

Il nodo della riduzione dei volumi

I consiglieri comunali adesso attendono le carte relative a Corso dei Martiri. Il sindaco ha assicurato la massima trasparenza di questa come delle future operazioni urbanistiche. E, proprio per questo, il presidente dell'assemblea cittadina Marco Consoli ha concordato di spostare il dibattito ad altra data, quando i rappresentanti della città avranno avuto modo di conoscere e di valutare i documenti relativi alla proposta di nuova delibera che andrebbe a modificare l'accordo stipulato, il 30 maggio 2008, tra Comune e proprietari delle aree, per decisione e a firma del commissario Vincenzo Emanuele. Una ferita per il Consiglio che si è visto esautorare di una propria fondamentale competenza e della possibilità di decidere su una delle «aree risorsa» più preziose di città, per di più proprio mentre era in corso il confronto sul piano regolatore generale. Una ferita che pesa e peserà su questo dibattito, ora che il sindaco ha chiarito che i suggerimenti dei consiglieri saranno ascoltati e accolti, fermo restando che sarà la Giunta a decidere, con i propri poteri. Ma il Consiglio è determinato a fare sentire la propria voce, anche perché su un aspetto della nuova convenzione ha potere determinante: quello di approvare o meno la variante urbanistica indispensabile per costruire il nuovo edificio scolastico in piazza Giovanni XXIII. Edificio voluto dal sindaco Stancanelli in sostituzione di quello ora esistente nell'area di Corso dei Martiri di cui l'accordo firmato dal commissario Emanuele prevede la demolizione, avendolo venduto per 10 milioni di euro, somma cui si aggiungerà il ricavato dell'area su cui sorge, terreno venduto a parte. La protesta delle opposizioni, della Cgil e dei docenti della scuola, e le convinzioni che si è fatto autonomamente, hanno spinto Raffaele Stancanelli a trovare una soluzione che salva la scuola nella zona, pur spostandola altrove, in un terreno dei proprietari delle aree di Corso dei Martiri che la costruiranno a proprie spese. I docenti, giovedì presenti nell'aula consiliare durante la presentazione del progetto, continuano a pensare che sia assurdo che un Comune venda una scuola - peraltro costruita con criteri antisismici e a norma - per riedificarla a poca distanza, e avvertono che prima di andare via dal «vecchio» immobile vogliono vedere e valutare quello nuovo.

La grande novità della nuova convenzione proposta dal sindaco è il mantenimento del rettilineo di Corso dei Martiri, decisione che si traduce in meno area edificabile per i proprietari e in una diminuzione di un quarto dei volumi previsti dall'«accordo Emanuele». Una vicenda complessa dal punto di vista giuridico ed economico che pone ancora molti interrogativi. L'impostazione seguita dal commissario parte dal presupposto che sia ancora valido il decreto del Presidente della Regione siciliana n.47 del 1973 con il quale si davano le regole per il completamento del progetto Istica e, dunque, per l'urbanizzazione di Corso dei Martiri. La precedente legge prevedeva che tutta l'operazione Istica andava conclusa entro il 3 luglio del 1969, ma a quella data - già ultimato corso Sicilia - la restante parte, l'area di Corso dei Martiri appunto, era ancora un grande vuoto urbano. Cinque giorni prima della scadenza di questi termini, il 27 giugno 1969, intanto, una nuova legge regionale riduceva drasticamente gli indici di edificabilità stabilendo che si potessero edificare 5 metri cubi per metro quadro al posto dei precedenti 18,65 metri cubi a metro quadrato. Allora, i proprietari delle aree, sentendosi danneggiati da questa drastica riduzione di edificabilità - anche se non era verosimile che in cinque giorni iniziassero e finissero l'edificazione di un'area di quasi 80.000 metri quadrati - danno inizio ad un contenzioso che è durato per decenni, fino alla transazione del 30 maggio 2008. Resta da capire perché il Comune non si è difeso contestando la legittimità di questo «diritto» e perché, poiché l'eventuale «danno» è stato provocato da una legge regionale, sia stato chiamato a pagarne i costi che, caso mai, andavano sopportati dalla Regione. Tant'è. La commissione dei saggi - che nell'agosto del 2004 fu incaricata dal sindaco Scapagnini di dare il proprio parere, una sorta di arbitrato - dichiarò che il decreto del 1973, che regola l'edificazione di Corso dei Martiri, è ancora valido. E alle stesse conclusioni sono giunti i funzionari e gli esperti del sindaco Stancanelli secondo i quali una legge urbanistica vale fino a quando non è sostituita da un'altra. I diritti edificatori dei privati sono salvi, dunque, mentre il Comune non può più rivendicare i diritti espropriativi sull'area dal momento che, per la legge regionale, questi decadono dopo dieci anni. La differenza tra l'impostazione sottesa all'accordo sottoscritto nel 2008 e quella proposta adesso da Stancanelli è che quest'ultima esclude che il

«comprensorio» di Corso dei Martiri vada considerato come un'unica area edificabile, strade comprese. L'attuale amministrazione, infatti, sostiene che, dal momento che il piano regolatore Piccinato, allora e tuttora vigente, prevede il rettilineo di Corso dei Martiri e le vie Ventimiglia e Crispi queste vadano salvaguardate in quanto tali, strade, dunque, e non terreno da conteggiare nei calcoli edificatori. Una decisione che riduce di un quarto la quantità dei volumi che i privati potranno costruire e che, dunque, pone il problema di un nuovo bilanciamento da reciproci costi e benefici. Ne consegue che probabilmente il Comune dovrà rivedere i prezzi da attribuire ai suoli e, dunque, quantificare di nuovo la somma che dovrebbe incassare da quest'operazione. Temi che sono ancora oggetto di trattativa. Di qui la difficoltà di ridefinire i «numeri» economici e urbanistici del nuovo, possibile, accordo.

Pinella Leocata, La Sicilia 08/08/2009