazione del comprensorio, tenendo conto della circostanza che la Liquidazione del Consorzio, delle cui partecipazioni è oggi titolare la Sicilcassa s.p.a. in liquidazione coatta

amministrativa, a sua volta sottoposta alla vigilanza della Banca d'Italia, è impegnata a rispettare criteri di responsabilità sociale e non speculativi.

PARTE II - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO TERRITORIALE

Art. 4 - Masterplan

1. Con la presente Convenzione le parti si impegnano a mettere in atto azioni e provvedimenti amministrativi per modificare la destinazione, l'assetto urbanistico e le potenzialità edificatorie del comprensorio, in attuazione di un disegno urbano volto a valorizzare le componenti ambientali e culturali del comprensorio stesso. Tale disegno è schematizzato nello "Studio di fattibilità" e nel "Masterplan" allegati alla presente Convenzione e di cui sono parte integrante, che costituiscono il riferimento strutturale per il perfezionamento dei futuri atti amministrativi necessari al recupero e alla valorizzazione del comprensorio.

Art. 5 - Assetto urbanistico e ambientale del comprensorio

1. Le Parti, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità di cui al precedente art. 3, condividono la necessità di individuare le linee di recupero e valorizzazione del comprensorio, anche per quanto concerne gli aspetti dimensionali, assumendo i seguenti indirizzi strategici:

a) la creazione di un ampio Parco urbano - formato da circa 74.000 mq di terreno ceduto al Comune gratuitamente dal Consorzio e da circa 36.400 mq di terreno che il Comune acquisirà come standard per verde pubblico, parcheggi e attrezzature di interesse comune nell'ambito dell'attuazione delle aree edificabili - articolato in una componente a prevalente carattere naturalistico ed in una componente prevalentemente espressiva della cultura materiale, costituente il cuore del Masterplan;

b) la realizzazione di quattro "lotti o aree edificabili", complessivamente in prevalenza residenziali, localizzati nelle parti del comprensorio che sono prive di elementi di pregio ambientale e culturale, accessibili dalla rete viaria urbana esterna al comprensorio, con una potenzialità edificatoria complessiva massima di 52.000 mq di superficie utile lorda fuori terra (circa 166.400 mc);

c) la destinazione di una quota delle previsioni residenziali ad edilizia residenziale sociale, nelle forme di cui al DM 22 aprile 2008, in misura non inferiore a 11.000 mq di superficie utile lorda fuori terra (circa 35.200 mc);

d) le tipologie edilizie dovranno essere caratterizzate da una elevata qualità architettonica e paesaggistica, tale da contribuire a riqualificare i tessuti edilizi circostanti; esse potranno svilupparsi in altezza nei limiti delle norme di legge esistenti, allo scopo di minimizzare l'impegno di suolo a terra e di massimizzare l'estensione delle superfici verdi e permeabili.

Art. 6 - Sistema della mobilità

1. Le Parti, al fine di assicurare una adeguata accessibilità alle quattro aree edificabili, al Parco urbano ed alle attrezzature pubbliche, garantendo la sostenibilità del sistema della mobilità interna al comprensorio, concordano sulla necessità di realizzare le seguenti opere stradali da attuare con le risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) viabilità veicolare di accesso, con relativi parcheggi, impianti e sottoservizi, alle aree edificabili;
- b) rete di percorsi ciclabili e pedonali interna al comprensorio.

2. Le Parti concordano inoltre sulla necessità di realizzare il completamento di Via Torresino nel tratto compreso tra Via Cosentino Sava e Via Misurata quale unico intervento sulla rete stradale urbana concorrente al miglioramento dell'accessibilità del comprensorio.

Va evidenziato che la richiamata viabilità veicolare di accesso non consentirà l'attraversamento del comprensorio per non compromettere l'unitarietà del previsto Parco Urbano.

PARTE III - ASPETTI GESTIONALI E PROGRAMMAZIONE

Art. 11 - Condizioni di sostenibilità e qualificazione energetico ambientale degli insediamenti

1. Le Parti concordano sulla necessità di recuperare e valorizzare il comprensorio minimizzando gli impatti ambientali generati dai nuovi insediamenti e dotando i nuovi interventi urbanistico-edilizi di elevate prestazioni in termini di riduzione del consumo di risorse non rinnovabili, riduzione della produzione di rifiuti e compatibilità/ integrazione con le funzioni ed il paesaggio circostante.

Art. 12 - Qualificazione degli spazi aperti pubblici e privati

- **Parcheggi a raso**: progettazione attenta all'inserimento nel paesaggio e alla permeabilità del suolo, attraverso ad esempio: l'inserimento di alberature o altri sistemi di ombreggiamento (anche in relazione ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili), la strutturazione dei percorsi pedonali al fine di assicurarne la sicurezza e la riconoscibilità, e l'inserimento di porzioni di verde o pavimentazioni semipermeabili.

- **Percorsi pedonali e ciclabili**: progettazione di una rete continua e sicura, attraverso collegamenti dai punti di accesso dall'esterno ai nuovi insediamenti, al Parco urbano, alle altre attrezzature pubbliche.

- **Aree verdi**: progettazione delle aree verdi esterne al Parco urbano e degli spazi non adibiti a parcheggio (spazi verdi ai lati della viabilità, aree verdi sparse), coniugando l'obiettivo di una qualificazione paesaggistica e ambientale(,) con l'obiettivo di ottimizzazione delle modalità di gestione e manutenzione.

- **Illuminazione pubblica**: qualificazione del sistema di illuminazione relativamente a: tipologia lampade, rete, quadri, presenza di sistemi di temporizzazione e riduzione del flusso luminoso, ecc.

PARTE IV - ATTUAZIONE

Art. 13 - Forme e modalità di attuazione della Convenzione

1. Le Parti si impegnano ad assicurare l'attuazione degli obiettivi contenuti nella presente Convenzione, realizzando tutti gli interventi e le azioni previste negli articoli precedenti.

2. Nello specifico, Il Comune di Catania:

a) riconosce che il lotto edificabile già in base al vigente P.R.G. ubicato nel settore nord-orientale del comprensorio - lotto che il Masterplan perimetra ed individua con la sigla "1A" destinandolo prevalentemente ad edilizia residenziale sociale - sia attuabile mediante intervento edilizio diretto ai sensi dell'art. 20 della legge 10 agosto 2016 n. 16, in quanto lotto intercluso già provvisto di opere di urbanizzazione primaria e per il quale non risulta utile redigere un piano di lottizzazione per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazioni secondarie;

b) si impegna a recepire i contenuti della presente Convenzione in un progetto di Variante al Piano Regolatore Generale ed a compiere tutti gli atti, rientranti nella sua competenza e responsabilità, volti a conseguire l'approvazione della Variante da parte dei competenti organi regionali;

c) ritiene che il progetto di Variante del PRG possa raggiungere il grado di definizione progettuale necessario perché le parti del comprensorio oggetto di attuazione da parte del soggetto privato – comprendenti cioè le "aree edificabili" indicate nel Masterplan come "1B", "2" e "3" – e le "aree per standard urbanistici" siano realizzabili tramite autonomi permessi di costruire convenzionati o altro titolo abilitativo esercitabile in forma diretta ai sensi dell'art. 4, lett. c), della legge regionale n. 16 del 2016.

3. A sua volta il Consorzio:

a) provvederà a redigere gli elaborati tecnici richiesti dal Comune di Catania per la Variante al Piano Regolatore Generale, portandoli in particolare al livello di definizione necessario perché si realizzano le condizioni di cui al precedente punto 2 lettera c);

b) si impegna a favorire la realizzazione, in via anticipata rispetto alla conclusione dell'iter amministrativo finalizzato alla approvazione della Variante al P.R.G., dell'intervento di edilizia residenziale sociale nel lotto ubicato nel settore nord-est del comprensorio;

c) assicurerà al Comune di Catania la collaborazione tecnica necessaria per l'espletamento degli atti volti a conseguire l'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale di cui al precedente punto 2 lettera b);

d) cederà gratuitamente al Comune di Catania una superficie di circa 74.000 mq di terreno, aggiuntiva rispetto agli standard urbanistici connessi alla realizzazione delle aree edificabili, dietro semplice richiesta del Comune, dopo che l'approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale sarà divenuta efficace e quindi dopo che si saranno creati i presupposti normativi per l'immediato ottenimento dei titoli abilitativi da parte dei soggetti attuatori delle aree edificabili indicate nel Masterplan con le lettere "1B", "2" e "3".

4. Infine il Comune di Catania e il Consorzio concordano:

a) di permutare il terreno della superficie di 904 mq, identificato al Foglio 21 mappali 1228 (parte) e 2287 (parte), di proprietà del Consorzio, ora occupato da viabilità comunale, con il terreno di pari superficie identificato al Foglio 21 mappale 1839 di proprietà del Comune di Catania.

ALLEGATI TECNICI

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti allegati:

- Allegato 1: Studio di Fattibilità e Masterplan