

**Comune di Catania**

Categoria.....

Classe.....

Fascicolo.....

VERBALE DI DELIBERAZIONE**Deliberazione N. 101 del 10/07/2017****OGGETTO: Proposta del Consorzio "Centro Direzionale Cibali" per il recupero e la riqualificazione dell'area destinata a Centro Direzionale di Cibali. Atto di indirizzo.****DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI**

BILANCIO....2017....Competenze....2017.....

Cap.....Art.....Spese per.....

Somma stanziata €.....

Aggiunta per storni €.....

Dedotta per storni €.....

€.....

Impegni assunti €.....

Fondo disponibile €.....

.Visto ed iscritto a N.VISTO.....

de.....Cap.....Art.....nel.....

partitario uscita di competenza l'impegno di €.....

Visto per l'impegno di spesa e per la regolarità contabile

Addì,20.....

IL RAGIONIERE GENERALE

.....

DIREZIONE:**URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO****Servizio P.R.G. Pianificazione Urbanistica Progetti Speciali**

Prot. n. 237233 del 27/06/2017

Il Compilatore (F.to Rosanna Pelleriti)**Visto****Il Direttore**

Ing. Biagio Bisignani

(F.to)

L'Assessore

Salvo Di Salvo

(F.to)

AFFARI ISTITUZIONALI

N. 108 del 03/07/2017

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario Generale del Comune di Catania certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno e che non risulta prodotta alcuna opposizione contro la stessa deliberazione

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

L'anno duemiladiciassette, il giorno 10 del mese di luglio, alle ore 11,40 nel Palazzo di Città, si è riunita la Giunta Comunale di Catania.

All'adozione del presente atto sono presenti il Sindaco Avv. Vincenzo Bianco che presiede, e i Sigg.ri Assessori:

x	Sig. Lombardo Agatino
x	Avv. D'Agata Rosario
x	Dott. Parisi Fortunato
x	Prof. Licandro Orazio
x	Dott. Andò Salvatore
x	Sig. Di Salvo Salvatore
x	Dott.ssa Scialfa Chinnici Valentina
x	Dott. Consoli Magnano San Lio Marco

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune Dott.ssa Antonina Liotta

Proposta di Deliberazione per la Giunta Municipale

OGGETTO: Proposta del Consorzio "Centro Direzionale Cibali" per il recupero e la riqualificazione dell'area destinata a Centro Direzionale di Cibali. **Atto di indirizzo.**

La sottoscritta arch. Rosanna Pelleriti, dirigente del Servizio P.R.G. Pianificazione Urbanistica e Progetti Speciali sottopone alla Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione.

Premesso:

- che il Consorzio "Centro Direzionale Cibali" - nel rispetto della configurazione pubblica assunta, a seguito delle variazioni intervenute nella sua compagine consortile che ha visto la totale esclusione dei soggetti privati - con nota del 22/12/2016, protocollata dall'Ente con n.455944 del 23/12/2016, ha presentato istanza di variante urbanistica al PRG, per il recupero e la riqualificazione di una grande estensione di terreno nel quartiere di Cibali, di proprietà dello stesso Consorzio, nonché per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale. All'istanza risultano allegati *Studio di fattibilità/Masterplan* e *Proposta di Convenzione*;
- che la suddetta domanda riguarda prevalentemente una delle due aree che il P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Presidente della Regione siciliana del 28 giugno 1969, n.166-A, destina a grandi Centri Direzionali, localizzati uno a ovest nel quartiere di Cibali e l'altro a est a Picanello, collegati tra loro da una viabilità di grande connessione - *asse attrezzato* - che attraversava la città con funzione di strutturazione principale del nuovo assetto urbano catanese, con l'obiettivo di spostare le grandi funzioni terziarie dalla città più densa e fornire l'intera città di servizi e aree a verde;
- che del sistema "asse attrezzato - centri direzionali" è stata realizzata solo una limitata porzione dell'asse viario - quella situata a sud-ovest che attraversa il quartiere Librino - con la conseguenza che le aree destinate a diventare centralità cittadine sono rimaste inutilizzate e dequalificate, con il contestuale degrado dei tessuti urbani limitrofi;
- che, in particolare per l'area di Cibali il .P.R.G. vigente prevede la realizzazione di un Centro Direzionale, con uffici pubblici e privati e varie altre funzioni terziarie, oltre ad una quota di abitazioni in misura non superiore al 40%, serviti da un asse viario di collegamento con l'asse attrezzato che attraversa il lotto nella sua parte più centrale.

Premesso altresì:

- che già nel 2009 il Consorzio Cibali aveva manifestato la disponibilità a concordare con il Comune di Catania un nuovo assetto territoriale per le aree di proprietà;
- che a seguito di tale proposta l'Amministrazione ha ritenuto opportuno, con delibera di G.M. n.1451 del 17/12/2009 di sottoscrivere un Protocollo d'intesa finalizzato alla costituzione di una commissione paritetica, costituita da esperti dell'Amministrazione e del Consorzio, per l'elaborazione di uno Studio di prefattibilità sull'area di Cibali, impegnandosi altresì a sottoporre le conclusioni dello Studio al Consiglio comunale, organo competente, nel rispetto delle procedure e delle normative in materia. Il protocollo è stato sottoscritto il 21/12/2009;
- che lo studio di fattibilità predisposto dalla Commissione, che in linea di massima confermava parametri ed edificabilità delle aree previsti dal P.R.G., non ha proseguito il suo iter approvativo;

Atteso:

- che l'Amministrazione comunale dopo aver preso visione della proposta presentata dal *Consorzio Cibali*, con nota prot. n.39610 del 01/02/2017 ha dato mandato alla Direzione Urbanistica di istruire e verificare i contenuti della stessa;

- che dall'istruzione della pratica, e dalla verifica dello *Studio di fattibilità/Masterplan* allegati, illustrativi del progetto complessivo, in sintesi, è emerso che:
 1. Il *Consorzio Cibali* è proprietario di terreni, con una estensione di circa 174.000 mq, localizzati tra le vie Sabato Martello Castaldi e Mario Rapisardi e destinati dal P.R.G. vigente principalmente a Zona "I" *Centro Direzionale*.
 2. Il *Consorzio*, in considerazione delle caratteristiche dell'area e della presenza di risorse ambientali e culturali da salvaguardare e valorizzare ha raccolto, mediante un avviso pubblico, proposte presentate da soggetti pubblici e privati quali *Lega Ambiente Catania - Associazione "Le cave di Rosso malpelo Onlus"*, *Società Fabbrica immobiliare Sgr - Comitato spontaneo di cittadini* con le rappresentanze delle circoscrizioni IV e V - Istituti comprensivi statali Federico De Roberto e Coppola - Istituto Vaccarini - Parrocchia di San Luigi - Collegio dei Geometri, alle quali si sono aggiunti:
 - una lettera di intenti del Magnifico Rettore dell'Università di Catania, con la quale si manifesta l'interesse e la disponibilità del *Dipartimento di Agricoltura, Alimentazione e Ambiente* a partecipare alla progettazione e alla gestione degli spazi verdi, con previsione di destinare parte sostanziale degli stessi a scopi di ricerca scientifica e di divulgazione.
 - la disponibilità a realizzare un elevato numero di alloggi sociali della *Società Fabbrica Sgr*, società di gestione del fondo Erasmo e del Fondo Esperia sottoscritti da Cassa Depositi e Prestiti e recentemente selezionata dalla Regione Siciliana per realizzare alloggi sociali con apporto di risorse finanziarie della stessa regione.
 3. Il progetto, tenendo conto delle proposte pervenute, prevede una riqualificazione dell'area di proprietà del Consorzio, con valorizzazione delle sue potenzialità ambientali e culturali, ipotizzando la realizzazione di edificato multifunzionale strutturato intorno a un grande parco, che andrebbe a costituire un punto di forza del quartiere Cibali migliorandone la vivibilità e creando altresì allo stesso tempo un polmone verde per la città.
 4. In sintesi la proposta, più dettagliatamente descritta nella scheda istruttoria allegata, prevede:
 - una capacità edificatoria delle aree ridotta rispetto a quella oggi ammessa dal P.R.G. dagli oltre 330.000 mc ai circa 165.000 mc previsti dal Masterplan;
 - la localizzazione degli interventi edificatori, a differenza delle previsioni di PRG vigente, su terreni privi di pregio ambientale e culturale;
 - la realizzazione di un grande parco urbano, di quasi 11 ettari, che valorizzerà le aree di pregio;
 - la cessione di circa 36.400 mq. di terreno per verde pubblico, parcheggi e attrezzature di interesse comune da acquisirsi come standard per l'attuazione delle aree destinate ad edificazione;
 - la cessione gratuita di circa 74.000 mq di parco pubblico da realizzarsi nel rispetto del carattere naturalistico del territorio e delle sue componenti culturali materiali;
 - la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
 - interventi edificatori con elevata qualità architettonica e paesaggistica, capace di imprimere e contribuire alla riqualificazione dei tessuti edilizi circostanti assicurando altresì elevati prestazioni in termini di riduzione del consumo di risorse non rinnovabili e compatibilità e integrazione con il paesaggio circostante.

Constatato:

- che gli Uffici ritengono necessario modificare la Convezione proposta dal Consorzio nei contenuti e nella forma mutandola in Protocollo d'Intesa, conformemente a quanto chiarito dalla Direzione Affari Legali con parere del 15.05.2017 prot. 177436;

- che il Protocollo così come rivisto prevede, in linea generale che:

il Comune si impegni

a. a recepire gli obiettivi e le indicazioni progettuali per la riqualificazione del Comparto Cibali, descritte nel documento e richiamati nei punti precedenti, in un progetto di variante al Piano Regolatore Generale da sottoporre al Consiglio comunale e a compiere tutti gli atti di competenza, volti a conseguire l'approvazione della variante da parte dei competenti organi regionali;

b. a che il progetto di Variante del PRG possa raggiungere il grado di definizione progettuale necessario affinché le parti del comprensorio oggetto di attuazione da parte di privati – comprendenti le "aree edificabili" 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 L.r. n. 16/2016;

a sua volta il Consorzio:

c. provvederà a supportare gli uffici comunali nella redazione degli elaborati tecnici necessari per l'inoltro della proposta di Variante al Piano Regolatore Generale al Consiglio comunale;

d. assicurerà al Comune di Catania la collaborazione tecnica necessaria per l'espletamento degli atti volti a conseguire l'approvazione da parte della Regione della Variante al Piano Regolatore Generale di cui al precedente punto a);

e. 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;

inoltre il Comune di Catania e il Consorzio concordano:

f. 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 dalla sede stradale di via Giuseppe Verdura, con il terreno di pari superficie identificato al Foglio 21 mappale 1839, di proprietà del Comune di Catania, in quanto lo stesso non risulta bene indisponibile dell'Ente.

Preso atto altresì:

- che il Consorzio *Centro Direzionale Cibali* dichiara di voler realizzare, nella parte nord-est del Comparto, edilizia sociale conformemente ai parametri edilizi e urbanistici del P.R.G. vigente, mediante intervento diretto ai sensi dell'art. 20 della L.r. 10 agosto 2016 n. 16.

Tenuto conto:

- della scheda istruttoria allegata, predisposta dal *Servizio PRG Pianificazione Urbanistica Progetti Speciali*.

Ritenuto:

- che il grande vuoto urbano di Cibali costituisce una grande occasione di sviluppo e riqualificazione per la città;

- che la proposta di variante urbanistica presentata dal Consorzio Cibali individua prospettive di riqualificazione e sviluppo del Comprensorio che potranno assicurare, rispetto alle attuali previsioni di P.R.G., un miglior utilizzo del territorio con un incremento delle dotazioni dei attrezzature e verde e una drastica riduzione dell'edificazione;
- di fare propria, per le motivazioni esposte nei punti precedenti e per le superiori considerazioni, la proposta progettuale di variante urbanistica presentata dal *Consorzio "Centro Direzionale Cibali"* rappresentata negli allegati *Studio di fattibilità/Masterplan*;
- di condividere la proposta di Protocollo d'Intesa presentata dal *Consorzio "Centro Direzionale Cibali"* con le modifiche ed integrazioni apportate dagli Uffici.

Considerato

- che per rendere possibile la realizzazione di quanto proposto dal Consorzio occorre predisporre variante al P.R.G., ai sensi della L.r. 71/1978 da sottoporre al Consiglio comunale per l'adozione e alla Regione per la successiva approvazione.

Visti:

- All 1. la proposta di variante urbanistica presentata dal *Consorzio "Centro Direzionale Cibali"* con nota del 22/12/2016 e protocollata dall'Ente con n. 455944 del 23/12/2016, parte integrante del presente atto con allegati:
- 1.a *Studio di fattibilità/Masterplan*;
 - 1.b *Proposta di Convenzione*;
- All. 2. La proposta di Protocollo d'intesa tra Consorzio e Comune predisposto dagli Uffici;
- All. 3. la nota prot. n.39610 del 01/02/2017 del sig. Sindaco con la quale si dà mandato agli Uffici di relazionare in merito alla proposta;
- All. 4 la scheda istruttoria predisposta dal *Servizio PRG - Pianificazione Urbanistica - Progetti Speciali*;
- All. 5 la Delibera di G.M. n.1451/2009;
- All. 6 il Protocollo d'intesa tra Consorzio e Comune firmato il 21/12/2009.

DELIBERA

Per i motivi esposti in premessa, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti, formulare il seguente atto di indirizzo politico per:

PROCEDERE da parte del Sig. Sindaco alla sottoscrizione del Protocollo di Intesa allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e inscindibile.

DARE MANDATO al *Servizio PRG Pianificazione Urbanistica Progetti Speciali*, della Direzione Urbanistica, di predisporre tutti gli atti di pianificazione necessari a sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di variante urbanistica al PRG vigente, ai sensi della L.r. 71/1978, per il recupero e la riqualificazione dell'area di Cibali oggi destinata a Centro Direzionale.

Dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa.

IL DIRIGENTE
arch. Rosanna Pelleriti
 F.to

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta di deliberazione n. 237233 del 27/06/2017

Visti i pareri favorevoli sulla proposta espressi ai sensi della L.R. 11/12/1991 n.48 e successive modifiche:

- per la regolarità tecnica, dal Dirigente del Servizio P.R.G. Pianificazione Urbanistica Progetti Speciali della Direzione Urbanistica Gestione del Territorio e Decoro Urbano;
- per la regolarità contabile, dal Direttore della Direzione Ragioneria Generale;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto l'art.12 della L.R. n.44/91 e successive modifiche;

ad unanimità di voti resi nelle forme di legge

DELIBERA

- Approvare la proposta di deliberazione, indicata in premessa, per farla propria.
- Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 12 – 2° comma – della L.R. n. 44/91, con voti unanimi e palesi.

Omissis

Redatto, letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco - Presidente

F.to Vincenzo Bianco

Il Segretario Generale

F.to Antonina Liotta

L'Assessore Anziano

F.to Agatino Lombardo



COMUNE DI CATANIA

OGGETTO: Proposta del Consorzio “Centro Direzionale Cibali” per il recupero e la riqualificazione dell’area destinata a Centro Direzionale di Cibali. Atto di indirizzo.

<p>Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n. 48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.</p> <p>Catania, li 27/06/2017</p> <p>IL DIRIGENTE arch. R. Pelleriti F.to</p>	<p>Si da atto che la presente proposta non comporta, né direttamente né indirettamente, oneri finanziari, né presenta alcuni degli aspetti contabili, finanziari e fiscali previsti dalle vigenti norme, per cui il parere della regolarità contabile non è necessario in quanto si risolverebbe in atto inutile.</p> <p>Catania, li 27/06/2017</p> <p>IL DIRIGENTE arch. R. Pelleriti F.to</p>
<p>Ai sensi e per gli effetti della L.R. 11/12/1991, n. 48 e art. 12 L.R. 30/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile. L'importo della spesa è di € _____</p> <p>Va imputata al cap. _____ del bilancio 201.....</p> <p>Catania, li 28/06/2017</p> <p>IL DIRETTORE dott. M. Rosso F.to</p>	
<p>Si attesta la relativa copertura finanziaria ai sensi della L.R.48/1991</p> <p>IL RAGIONIERE GENERALE</p>	
<p>Motivazione dell’eventuale parere contrario</p>	