

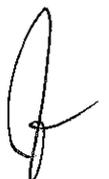
*CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA REGIONE  
SICILIANA*

*PROCEDIMENTO : N. 00306/2015 REG. PROV. COLL. – N.  
00375/2014 REG. RIC.*

*SCHEMA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO*

*PROF. ING. VINCENZO NASO*

*ROMA LI' - 07.09.2015*



# 1 SOMMARIO

---

2	Premesse.....	2
3	Descrizione delle operazioni peritali.....	5
4	Breve narrazione dei fatti .....	6
5	Inquadramento generale .....	7
6	Vincoli .....	8
6.1	Decreti di vincolo ex lege 1089/1939 .....	8
6.2	Decreti di vincolo ex lege 1497/1939 .....	9
7	Parco archeologico di Siracusa .....	10
8	Piano paesaggistico degli ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa.....	12
9	Prescrizioni urbanistiche.....	13
9.1	Il comparto edificatorio e la Scheda Norma "B12b" .....	18
9.2	Parco territoriale delle Mura Dionigiane .....	19
10	Il Progetto edificatorio.....	22
11	Le Convenzioni urbanistiche .....	25
12	Primo quesito.....	27
13	Secondo Quesito.....	31
14	Terzo Quesito.....	34
15	<b>Allegati</b> .....	



# Schema della relazione tecnica d'ufficio

2

## 2 PREMESSE

---

Con ordinanza dello 11 dicembre 2014, depositata in segreteria il 30 marzo 2015, il **Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana**, sul ricorso numero di registro generale 375 del 2014, proposto dalla società **Am Group S.r.l.** di Siracusa, rappresentata e difesa dagli avv. Andrea Scuderi, Mario Fiaccavento, Edoardo Nigra;

contro la **Soprintendenza Ai Beni Culturali di Siracusa**, Assessorato Regionale Ai Beni Culturali e All'Identità Siciliana, rappresentata e difesa per legge dall'Avvocatura dello Stato, domiciliata in Palermo, Via De Gasperi, N. 81;

**Comune di Siracusa**; rappresentato e difeso dall' Avv. Salvatore Bianca ( Non costituita ) ;

nei confronti di **Legambiente Comitato Regionale Siciliano Onlus**; rappresentata e difesa dagli avv. Corrado V. Giuliano, Paolo Tuttoilmondo, Marilena Del Vecchio (Costituita successivamente all'ordinanza del 11 dicembre 2014 );

per la riforma della sentenza del T.A.R. SICILIA - SEZ. STACCATA DI CATANIA: SEZIONE II n. 02392/2013, resa tra le parti, concernente diniego del nulla-osta rilascio di concessione edilizia zona sottoposta a vincolo archeologico - adozione piano paesaggistico;

ha ritenuto di disporre una Consulenza Tecnica d 'Ufficio al fine di verificare i seguenti punti:

1. se il progetto edificatorio presentato dalla società ricorrente al Comune di Siracusa in allegato all'istanza di rilascio di concessione edilizia del 29 aprile 2011 (ed altresì allegato alla richiesta di parere presentata alla Soprintendenza ai Beni culturali di Siracusa il 7 giugno 2011) sia compatibile con il vincolo "indiretto" imposto, sull'area in cui se ne prevedeva la realizzazione, con il D.M. 15 dicembre 1959 (in quanto tale vincolo parrebbe già contestualizzato alle nuove previsioni urbanistiche del PRG) e se sia consentita l'edificazione, nel rispetto delle eventuali condizioni e modalità stabilite dalla Soprintendenza, anche sulla base della destinazione urbanistica imposta alle aree *de quibus* dal vigente PRG nonché alla stregua dei precedenti



pareri emessi dalla stessa Soprintendenza in merito ad altri analoghi interventi di trasformazione urbanistica del territorio (con particolare considerazione delle situazioni in essere al 7 giugno 2011, nonché all'attualità);

2. l'entità dell'eventuale danno da diniego (in tesi di parte, illegittimo) del provvedimento abilitativo all'edificazione per come richiesta, in proposito dovendosi altresì accertare partitamente: I) il valore delle aree cedute dalla ricorrente al Comune di Siracusa con le Convenzioni del 1 marzo 2011, n. 6920 e n. 6925, distintamente calcolato all'epoca della cessione ed all'attualità; II) il valore del mero godimento di dette aree, dalla data della cessione all'attualità;
3. la congruenza, anche in relazione a quanto indicato al superiore punto 2), dei criteri di determinazione del danno asseritamente risarcibile esposti nella perizia di parte depositata dall'appellante il 30 ottobre 2014 (a tal fine dovendosi altresì considerare partitamente l'eventuale risolubilità di tali Convenzioni, con conseguente recupero *ex nunc* della disponibilità dei cespiti immobiliari in capo al cedente; nonché la contraria ipotesi di definitiva acquisizione di detti cespiti al patrimonio comunale).

Pertanto, e secondo il dettato dell'art. 67 c.p.a., con Ordinanza 306/15 ha nominato il sottoscritto Prof. Vincenzo Naso, al quale ha significato quanto segue:

***“esaminati gli atti di causa e visitati i luoghi, nonché acquisito ogni ulteriore documento occorrente anche presso pubblici uffici, purché sempre nel contraddittorio delle parti o dei loro consulenti tecnici, risponda il c.t.u. ai quesiti di cui ai superiori n. 1, n. 2, n. 3, nel rispetto delle modalità operative appresso indicate”:***

- fissa per la comparizione del c.t.u., l'accettazione dell'incarico e il giuramento l'udienza del 15 aprile 2015, alle h. 13,00;
- demanda al c.t.u. di stabilire la data, l'ora e il luogo di inizio delle operazioni peritali, non oltre il 30 aprile 2015, mediante dichiarazione resa nella predetta udienza e documentata nel verbale, ovvero con successiva comunicazione scritta fatta pervenire a tutte le parti nonché alla Segreteria di questo Consiglio;
- fissa i seguenti termini:
  1. termine fino al **30 aprile 2015**, e comunque non oltre la data e l'ora di inizio delle operazioni peritali, per nomina di eventuali consulenti tecnici di parte, nonché per la corresponsione al



c.t.u. di un anticipo sul compenso e creazione fondo spese nella misura complessiva di euro 4.000,00 a carico solidale delle parti e in parti uguali nei loro rapporti interni, salvo diverse determinazioni all'esito del giudizio;

2. termine fino **15 luglio 2015** per lo svolgimento delle operazioni peritali;
3. termine fino al **10 settembre 2015** per la trasmissione, a cura del c.t.u., di uno schema della propria relazione alle parti ovvero, se nominati, ai consulenti tecnici di parte;
4. termine fino al **30 settembre 2015**, per la trasmissione al c.t.u., a cura dei c.t. di parte, delle loro eventuali osservazioni sul predetto schema e delle loro conclusioni tecniche;
5. termine fino al **10 ottobre 2015**, per il deposito in segreteria della relazione finale del c.t.u., in cui l'ausiliario darà altresì conto delle osservazioni e delle conclusioni dei consulenti di parte e prenderà specificamente posizione su di esse.

Il Collegio, infine, in considerazione dei predetti termini, nonché di quelli di cui all'art. 73, comma 1, c.p.a., ritiene di dover fissare l'udienza di discussione del merito per la data del **16 dicembre 2015**.

Questo C.T.U. ha pertanto accettato l'incarico e prestato giuramento nei termini di rito.



### 3 DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

---

5

Con mail certificata del 27 aprile u.s. il sottoscritto ha dichiarato l'inizio delle operazioni peritali con contestuale sopralluogo svoltosi in data 4 maggio u.s. presso l'immobile sito in Siracusa.

L'incontro si è svolto alla presenza dei delegati di Am Group s.r.l., Legambiente e l'Assessorato Regionale ai BB.CC.AA.. E' stata presa visione dei luoghi ed eseguito un rilievo fotografico.

In data 5 maggio 2015, via pec, è stato inviato, alle parti ed ai consulenti, copia del verbale della riunione tenutasi in data 4 maggio 2015.

In data 7 giugno 2015, via pec, è stata convocata per la prosecuzione delle attività peritali una riunione plenaria presso i locali del CIRPS di Roma; a seguito ulteriori intese con le parti la stessa è stata convocata e tenuta presso l'Università di Palermo, in data 29 giugno 2015. Alla riunione hanno partecipato tutte le parti.

In data 12 luglio (re-inoltro del 13 luglio) è stata trasmessa copia, alle parti ed ai consulenti, del verbale della riunione tenutasi in data 29 giugno 2015; nella stessa email si rammentava alle parti la data del 15 luglio per la conclusione delle operazioni peritali e quindi per la formulazione di eventuali osservazioni e per la trasmissione allo scrivente di eventuali atti pubblici e/o atti emessi da amministrazioni competenti.

In data 14 luglio u.s. la società AM Group s.r.l. ha inviato, al sottoscritto e alla altre parti, una pec contenente i pareri emessi dalle Amministrazioni competenti, inerenti al procedimento in oggetto.

Quindi con email certificata il sottoscritto ha dichiarato concluse le attività peritali.

Si allega la corrispondenza significativa in atti<sup>1</sup>.



---

<sup>1</sup> Allegato "Corrispondenza"

## 4 BREVE NARRAZIONE DEI FATTI

---

Alla data di stipula delle richiamate Convenzioni urbanistiche, la società A.M. Group s.r.l. era proprietaria di un vasto appezzamento di terreno, sito nel Comune di Siracusa e censito al N.C.T.U. al foglio di mappa 24, ex p.lla 39 ora particelle 154, 166, 167, 171.

Lo stesso terreno è soggetto alle prescrizioni urbanistiche di cui alla Scheda Norma b12b del P.R.G. del Comune di Siracusa.

La società proprietaria ha stipulato due diverse Convenzioni, in data 1 marzo 2011, con il Comune di Siracusa per l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG) per le aree in questione, provvedendo alla cessione di aree da destinare a Parco Territoriale delle Mura Dionigiane e a servizi per la Città.

In data 29 aprile 2011, la stessa Società ha richiesto al Comune di Siracusa il rilascio del permesso di costruire per le opere previste dalla Scheda Norma b12b sulla base del progetto edilizio allegato alla suddetta richiesta.

In data 7 giugno 2011, tale progetto è stato presentato anche alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Siracusa (Soprintendenza ai BB. CC. AA.), affinché la stessa concedesse la autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 D. Lgs. 42/2004.

Con nota del 20 settembre 2011 la Soprintendenza ai BB. CC. AA. ha denegato il rilascio della autorizzazione paesaggistica per la realizzazione del progetto *"rilevato che l'area su cui ricade il progetto risulta sottoposta a formale provvedimento di vincolo archeologico ex art 21 L. 1089/39 (oggi art.45 D. Lgs. 42/04) giusto D.M. 15.12.1959 convalidato con D.P.R.S. n. 1832/Sg del 07.03.1966 atteso che il vincolo, al fine di conservare "le condizioni di ambiente e le attuali destinazioni di verde agricolo" prescrive che "è vietato qualsiasi lavoro che esuli dalla ordinaria conduzione del fondo e delle normali opere di trasformazione agricola eventualmente necessarie."*

La Am Group s.r.l. ha impugnato l'atto di diniego della Soprintendenza in sede amministrativa.



## 5 INQUADRAMENTO GENERALE

---

7

Come ricordato, alla data di stipula delle richiamate Convenzioni urbanistiche, La società AM Group s.r.l. risultava proprietaria di un vasto appezzamento di terreno (per oltre 1.470.000 mq), terreno censito al foglio 24 del catasto terreni del Comune di Siracusa alle seguenti particelle: 27, 28, 44, 45, 61, 119, 134, 137, 138, 141, 142, 144, 148, 149, 150, 153, 154, 156, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 171, 175, 178, 179, 180, 181.

L'area oggetto della presente analisi è situata all'ingresso nord della Città di Siracusa.<sup>2</sup>

L'ingresso al complesso immobiliare è allocato al n. 252 del Viale Epipoli.

Gli immobili provengono alla società per atto di conferimento rogato dal Dr. Giambattista Coltraro, Notaio in Augusta ( Sr ) in data 27 ottobre 2010 n. 6047 del repertorio n. 4448 di raccolta.



---

<sup>2</sup> Allegato A.

## 6 VINCOLI

---

Il progetto edilizio ricade nella sua totalità all'interno di una porzione della p.lla 39 ( oggi p.lle 154, 166, 167, 171 ), la quale è interessata dai vincoli qui appresso richiamati.

8

### 6.1 DECRETI DI VINCOLO EX LEGE 1089/1939

La particella 39, interessata dal progetto edilizio ed oggetto della presente relazione, risulta sottoposta a vincolo archeologico ex lege 1089/39 sulla base dei seguenti Decreto di vincolo:

- D.M. 28 ottobre 1955 convalidato con D.P.R.S. n. 1830 / Sg del 7 marzo 1966
- D.M. 15 dicembre 1959 convalidato con D.P.R.S. 1832 / Sg del 7 marzo 1966

Per comodità di lettura, si allega planimetria<sup>3</sup> redatta dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa; in essa -con diverse colorazioni- sono distinte le due tipologie di vincolo.

Il primo Decreto di vincolo riguarda la zona nord della particella 39, che, ai sensi della legge n. 1089 del 1 giugno 1939, è stata dichiarata di interesse particolarmente importante poiché lungo il confine nord si trovano i resti delle Mura Dionigiane. Tale area non è interessata dal progetto edilizio.

Il secondo Decreto di vincolo è relativo alla rimanente parte della stessa p.lla 39 che è in parte interessata dal progetto edilizio. Tale Decreto non contiene alcuna dichiarazione di interesse particolarmente importante dell'area, e sottopone le aree a formale tutela **ex art 21 della legge 1089/39<sup>4</sup>**, in quanto viene ritenuto opportuno evitare che sia danneggiata la prospettiva e la luce dell'immobile *Monumento dell' Epipoli* e che ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

---

<sup>3</sup> Allegato B.

<sup>4</sup> L. 1089/1939. – Art 21.

1. Il Ministro per l'educazione nazionale ha facoltà di prescrivere : **distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.**

2. L'esercizio di tale facoltà è indipendente dalla applicazione dei regolamenti edilizi o dalla esecuzione di piani regolatori.

3. Le prescrizioni dettate in base al presente articolo devono essere, su richiesta del Ministro, trascritte nei registri delle Conservatorie delle ipoteche ed hanno efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore, a qualsiasi titolo, della cosa cui le prescrizioni stesse si riferiscono.



L'immobile è pertanto assoggettato al c.d. vincolo "indiretto", oggi normato dall'art. 45 del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004). Peraltro, che tale **immobile vincolato non è, in sé, un bene culturale.**

**Esso è servente rispetto al bene culturale che si intende tutelare**, ovvero il Castello di Eurialo e le Mura Dionigiane, che insieme definiscono il monumento dell'Epipoli.

In considerazione di ciò, per la particella in oggetto e a norma del citato art. 21, il Ministero si riserva la facoltà *"di prescrivere : distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro."*

Il vincolo indiretto ex art. 21 l. 1089/39 consente una corretta edificazione, che non snaturi né pregiudichi la conservazione e l'integrità del bene culturale da tutelare.

Sull'area in oggetto tale costante indirizzo è stato ampiamente condiviso dalla competente Soprintendenza, con vari pareri favorevoli emessi in relazione a svariati interventi di trasformazione edilizia dell'area per oltre un ventennio<sup>5</sup>.

L'inesistenza di vincoli di inedificabilità assoluta sull'area in questione risulta sancita anche dalla sentenza n. 436 del 1991 -passata in giudicato-, emessa dal T.A.R. di Catania. Infine essa è ribadita dai pareri resi dallo stesso Assessorato ai Beni Culturali ed Ambientali della Regione Sicilia in sede di ricorso gerarchico.

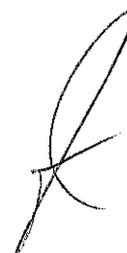
La relativa documentazione è allegata alla presente Relazione e sostanzialmente conferma il legittimo affidamento creatosi negli anni da parte di A.M. Group s.r.l. e condiviso dalla Soprintendenza, che, in sede di C.R.U., ha reso parere positivo sull'intero intervento in concessione edilizia diretta ed in relazione a tutte le funzioni previste e precisamente: residenziale, direzionale, commerciale, turistico, ricettiva.

## **6.2 DECRETI DI VINCOLO EX LEGE 1497/1939**

Sin dal 1999, sull'intera area vige il vincolo paesaggistico ex lege 1497/1939.

---

<sup>5</sup> Allegato "Pareri".



## 7 PARCO ARCHEOLOGICO DI SIRACUSA

---

10

Per avere un quadro completo del sistema dei vincoli nella Città di Siracusa, è bene analizzare, sia pur sommariamente, il caso del c.d. "Parco Archeologico di Siracusa".

L'iter di istituzione del Parco Archeologico di Siracusa inizia nel gennaio 2004, quando la Soprintendenza ha trasmesso al Comune di Siracusa una prima proposta di perimetrazione.

Su questa prima proposta, il Comune di Siracusa non ebbe possibilità di esprimersi formalmente con Deliberazione del C.C., in quanto, la stessa fu ritirata dalla Soprintendenza dopo i rilievi formulati dal Settore Pianificazione ed Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e dalla Amministrazione Comunale allora insediata.

Successivamente, nel 2009, sono state redatte una seconda e poi una terza proposta, ma in nessuno di questi casi l'idea progettuale elaborata dalla Soprintendenza ha trovato la condivisione del Consiglio Comunale di Siracusa che, per parte sua, ha reiterato la propria richiesta di modifica della proposta di perimetrazione, al fine di rendere coerente la perimetrazione del Parco, dapprima con le previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG) adottato e poi con il Piano Regolatore Generale nel frattempo approvato.

Peraltro, la richiesta, da parte del Consiglio Comunale, di autorizzare modifiche alla perimetrazione ed alla normativa del previsto Parco permane anche con l'ultima Delibera Consiliare n. 28/2014, relativa all'ultima proposta di perimetrazione del Parco Archeologico.

In atti non si è riscontrato alcun Decreto di istituzione di Parco Archeologico da parte del competente Assessorato; anzi, nel marzo 2011, la stessa Soprintendenza con una Nota indirizzata al Comune di Siracusa, in relazione al Parco Archeologico di Siracusa, afferma che è stata formulata una proposta da parte della Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa che non è stata mai approvata dall'Assessorato Regionale BB. CC. AA. e che pertanto non risulta vigente<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Vedi nota del Servizio Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Siracusa prot. N. 4012 del 10 marzo 2011 indirizzata al Comune di Siracusa.



Ad oggi risulta pubblicato<sup>7</sup> il D.A. 3 aprile 2014, che ha individuato l'area dell'istituendo **Parco Archeologico di Siracusa**. Tale Decreto stabilisce anche che, .... solo con successivo Decreto si provvederà all'istituzione del Parco Archeologico.

Prescindendo dalle considerazioni sulla legittimità delle procedure adottate dalla P.A., che in altra sede dovrebbe essere attentamente verificata in relazione alla esatta applicazione della L. R. 20/2000, è indubbio che il **Parco Archeologico di Siracusa -ad oggi- non è vigente, né esistente.**

E' altresì da precisare che l'eventuale istituzione del Parco Archeologico non potrà interessare – in nessun caso – l'area in questione, che è già oggetto di un piano esecutivo finalizzato alla realizzazione – in concessione edilizia diretta– di immobili con destinazione commerciale, direzionale, ricettiva, turistica, residenziale.

---

<sup>7</sup> G.U.R.S. N. 18 del 2 maggio 2014



## 8 PIANO PAESAGGISTICO DEGLI AMBITI 14 E 17 DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

---

Con Decreto Assessorile del 1° febbraio 2012 è stato adottato il Piano paesaggistico degli ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa. Le aree di cui alla presente Relazione risultano sottoposte a livello di tutela 3. Il Piano paesaggistico adottato vige in regime di salvaguardia a norma dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali; pertanto le norme urbanistiche del Comune di Siracusa e degli altri comuni interessati rimangono vigenti.

Inoltre il Piano non può incidere, né nella sua fase di adozione, né in quella successiva di approvazione, su programmi edilizi già in corso di esecuzione. Nella fattispecie, il programma edilizio della A.M. Group risulta in corso di esecuzione dal marzo 2011, quindi anteriormente all'adozione del suddetto Piano.

Infine è bene sottolineare che **il Piano paesaggistico è semplicemente ricognitivo dei vincoli esistenti sul territorio e in nessun caso può travalicarli.** Per cui rimane oggetto di interesse, nella fattispecie, il citato D.M. 15.12.1959 -in esso trasfuso- e null'altro.



## 9 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

---

Con D. D. dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 669/D.R.U. del 3 agosto 2007, pubblicato nel S.O. della G.U.R.S. n. 46 del 2007, rettificato con D.D. 898/D.R.U. del 23 ottobre 2007, è stato approvato il PRG della Città di Siracusa.

Tale PRG suddivide il territorio in *Zone Urbanistiche – Aree Tessuto* ed in *Aree di Trasformazione*.

Sono definite **Aree Tessuto** (vedi art. 6 delle NTA), le parti urbane consolidate, costituite dall'aggregazione di edifici e dei relativi spazi di pertinenza, riconducibili a regole omogenee di impianto, di suddivisione del suolo, di disposizione e di rapporto con i tracciati viari. Ciascuna Area Tessuto viene classificata come Zona Omogenea ai sensi del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nelle Aree Tessuto sono quindi inserite tutte le zone omogenee (Zone A ed A1, Zone B, Zone C, Zone T, Zone C di riordino e di riqualificazione, Zone D, Zone E, Zona RN (Riserva naturale), Zone F (Parchi territoriali), Zona PTC (Parco Turistico Convenzionato), Zone Vpc (Aree di verde privato costiero), Zone AFM (Area costiera attrezzata per la fruizione del mare), Zone S (Servizi urbani e di quartiere), Zone FS (Aree per Scuole per l'istruzione superiore ed Aree per Attrezzature Ospedaliere), Zone AS (Aree per attrezzature sportive), Zone G (Aree per attrezzature territoriali), Aree H (Attrezzature portuali e Darsene). etc. comprese le aree destinate a servizi .

Al Titolo Terzo, dall' articolo 12 all'articolo 88, le Norme Tecniche di Attuazione dettano la normativa da seguire per l'attuazione delle previsioni di PRG per le Aree Tessuto.

Sono definite **Aree di Intervento** (vedi art. 7 delle NTA), le aree prevalentemente non edificate, cui il PRG assegna trasformazioni non marginali dello stato dei luoghi. Esse sono articolate in Differenti Comparti di Intervento.

Quindi le **Aree di Trasformazione** sono costituite dai Comparti di intervento (aree prevalentemente non edificate – art 8 delle NTA), sottoposte a progettazione unitaria nell'ambito del PRG e rientrano nell'ambito delle prescrizioni esecutive di cui all'art. 2 della Legge Regionale 27 dicembre 1978 n. 71. La "Scheda Norma" (vedi art. 9 delle NTA) è l'insieme delle prescrizioni e dei criteri da rispettare nella progettazione di ciascun comparto.

Al Titolo Quarto, dall' articolo 89 all'articolo 92, le Norme Tecniche di Attuazione dettano la normativa da seguire per l'attuazione delle previsioni di PRG per le Aree di Trasformazione.

Le aree di proprietà della società AM Group s.r.l., che sono oggetto della presente Relazione e vengono elencate al punto 5, risultano così classificate nel vigente PRG della città:

- in parte come Zona F2<sup>8</sup> Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane - articolo 55 delle N.T.A.;
- in parte come Zona F3<sup>9</sup> Parco territoriale di valenza ambientale delle Mura Dionigiane - articolo 56 delle N.T.A.;

#### <sup>8</sup> **Articolo 55 Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane - Zona F2**

##### *1. Descrizione ed obiettivi*

L'area, partendo dalla fortificazione del Castello Eurialo, segue la costa verso nord e verso est e lambisce la Balza Acradina verso sud, lungo le tracce delle della antiche mura, ricongiungendosi alle latomie e al nucleo archeologico della Neapolis. Si tratta della parte del Parco delle Mura Dionigiane di più diretto interesse archeologico, costituito dalle aree vincolate ai sensi dell'art. 2 del D. L.vo 490/99 e dalle aree di proprietà del Demanio Regionale BB. CC. AA., e finalizzato alla conservazione, valorizzazione e fruizione delle tracce emergenti delle Mura Dionigiane, degli antichi manufatti ad esso collegati ed dei beni archeologici presenti.

##### *2. Modalità di attuazione*

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona. Il Piano Particolareggiato stabilirà l'eventuale utilizzazione pubblica o convenzionata degli edifici e delle attrezzature private compresi nel perimetro di zona. Nel caso gli edifici e le attrezzature non fossero ritenuti utili alle esigenze di carattere generale, gli stessi saranno dotati di un'area di pertinenza e stralciati dalla zona. In questo caso tali edifici ed attrezzature potranno mantenere la destinazione d'uso esistente e su di essi saranno consentiti interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr) e Ristrutturazione edilizia di tipo A (Rie A) e cambio di destinazione d'uso con funzioni compatibili e di supporto al Parco territoriale di valenza archeologica.

##### *3. Destinazioni ammesse (art. 10)*

Tutte quelle ritenute compatibili con la conservazione, valorizzazione e fruizione delle tracce emergenti delle Mura Dionigiane, degli antichi manufatti ad esso collegabili e dei beni archeologici presenti.

##### *4. Interventi ammessi*

Tutti quelli ritenuti necessari per la conservazione, valorizzazione e fruizione delle tracce emergenti delle Mura Dionigiane, degli antichi manufatti ad esso collegabili e dei beni archeologici presenti.

##### *5. Disposizioni particolari*

5.1. In via transitoria, fino all'approvazione del P.P.E., è consentito l'uso agricolo del suolo con divieto di edificazione e di realizzazione di serre.

5.2. In questa zona e salvo quanto specificamente disposto nella Scheda Norma b12b, in alternativa alla procedura di esproprio, le aree di proprietà privata potranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso il riconoscimento ai proprietari di una potenzialità edificatoria, in Superficie Lorda Ammissibile (SLA), quale corrispettivo dell'indennità di espropriazione.

5.2.a) Tale potenzialità è stabilita in misura di 0,02 mq di SLA per ogni mq di superficie acquisita, ridotta del 50% per i suoli ricadenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui all'art. 15 L.R. 78/76.

5.2.b) La potenzialità come sopra determinata potrà essere utilizzata direttamente dai proprietari dei suoli acquisiti o anche da terzi concessionari, nelle Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV) programmate all'interno dei Comparti di intervento classificati con le lettere "a", "b", "c", previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

5.2.c) Tale SLA è da considerarsi aggiuntiva alla SLA dei Comparti di Intervento di cui al comma precedente.

5.2.d) In ognuno dei Comparti di Intervento sopra indicati la SLA può essere incrementata per effetto dell'utilizzo di quella aggiuntiva di cui al punto 5.2.c) dell'art.55, punto 5.2.c) art. 56 e punto 8.3.c) art. 62 derivante dalla cessione delle aree F2, F3 ed S3 fino ad un massimo del 30%.

Nel caso la SLA aggiuntiva venisse ceduta a terzi concessionari, nell'atto pubblico di cessione delle aree "F2" il cedente indica o si riserva di indicare entro i termini di validità del P.R.G. il comparto di destinazione della SLA aggiuntiva.

#### <sup>9</sup> **Articolo 56 Parco territoriale di valenza ambientale delle Mura Dionigiane - Zona F3**

- in parte a Vpt<sup>10</sup> (Parchi e giardini privati sottoposti a tutela – Art. 103 delle N.T.A.);

1. *Descrizione ed obiettivi*

Si tratta delle aree di particolare valore paesaggistico ed ambientale interne al Parco delle Mura Dionigiane e prevalentemente soggette a vincolo ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 490/99. Esse sono limitrofe al Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane al quale sono connesse con un ruolo di tutela e di supporto. Per tale zona gli obiettivi del PRG sono quelli di costituire una fascia di tutela paesaggistica e di riserva per le future indagini e ricerche archeologiche che ospiti anche attrezzature leggere e smontabili a supporto della fruizione del Parco di valenza archeologica.

2. *Modalità di attuazione*

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona. Il Piano Particolareggiato è soggetto al parere della Soprintendenza BB. CC. AA.

3. *Destinazioni ammesse (art. 10)*

Infobox-centro visitatori, servizi igienici, punti di ristoro (bar, ristoranti, chioschi), aree attrezzate per spettacoli ed attività culturali all'aperto, limitate attrezzature per la balneazione e solarium ove le aree affaccino a mare, parcheggi.

4. *Interventi ammessi*

Realizzazione delle attrezzature smontabili di cui al punto 3. Tali attrezzature dovranno essere realizzate con materiali compatibili con il carattere dei luoghi. Sistemazione della viabilità esistente anche attraverso la realizzazione di nuovi tratti di collegamento dei tracciati esistenti, con destinazione pedonale, ciclabile ed equestre, realizzata con materiali non impermeabilizzanti e compatibili con i caratteri storici e paesaggistici dell'area. Valorizzazione dei percorsi d'acqua e dei tracciati rurali esistenti (sentieri, muri a secco, filari di suddivisione fondiaria). Sistemazione del verde esistente e realizzazione di nuove piantumazioni (macchie e filari arborei, siepi) realizzate con essenze tipiche della tradizione rurale locale o della macchia mediterranea, finalizzate anche alla mitigazione dell'impatto percettivo costituito dalle edificazioni prospicienti la balza delle Mura dionigiane. Realizzazione di parcheggi, ciascuno dei quali non superiore a 50 posti auto, alberati con essenze di cui al punto precedente e permeabili per un minimo del 70% della superficie interessata.

5. *Disposizioni particolari*

5.1. In via transitoria, fino all'approvazione del P.P.E., è consentito l'uso agricolo del suolo con divieto di edificazione e di realizzazione di serre. Sono inoltre vietati interventi di scavo, anche non profondo, senza la preventiva autorizzazione della Soprintendenza BB. CC. AA.

5.2. In questa zona, in alternativa alla procedura di esproprio e salvo quanto specificamente disposto nella Scheda Norma b12b, le aree di proprietà privata potranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso il riconoscimento ai proprietari di una potenzialità edificatoria, in Superficie Lorda Ammissibile (SLA), quale corrispettivo dell'indennità di espropriazione.

5.2.a) Tale potenzialità è stabilita in misura di 0,02 mq di SLA per ogni mq di superficie acquisita, ridotta del 50% per i suoli ricadenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui all'art. 15 L.R. 78/76.

5.2.b) La potenzialità come sopra determinata potrà essere utilizzata direttamente dai proprietari dei suoli acquisiti o anche da terzi concessionari, nelle Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV) programmate all'interno dei Comparti di intervento classificati con le lettere "a", "b", "c", previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

5.2.c) Tale SLA è da considerarsi aggiuntiva alla SLA dei Comparti di intervento di cui al comma precedente.

5.2.d) In ognuno dei Comparti di intervento sopra indicati la SLA del comparto può essere incrementata per effetto dell'utilizzo di quella aggiuntiva di cui al punto 5.2.c) dell'art. 55, punto 5.2.c) art. 56 e punto 8.3.c) art 62 derivante dalla cessione delle aree F2, F3 ed S3 fino ad un massimo del 30%. Nel caso la SLA aggiuntiva venisse ceduta a terzi concessionari, nell'atto pubblico di cessione delle aree "F3" il cedente indica o si riserva di indicare entro i termini di validità del P.R.G. il comparto di destinazione della SLA aggiuntiva.

5.3. Gli edifici esistenti, legittimi o legittimati, e le relative aree di pertinenza le cui dimensioni verranno individuate dal P.P.E., restano esclusi dalla destinazione a parco e conseguentemente non interessati dall'esproprio o dalla cessione obbligatoria o facoltativa.

Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr) e Ristrutturazione edilizia di tipo A (Rie A) e cambio di destinazione d'uso con funzioni compatibili e di supporto al Parco territoriale di valenza archeologica.

<sup>10</sup> **Articolo 103 Parchi e giardini privati sottoposti a tutela (Vpt)**

1. I parchi e i giardini privati cui si riconosce un significativo valore ambientale sottoposti a tutela, sono indicati graficamente sulla carta normativa di Piano con la specifica sigla.

- in parte a Viabilità di PRG;
- in parte a Sub comparto di intervento sottoposto alle prescrizioni esecutive di cui alla Scheda Norma b12b<sup>11</sup> (Artt. 8, 9, 89 delle N.T.A.), all'interno della quale parte di aree sono destinate a Servizi Urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali (D.I. 1444/68)<sup>12</sup> (Art. 62 della N.T.A.).

2. La destinazione delle aree di cui al comma precedente non può essere modificata; gli interventi consentiti sui giardini privati sottoposti a salvaguardia sono, di norma, quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms).

3. Gli interventi sulle costruzioni eventualmente presenti nelle aree verdi di cui al punto 1 devono essere eseguiti nel rispetto del disegno del giardino nel suo insieme.

#### <sup>11</sup> **SCHEDA NORMA b12b**

##### *Descrizione ed obiettivi del comparto*

Obiettivo dell'intervento è la ricucitura del tessuto edilizio urbano e il recupero di aree a servizi urbani.

##### *Eventuali vincoli sovraordinati*

Vincolo paesaggistico.

Area vincolata ai sensi dell'art. 139 D.L. 490/99 ex Lex 1497/39.

Vincolo archeologico.

Area parzialmente vincolata ai sensi dell'art. 49 D.L. 490/99 ex Lex 1089/39

##### *Funzione caratterizzante*

Commerciale-Direzionale e/o turistico-Ricettiva 70%

##### *Funzioni secondarie*

Residenziale 30%

##### *Prescrizioni urbanistiche*

Superficie Lorda Ammissibile (Sia)	mq. 48.687
Aree di cessione -	mq 202.662
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3)	mq. 96.284
Aree per parcheggi (S4)	mq. 95.924
Viabilità	mq. 10.454

Area territoriale mq. 405.114

##### *Prescrizioni tipo-morfologiche*

Altezza (h. max) - mt 13,50

Rapporto di copertura (Rc max) - mq/mq 0,25

L'altezza max per gli edifici ricadenti nella ZCV prospiciente la quota 100 è fissata in m. 4.50; per quelli ricadenti nella ZCV limitrofa al tessuto urbano, in m. 13.50. Filari alberati estesi trasversalmente al comparto ed integrati, alcuni, alle aree per spazi pubblici attrezzati (S3) ed alle aree per parcheggi (S4), costituendo delimitazione fisica e visiva del cuneo verde; altri tangenti alla viabilità pubblica di attraversamento del comparto. **La presente Scheda Norma trova applicazione solo dopo la cessione delle aree F2 ed F3 indicate nella stessa Scheda con le modalità di cui agli artt. 55 e 56 delle NTA**

##### *Prescrizioni ecologico-ambientali*

Rapporto di permeabilità (Rp) mq/mq 0,25

#### <sup>12</sup> **Articolo 62 Servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali (D.I. 1444/68)-5**

1. I Servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali sono previsti dal PRG, in conformità a quanto prescritto dal D.I. 1444/68 nelle "Aree per attrezzature di quartiere" individuate sugli elaborati di Piano. Esse comprendono i servizi esistenti e di progetto e sono suddivise, secondo le categorie di cui all'art. 3 del suddetto D.I., in aree per:
  - a) Attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (S1), che comprendono asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;

- b) Attrezzature di interesse comune (S2), che comprendono centri civici, sociali e culturali, uffici amministrativi pubblici e attrezzature religiose;
- c) Attrezzature per verde, gioco e sport (S3);
- d) Parcheggi (S4- S5).

Le destinazioni d'uso integrative sono indicate all'art. 10.

2. I Servizi urbani e di quartiere per gli insediamenti residenziali realizzati nelle aree individuate dal PRG, hanno, agli effetti della verifica degli indici urbanistici, superficie lorda convenzionale nulla e saranno realizzati secondo le necessità del servizio e gestiti direttamente dall'Amministrazione Comunale o da Enti istituzionalmente competenti.
3. Il progetto edilizio dei singoli servizi ed attrezzature dovrà essere redatto in conformità alle specifiche norme di legge.
4. Servizi di cui al comma precedente, potranno essere realizzati e gestiti in diritto di superficie anche da operatori privati, a condizione che sia preventivamente stipulato un atto convenzionale relativo alle modalità della loro realizzazione e gestione in coerenza con gli obiettivi di interesse generale perseguiti dalla Amministrazione cittadina.
5. Nel sottosuolo delle aree destinate ai Servizi di cui al punto 1, la Pubblica Amministrazione, con proprio atto deliberativo, potrà autorizzare la costruzione di parcheggi o autorimesse private a condizione che sia preventivamente stipulato un atto convenzionale relativo alle modalità della loro realizzazione e gestione.
6. Nelle aree destinate ad attrezzature di quartiere la Pubblica Amministrazione, con proprio atto deliberativo, potrà cambiare la specifica categoria di servizio di cui alle lettere a), b), c) e d) del punto 1 con altra categoria di servizio compresa nello stesso elenco, nel rispetto delle procedure di variante al PRG.
7. Le aree di nuovo impianto per le Attrezzature di interesse comune (S2) situate a nord-est della città lungo la nuova viabilità di PRG a sud della grande area militare, sono destinate specificamente ad attività mercatali fisse e periodiche, e sono attuabili con Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata.
8. Le aree destinate ad Attrezzature per il verde e per lo sport (S3) interne al perimetro del Parco delle Mura Dionigiane, del quale costituiscono le parti più vicine alla città, sono tutte oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 490/99 e rivestono un particolare ruolo di tutela e di supporto al Parco di valenza archeologica delle Mura Dionigiane.
  - 8.1 Le aree di cui al superiore comma, pertanto, attraverso Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) di iniziativa pubblica, dovranno essere progettate coerentemente con le altre due zone che compongono il Parco delle Mura Dionigiane, (le zone "F2" ed "F3") e con la stessa attenzione ai caratteri morfologici, vegetazionali e paesaggistici. Pertanto non vi sono consentite costruzioni di tipo stabile ed attrezzature sportive che necessitino di estese modificazioni e/o impermeabilizzazioni del suolo o di strutture di protezione, quali reti o altre recinzioni, percettivamente impattanti. Il Piano Particolareggiato è soggetto al parere della Soprintendenza BB. CC. AA.
  - 8.2 In via transitoria, fino all'approvazione del P.P.E., è consentito l'uso agricolo del suolo con divieto di edificazione e di realizzazione di serre.
  - 8.3 In questa zona, in alternativa alla procedura di esproprio, le aree di proprietà privata potranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso il riconoscimento ai proprietari di una potenzialità edificatoria, in Superficie Lorda Ammissibile (SLA), quale corrispettivo dell'indennità di espropriazione.
    - 8.3.a) Tale potenzialità è stabilita in misura di 0,02 mq di SLA per ogni mq di superficie acquisita, ridotta del 50% per i suoli ricadenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui all'art. 15 L.R. 78/76.
    - 8.3.b) La potenzialità come sopra determinata potrà essere utilizzata direttamente dai proprietari dei suoli acquisiti o anche da terzi concessionari, nelle Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV) programmate all'interno dei Comparti di intervento classificati con le lettere "a", "b", "c", previo assenso dell'Amministrazione Comunale.
    - 8.3.c) Tale SLA è da considerarsi aggiuntiva alla SLA dei Comparti di Intervento di cui al comma precedente.
    - 8.3.d) In ognuno dei Comparti di Intervento sopra indicati la SLA del comparto può essere incrementata per effetto dell'utilizzo di quella aggiuntiva di cui al punto 5.2c) dell'art. 55, punto 5.2c) art. 56 e punto 8.3c) art. 62 derivante dalla cessione delle aree F2, F3 ed S3 fino ad un massimo del 30%. Nel caso la SLA aggiuntiva venisse ceduta a terzi concessionari, nell'atto pubblico di cessione delle aree "S3" il cedente indica o si riserva di indicare entro i termini di validità del P.R.G. il comparto di destinazione della SLA aggiuntiva.
  - 8.4 Gli edifici esistenti legittimi o legittimati, e le aree di pertinenza, le cui entità verranno individuate dal P.P.E., restano esclusi dalla destinazione ad "attrezzature per verde, gioco e sport - S3" e conseguentemente non interessati dall'esproprio o dalla cessione obbligatoria o facoltativa. Su tali edifici sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr) e Ristrutturazione edilizia di tipo A (Rie A) e cambio di destinazione d'uso con funzioni compatibili e di supporto al Parco territoriale di valenza archeologica ed ambientale (F2F3).
  - 8.5 Nelle zone S prive di specificazione tipologica, individuate entro la fascia dei 150 mt dalla battigia, prevalgono le disposizioni di cui al comma a), art. 15, L.r. 78/76.
  - 8.6 La zona S3 localizzata in contrada Pizzuta sul prolungamento di via Monte Renna, in atto adibita a campi da gioco all'aperto di proprietà privata, è destinata a Servizi sportivi con gestione privata, così come decretato dai Programmi Costruttivi ex art. 136 L.r. 25/93 e art. 25 L.r. 22/96 approvati con D.Dir. 253/DRU del 30/05/2002.

## 9.1 IL COMPARTO EDIFICATORIO E LA SCHEDA NORMA "B12B"

Secondo il vigente P.R.G. di Siracusa, le aree di intervento edificatorio sono articolate in differenti comparti<sup>13</sup>. Per ogni comparto di intervento è stata redatta apposita Scheda Norma<sup>14</sup>, la quale detta le prescrizioni ed i criteri della progettazione edilizia.

Le norme tecniche di attuazione del PRG di Siracusa -all'art. 89- disciplinano i comparti di intervento che rientrano nell'ambito delle prescrizioni esecutive<sup>15</sup> di cui all'art. 2 della L.R. 71/78, il quale dispone che,

---

<sup>13</sup> **Articolo 8 Comparti di intervento e sub-comparti.**

I Comparti di intervento costituiscono le aree, prevalentemente non edificate, sottoposte o da sottoporre a progettazione unitaria. Ciascuno di essi è oggetto di Scheda Norma, che definisce gli obiettivi, le destinazioni d'uso, le prescrizioni dimensionali e tecniche della progettazione unitaria. In alcuni casi il Comparto di intervento può essere suddiviso in diverse unità minime di attuazione denominate sub-comparti; questi fanno comunque riferimento alla progettazione unitaria del Comparto di intervento cui appartengono.

<sup>14</sup> **Articolo 9 Scheda Norma**

La "Scheda Norma" è l'insieme delle prescrizioni e dei criteri da rispettare nella redazione dei progetti di ciascun Comparto, secondo le disposizioni contenute nel Decreto di approvazione del Piano Regolatore Generale.

<sup>15</sup> **Articolo 89 Disciplina dei Comparti di intervento**

1. I Comparti di intervento che rientrano nell'ambito delle prescrizioni esecutive di cui all'art. 2 della Legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71 sono delimitati sulla Tavola Normativa in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000 e sono contrassegnati, alla scala 1:5.000, da una sigla numerica che rinvia alla corrispondente Scheda Norma contenuta nelle Norme di Attuazione Urbanistiche ed edilizie dei Comparti di intervento - Schede Norma.

2. In alcuni casi, al fine di semplificarne l'attuabilità in presenza di superfici di grandi dimensioni, il Comparto di intervento può essere suddiviso in diverse unità minime di attuazione denominate sub-comparti. I Comparti sono individuati nelle Schede Norma e sono riportati, insieme ad altre prescrizioni delle stesse schede, nella Tavola normativa in scala 1:2000.

3. Ogni Comparto di intervento o sub-comparto è costituito da una superficie fondiaria, denominata Zona di Concentrazione Volumetrica (ZCV), e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dall'edificazione del comparto e del fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite per ogni singolo Comparto di intervento o sub-comparto dalla corrispondente Scheda Norma.

4. Con l'approvazione del Piano Regolatore le aree ricomprese nei Comparti di intervento sono elevate a comparto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della Legge regionale 27 dicembre 1978 numero 71 essendone prioritaria l'esigenza di realizzazione unitaria. Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 11 della L.R. 71/78, entro 180 giorni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare, entro il termine di 90 giorni dalla notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. Decorso inutilmente il termine stabilito il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni. In relazione al penultimo comma dell'art. 11 della citata legge regionale 71/78 si precisa che i termini per l'inizio dei lavori e delle espropriazioni sono per tutti i comparti o sub-comparti di anni tre a decorrere dall'approvazione del P.R.G. e quelli per il completamento dei lavori e fine espropriazioni di ulteriori anni cinque. 5. Le cooperative edilizie e le imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno dei comparti d'intervento possono beneficiare, fermo restando il rispetto degli altri elementi prescrittivi previsti per l'area d'intervento ed a condizione che risulti rispettato l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici, di un incremento del 20 % della Sla.

6. Il superiore punto 5 non si applica ai seguenti comparti: a4; a5; a46; a47; a48; b12; b23; b25; b29.

7. Nei comparti di cui al superiore punto 6, inoltre, non si applica il disposto degli articoli 55, punto 5.2; 56 punto 5.2 e 62 punto 8.3.

nella formazione di nuovi PRG e nella revisione di quelli esistenti, devono essere dettate prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi rapportati ad un periodo di dieci anni.

*“Ogni Comparto di intervento o sub-comparto è costituito da una superficie fondiaria, denominata Zona di Concentrazione Volumetrica (ZCV), e da una superficie da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dall’edificazione del comparto e del fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti, la quantità e l’ubicazione delle suddette superfici sono stabilite per ogni singolo Comparto di intervento o sub-comparto dalla corrispondente Scheda Norma. ....”.* Il pianificatore ha così assicurato l’inderogabile reperimento degli standard urbanistici necessari per la Città di Siracusa e delle risorse economiche necessarie per la loro realizzazione, mentre con le relative Schede Norma ha definito le quantità e le ubicazioni degli stessi.

La **“Scheda Norma b12b”** racchiude tutte le prescrizioni ed i criteri da adottare nella redazione dei progetti edilizi che interessano l’area. Essa ha come obiettivo la ricucitura del tessuto edilizio urbani ed il recupero di aree a servizi urbani, evidenzia i vincoli esistenti sull’area, sia archeologico, sia paesaggistico, e definisce le destinazioni e le prescrizioni urbanistiche.

Infine le prescrizioni tipo morfologiche della Scheda Norma b12b risultano particolarmente puntuali tanto da arrivare a dettagliare che *“L’altezza max per gli edifici ricadenti nella ZCV prospiciente la quota 100 è fissata in m. 4.50; per quelli ricadenti nella ZCV limitrofa al tessuto urbano, in m. 13.50. Filari alberati estesi trasversalmente al comparto ed integrati, alcuni, alle aree per spazi pubblici attrezzati (S3) ed alle aree per parcheggi (S4), costituendo delimitazione fisica e visiva del cuneo verde; altri tangenti alla viabilità pubblica di attraversamento del comparto. **La presente Scheda Norma trova applicazione solo dopo la cessione delle aree F2 ed F3 indicate nella stessa Scheda con le modalità di cui agli artt. 55 e 56 delle NTA.”***

## 9.2 PARCO TERRITORIALE DELLE MURA DIONIGIANE

---

8. Nel caso in cui decorrano infruttosamente i termini per l’espropriazione delle aree dei comparti di intervento, le medesime aree assumono la classificazione di zona “C mista di completamento”. Le stesse potranno essere attuate attraverso P. d. L. convenzionato esteso all’intero comparto (o sub-comparto) con l’obbligo della cessione gratuita delle aree per viabilità e servizi pubblici, queste ultime da dimensionare in almeno 18 mq per ogni 80 mc di volume fuori terra. Andranno rispettate le destinazioni d’uso, le altezze ed il rapporto di copertura fissati dalla Scheda Norma di riferimento e dovrà essere applicato l’indice di densità territoriale massimo pari al 50% di quello consentito dalla medesima Scheda Norma.

Particolare attenzione meritano gli artt. 55 e 56 delle Norme tecniche di attuazione del PRG, rispettivamente:

- **Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane - Zona F2**
- **Parco territoriale di valenza ambientale delle Mura Dionigiane - Zona F3.**

Si tratta di aree facenti parte di parchi urbani con una connotazione di carattere archeologico e / o ambientale. Esse saranno oggetto di Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, oppure di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona. In ogni caso il Piano Particolareggiato sarà soggetto al parere della Soprintendenza BB. CC. AA.

Le **zone F** sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; si tratta di zone territoriali omogenee, i cui limiti e rapporti sono inderogabili nella formazione o nella revisione degli strumenti urbanistici. Esse concorrono a garantire, alla popolazione insediata nella Città di Siracusa, le dotazioni minime di attrezzature e di impianti di cui agli standard urbanistici stabiliti per legge, e inderogabili, dal D.M. 1444/68.

La realizzazione dei citati piani particolareggiati consente l'equilibrio e la validità del vigente P.R.G. della intera Città di Siracusa.

Considerato il sistema di perequazione urbanistica previsto nel PRG, il Comune di Siracusa è divenuto proprietario delle aree destinate a standard attraverso un meccanismo di cessione che viene di seguito trascritto:

**Articolo 55 Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane - Zona F2**

...

*5.2. In questa zona e salvo quanto specificamente disposto nella Scheda Norma b12b, in alternativa alla procedura di esproprio, le aree di proprietà privata potranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso il riconoscimento ai proprietari di una potenzialità edificatoria, in Superficie Lorda Ammissibile (SLA), quale corrispettivo dell'indennità di espropriazione.*

*5.2.a) Tale potenzialità è stabilita in misura di 0,02 mq di SLA per ogni mq di superficie acquisita, ridotta del 50% per i suoli ricadenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui all'art. 15 L.R. 78/76.*

*5.2.b) La potenzialità come sopra determinata potrà essere utilizzata direttamente dai proprietari dei suoli acquisiti o anche da terzi concessionari, nelle Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV) programmate all'interno dei Comparti di intervento classificati con le lettere "a", "b", "c", previo assenso dell'Amministrazione Comunale.*

*5.2.c) Tale SLA è da considerarsi aggiuntiva alla SLA dei Comparti di Intervento di cui al comma precedente.*



.....

### **Articolo 56 Parco territoriale di valenza ambientale delle Mura Dionigiane - Zona F3**

21

5.2. In questa zona, in alternativa alla procedura di esproprio e salvo quanto specificamente disposto nella Scheda Norma b12b, le aree di proprietà privata potranno essere acquisite dall'Amministrazione Comunale attraverso il riconoscimento ai proprietari di una potenzialità edificatoria, in Superficie Lorda Ammissibile (SLA), quale corrispettivo dell'indennità di espropriazione.

5.2.a) Tale potenzialità è stabilita in misura di 0,02 mq di SLA per ogni mq di superficie acquisita, ridotta del 50% per i suoli ricadenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui all'art. 15 L.R. 78/76.

5.2.b) La potenzialità come sopra determinata potrà essere utilizzata direttamente dai proprietari dei suoli acquisiti o anche da terzi concessionari, nelle Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV) programmate all'interno dei Comparti di intervento classificati con le lettere "a", "b", "c", previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

5.2.c) Tale SLA è da considerarsi aggiuntiva alla SLA dei Comparti di Intervento di cui al comma precedente.

.....

Pertanto, **l'Amministrazione Comunale di Siracusa, acquisite le aree di proprietà, con apposito negozio giuridico, riconosce e trasferisce diritti edificatori ai proprietari cedenti**, che potranno essere allocati su idonee zone di concentrazione volumetrica ( ZCV ).

La potenzialità edificatoria riconosciuta è pari allo 0,02 mq di S.L.A. per ogni mq di superficie ceduta<sup>16</sup>.

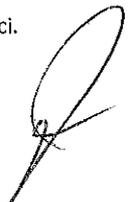
Tale potenzialità si dimezza per i suoli ricadenti nella fascia di inedificabilità assoluta di cui all'art. 15 L.R. 78/76<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Per 1.000 mq di area ceduta dovranno essere riconosciute 20 mq di SLA

<sup>17</sup> Art. 15 – L.R. 78/76 - Provvedimenti per lo sviluppo turistico in Sicilia

Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee, ad eccezione delle Zone A e B, in aggiunta delle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni debbono arretrarsi di mt 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati;
- b) entro la profondità di mt 500 a partire dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 0,75 mc/mq;
- c) nella fascia compresa tra i 500 e i 1000 mt dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 1,50 mc/mq;
- d) le costruzioni, tranne quelle direttamente destinate alla regolarizzazione del flusso delle acque, debbono arretrarsi di mt 100 dalla battigia dei laghi misurata nella configurazione di massimo invaso;
- e) le costruzioni debbono arretrarsi di mt 200 dal limite dei boschi, dalle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici.



## 10 IL PROGETTO EDIFICATORIO

---

Il progetto edificatorio riguarda le due zone di concentrazione volumetrica della Scheda Norma b12b ed impegna i 48.000 mq di superficie lorda ammissibile concessa.

L'intervento prevede la realizzazione di n. 71 ville mono e bifamiliari, sulle aree a ridosso della quota 100; le ville hanno una altezza minima di 4,50 m per poi, a ridosso del tessuto urbano esistente, raggiungere l'altezza massima di 7,50 m.

La zona centrale del progetto interessa gli immobili a destinazione terziaria, che, nell'intento di ricostruire una nuova quinta urbana, in prossimità del confine raggiungono l'altezza massima consentita.

Al fine di dare applicazione alla Scheda Norma b12b, alla società Am Group s.r.l., è fatto espresso obbligo di cedere preliminarmente le aree di sua proprietà all'interno delle zone destinate:

- Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane - Zona F2 ed a
- Parco territoriale di valenza ambientale delle Mura Dionigiane - Zona F3.

Infatti, in data 1 marzo 2011, con atto pubblico n. 6920 del Repertorio e n. 5139 della Raccolta, redatto dal Dr. Giambattista Coltraro, Notaio in Augusta, è stata stipulata la "**Convenzione urbanistica per cessione di aree**", con la quale il Comune di Siracusa accetta ed acquisisce aree per un totale di 939.490 mq.

All'art. 4 la Convenzione dispone che "*con separato e successivo atto si procederà alla stipula della Convenzione urbanistica relativa all'attuazione della Scheda Norma "b12b", secondo le ordinarie procedure in atto presso il Comune di Siracusa*".

Con separato e successivo atto, quindi, la Società interessata potrà procedere a dare attuazione alla Scheda Norma b12b, sottoscrivendo una seconda Convenzione urbanistica secondo la disciplina dei Comparti di intervento contenuta nell'art. 89 e seguenti delle N.T.A. del PRG di Siracusa.

Infatti, in data 1 marzo 2011, con atto pubblico n. 6925 del Repertorio e n. 5142 della Raccolta, redatto dal Dr. Giambattista Coltraro, Notaio in Augusta, viene appunto stipulata una seconda "**Convenzione urbanistica**", con la quale la società AM Group s.r.l. cede e trasferisce a titolo gratuito al Comune di



Siracusa, che accetta, aree destinate a servizi per 205.537 mq, ripartite in aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, aree per parcheggi, aree per la viabilità.

Con la sottoscrizione della presente Convenzione la società A.M. Group s.r.l. , in conformità a quanto previsto all'art. 14 della legge regionale 71/78 "oltre a cedere al Comune di Siracusa le aree destinate a servizi e viabilità.....si impegna a realizzare a propria cura e spese:

- a) Tutte le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto quali: strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, rete idrica, rete fognante per acque nere e bianche, rete telefonica, rete gas, etc. etc.,
- b) le opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto ivi compresi gli allacci alle reti pubbliche....."

Di converso la società A.M. Group s.r.l., come da art. 3 della citata Convenzione, "ha diritto a realizzare, sia direttamente che mediante cessione a terzi delle relative aree, le costruzioni previste secondo i parametri di cui all'art. 1 previo rilascio di una o più concessioni edilizie..."

La durata della Convenzione viene fissata in anni dieci dalla data della sua sottoscrizione, prorogabile alla sua scadenza mantenendo in vigore le previsioni urbanistiche al momento della sottoscrizione.

Sottoscritta la Convenzione, appare ragionevole ritenere che il programma edilizio in corso di esecuzione non sia modificabile attraverso sopraggiunti pareri e/o piani promossi dalla Soprintendenza, avrebbe così un potere discrezionale postumo.

Successivamente a ciò, in data 29 aprile 2011, è stato presentato al Comune di Siracusa ed in seguito in data 7 giugno 2011 alla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa -il progetto edilizio-, redatto dall'ing. Salvatore Uccello e dall'Arch. Mario Rizza.

Definite le cessioni, la Scheda Norma consente l'edificazione di:

<b>Superficie Lorda Ammissibile - S.L.A.</b>	<b>48.687 mq</b>
Distribuita secondo le seguenti funzioni:	
CARATTERIZZANTE	
<b>Commerciale direzionale e/o turistico ricettiva 70% pari a S.L.A.</b>	<b>34.081 mq</b>
SECONDARIA	
<b>Residenziale 30% pari a S.L.A.</b>	<b>14.606 mq.</b>

Il progetto presentato rispetta a pieno la Scheda Norma di PRG, in quanto, rogate le citate Convenzioni, si rilevano i seguenti valori:

Valori urbanistici da progetto:

Immobili a destinazione direzionale / commerciale	S.L.A.	25.327 mq
Immobili a destinazione turistica	S.L.A.	8.300 mq
<u>TOTALE CARATTERIZZANTE</u>	<u>S.L.A.</u>	<u>33.627 mq</u>
Immobili a destinazione residenziale	S.L.A.	14.600 mq
<u>TOTALE SECONDARIA</u>	<u>S.L.A.</u>	<u>14.600 mq</u>
<b>TOTALE DI PROGETTO</b>	<b>S.L.A.</b>	<b>48.227 mq</b>

24

Verifica delle Prescrizioni urbanistiche:

CARATTERIZZANTE

Commerciale direzionale e/o turistico S.L.A. mq. 34.081 > di mq. 33.627 - verificato

SECONDARIA

Residenziale 30% pari a S.L.A. mq. 14.606 > di mq. 14.000 - verificato

Valori tipo – morfologici di progetto:

Altezza massima: 12,50 m  
Altezza prospiciente a quota 100 : 4,50 m  
Rapporto di copertura (Rc max) - 0,25 mq/mq.

Verifica delle Prescrizioni tipo – morfologiche:

Altezza (h. max) - mt 13,50 > di mq. 12,50 - verificato

L'altezza max per gli edifici ricadenti nella ZCV prospiciente la quota 100 è fissata in 4.50 m;  
per quelli ricadenti nella ZCV limitrofa al tessuto urbano, in 13.50 m;

Rapporto di copertura (Rc max) - mq/mq 0,25 > mq/mq 0,13 - verificato

Valori ecologico-ambientali

Rapporto di permeabilità (Rp) mq/mq 0,25

Verifica delle Prescrizioni ecologico-ambientali

Rapporto di permeabilità (Rp) mq/mq 0,25 > mq/mq 0,23 - verificato.

## 11 LE CONVENZIONI URBANISTICHE

---

Come già evidenziato, al fine di dare applicazione e successiva attuazione alla Scheda Norma b12b, alla società Am Group s.r.l. è stato fatto obbligo di sottoscrivere due diverse Convenzioni che vengono qui appresso richiamate:

### **Prima Convenzione urbanistica per cessione di aree**

Con la prima Convenzione (n. 6920 del Repertorio e n. 5139 della Raccolta) dalla società A.M. Group s.r.l. vengono cedute le aree facenti parte della cartografia della Scheda Norma b12b, destinate a

- **Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane - Zona F2** ed a
- **Parco territoriale di valenza ambientale delle Mura Dionigiane - Zona F3,**

per un totale di **mq. 939.490**.

Si tratta di aree a **zonizzazione F - parchi urbani**, con una connotazione di carattere archeologico e / o ambientale. Esse costituiscono gli standard del PRG.

Con tale Convenzione urbanistica, la parte privata ha acquisito titolo per ottenere nell'immediatezza, alternativamente:

- Pagamento di una indennità di esproprio;
- Riconoscimento di una potenzialità edificatoria di 18.790 mq<sup>18</sup>.

### **Seconda Convenzione urbanistica**

Con separato e successivo atto la società AM Group s.r.l. ha dovuto procedere ad una seconda Convenzione urbanistica con la quale essa cedeva e trasferiva -a titolo gratuito- al Comune di Siracusa, che ha accettato, aree destinate a servizi per 205.537 mq, ripartite in aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport, aree per parcheggi e aree per la viabilità.

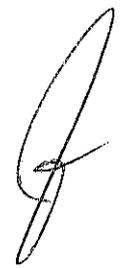
---

<sup>18</sup> Non rientrando le aree cedute in nessuno dei casi di cui all'art 15 della legge 78/76, la S.L.A. aggiuntiva risulta pari a  $939.490 \text{ mq} \times 0,02 = 18.789,80 \text{ mq}$ .



Le aree cedute al Comune di Siracusa con le superiori Convenzioni in attuazione a prescrizioni esecutive ex art. 2 della L.71/78, in quanto necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono contestualmente dichiarate di pubblica utilità, vanno a fare parte del patrimonio indisponibile del Comune e come tali non possono essere retrocesse all'originario proprietario.

Trattandosi di un trasferimento immobiliare relativo anche a beni vincolati ex art. 1 della legge 1089/39, a norma della **art. 59 del Codice dei Beni culturali** (D.Lgs. 42 del 2004) la Convenzione urbanistica è stata notificata alla Soprintendenza ai BB. CC. AA., con protocollo n. 5277 del 31 marzo 2011, la quale, con nota del 27 maggio 2011 n. 8911, ha dichiarato di non voler esercitare il diritto di prelazione di cui all'art. 61 del D. Lgs. 42/04.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'G' with a horizontal stroke extending to the right.

## 12 RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

---

E' stato dato incarico a questo C.T.U. di verificare:

*se il progetto edificatorio presentato dalla società ricorrente al Comune di Siracusa in allegato all'istanza di rilascio di concessione edilizia del 29 aprile 2011 (ed altresì allegato alla richiesta di parere presentata alla Soprintendenza ai Beni culturali di Siracusa il 7 giugno 2011) sia compatibile con il vincolo "indiretto" imposto, sull'area in cui se ne prevedeva la realizzazione, con il D.M. 15 dicembre 1959 (in quanto tale vincolo parrebbe già contestualizzato alle nuove previsioni urbanistiche del PRG) e se sia consentita l'edificazione, nel rispetto delle eventuali condizioni e modalità stabilite dalla Soprintendenza, anche sulla base della destinazione urbanistica imposta alle aree de quibus dal vigente PRG nonché alla stregua dei precedenti pareri emessi dalla stessa Soprintendenza in merito ad altri analoghi interventi di trasformazione urbanistica del territorio (con particolare considerazione delle situazioni in essere al 7 giugno 2011, nonché all'attualità).*

In relazione alle considerazioni fatte in premessa, il progetto edificatorio presentato dalla società Am Group s.r.l. risulta compatibile con le prescrizioni urbanistiche imposte alle aree in questione di cui alla "Scheda Norma b12b".

Come ricorda l'art. 90 delle N.T.A. del P.r.g., che qui di seguito testualmente si trascrive:

*Elementi costitutivi della Scheda Norma*

1. *La "Scheda Norma" fornisce, per ciascun Comparto di Intervento, prescrizioni e criteri per la redazione dei progetti; essa è il risultato di una progettazione urbanistica complessa che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto d'intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando prioritariamente le esigenze di carattere pubblico connesse anche all'attuazione unitaria.*

2. ....

Pertanto, la Scheda Norma è frutto di uno studio approfondito ed una attività complessa di più competenze e uffici che, tenendo conto di **tutti i vincoli e delle caratteristiche intrinseche dell'area**, fornisce le prescrizioni ed i criteri per la redazione di un corretto progetto edilizio sui singoli comparti di intervento.



Infatti, tra gli elementi costitutivi della Scheda Norma sono espressamente indicati i vincoli sovra ordinati sull'area; relativamente al comparto di intervento di interesse per questa Relazione, ne vengono individuati i seguenti:

- Vincolo paesaggistico: Area vincolata ai sensi dell'art. 139 D.L. 490/99 ex Lex 1497/39.
- Vincolo archeologico: Area parzialmente vincolata ai sensi dell'art. 49 D.L. 490/99 ex Lex 1089/39

Quest'ultimo vincolo, come già evidenziato, fu imposto sull'area con il D.M. 15 dicembre 1959, si tratta di un Vincolo indiretto ex art. 21 della L.1089/39 ora art. 45 del D. Lgs 42/04.

Come è noto, il **Piano Regolatore Generale (PRG)**<sup>19</sup> deve contenere i vincoli da osservare nelle zone a carattere archeologico, storico, ambientale, paesistico. A tal fine, anche nella redazione, adozione ed approvazione del P.R.G. di Siracusa, così come chiaramente si evince dal Decreto regionale di approvazione, è stata verificata la sussistenza di eventuali vincoli sulle aree e sono state allegare tavole e planimetrie descrittive degli stessi.

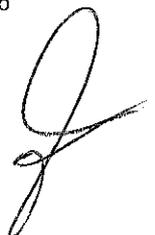
In ogni caso, oltre alla normale collaborazione tra gli uffici tecnici deputati alla redazione del piano, non ultima la collaborazione tra il Comune e la Soprintendenza, i PRG vengono approvati dopo che il **Consiglio Regionale dell'Urbanistica** abbia espresso il proprio parere **ex art. 59 della legge regionale 71/78**. Componente del Consiglio è il Soprintendente ai Beni Culturali competente per territorio, al quale è affidata la tutela delle aree oggetto di vincolo in sede di adozione del PRG.

Orbene il Consiglio Regionale dell'urbanistica, peraltro alla presenza del Soprintendente ai BB. CC. AA competente, con voto n. 621 del 5 dicembre 2006, al **punto 4 ha specificamente esaminato il comparto b12b, ed ha espresso parere favorevole in riguardo alla edificabilità dell'area vincolata ex art. 21 della legge 1089/39 sin dal 1959 (D.M. 15.12.1959).**

Il PRG della Città di Siracusa, approvato nel 2007, **ha recepito e fatti propri i vincoli presenti sul territorio cittadino**; il C.R.U. ha reso il proprio parere, verificando, tra l'altro, che le previsioni urbanistiche sulle aree tutelassero le aree oggetto di maggiore protezione, cristallizzando le stesse nelle

<sup>19</sup> Come nell'ordinamento statale, anche nell'ordinamento regionale siciliano il PRG deve prevedere:

- Le reti delle principali vie di comunicazione;
- La divisione in zone del territorio comunale;
- Le aree destinate a formare spazi di uso pubblico;
- Le aree da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico, nonché di opere e di impianti di interesse collettivo sociale,
- **I vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico, etc.**



singole Schede Norma, che dettano le regole per una corretta gestione urbanistica dei singoli comparti di intervento<sup>20</sup> e per una esatta redazione dei progetti edilizi.

**Come detto, la Soprintendenza si era già espressa favorevolmente in merito al contenuto della Scheda Norma e alle prescrizioni e ai criteri in essa contenute. Pertanto, ove vengano rispettate le prescrizioni, è ragionevole ritenere si possa approdare automaticamente alla concessione edilizia richiesta.**

Successivamente a ciò, in sede di rilascio delle concessioni edilizie, la Soprintendenza è tenuta ad esprimere il proprio nulla osta esclusivamente sulle modalità esecutive dell'opera, non residuando in capo ai funzionari della stessa nessuna altra discrezionalità.

Infine i molteplici pareri resi nel corso di oltre un ventennio dalla competente Soprintendenza ai BB. CC. AA., così come dell'Assessorato ai BB. CC. AA. ed infine del T.A.R. di Catania sono concordi nell'indicare che il vincolo indiretto ex art. 21 L. 1089/39 di cui al D.M. 15 dicembre 1959 consente una corretta edificazione che non snaturi, né pregiudichi la conservazione e l'integrità del bene culturale.

Come detto in premessa, il Decreto Ministeriale del 15 dicembre 1955 impone sull'area un vincolo indiretto **ex art 21 della legge 1089/39**, oggi normato dall'art. 45 del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. 42/2004). Il fine palese è quello di evitare in modo assoluto che siano alterate la prospettiva e la luce dell'immobile *Monumento dell' Epipoli* e che ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.

L'immobile oggetto di questa analisi è servente rispetto al bene culturale che si intende tutelare, ovvero il Castello Eurialo e le Mura Dionigiane, che insieme definiscono il monumento dell'Epipoli. In considerazione di ciò, il Ministero, per la particella in oggetto, si riserva la facoltà *"di prescrivere: distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose immobili soggette alle disposizioni della presente legge, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro."*

Da qui le pregnanti e puntuali prescrizioni tipo – morfologiche contenute nella Scheda Norma b12b, peraltro unica Scheda di tutto PRG a contenerle.

---

<sup>20</sup> **articolo 89 Disciplina dei Comparti di intervento**

1. I Comparti di intervento che rientrano nell'ambito delle prescrizioni esecutive di cui all'art. 2 della Legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71 sono delimitati sulla Tavola Normativa in scala 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000 e sono contrassegnati, alla scala 1:5.000, da una sigla numerica che rinvia alla corrispondente Scheda Norma contenuta nelle Norme di Attuazione Urbanistiche ed edilizie dei Comparti di intervento – Schede Norma

2.....

Oltre a garantire la realizzazione del Parco delle Mura Dionigiane (prima Convenzione), che diverrebbe il Parco a valenza archeologica più grande d'Europa, consentendo il mantenimento dell'integrità del bene culturale, della sua prospettiva, di luce, ambiente e decoro, in ossequio ai vincoli ricadenti sull'area, **le prescrizioni di cui alla Scheda Norma "B12b" limitano la zona di concentrazione volumetrica alla parte più distante al Castello Eurialo** (quasi due chilometri ed oltre un chilometro dalle Mura Dionigiane) e alla zona altimetrica più depressa e quindi meno panoramica; impongono una graduale edificazione ad una sola elevazione nella zona di quota 100, per poi aumentare verso il tessuto urbano esistente di scarso rilievo sino ad una altezza di 13,50 m, al fine di ricreare una nuova quinta urbana; garantiscono, infine, cunei visivi con l'utilizzo di zone verdi e di filari alberati, che delimitano e ricuciono il tessuto urbano esistente.

Risultando rispettoso delle superiori prescrizioni, il progetto edilizio, a giudizio dello scrivente, può ritenersi compatibile con il vincolo imposto dal D.M. 15.12.1959.



## 13 RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

---

E' stato dato incarico a questo C.T.U. di verificare:

*l'entità dell'eventuale danno da diniego (in tesi di parte illegittimo) del provvedimento abilitativo all'edificazione per come richiesta, in proposito dovendosi altresì accertare partitamente:*

- I) *il valore delle aree cedute dalla ricorrente al Comune di Siracusa con le Convenzioni del 1 marzo 2011, n. 6920 e n. 6925, distintamente calcolato all'epoca della cessione ed all'attualità;*
- II) *il valore del mero godimento di dette aree, dalla data della cessione all'attualità*

\*\*\*\*\*

Come più volte ricordato, la società AM Group s.r.l. ha dovuto sottoscrivere due diverse Convenzioni:

Con la *prima Convenzione* (n. 6920 del Repertorio e n. 5139 della Raccolta) vengono cedute le aree facenti parte della cartografia della Scheda Norma b12b , destinate al Parco territoriale di valenza archeologica delle Mura Dionigiane - Zona F2 e al Parco territoriale di valenza ambientale delle Mura Dionigiane - Zona F3, per un totale di **939.490 mq.**

Con la *seconda Convenzione* urbanistica la società ha ceduto, all'interno del comparto di intervento, aree per **205.537 mq.**

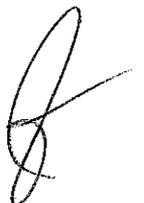
Tenuto conto di tutto ciò, per rispondere al primo quesito, lo scrivente ha innanzitutto esaminato la perizia allegata dalla parte ricorrente, a firma del dr. Cirasa, e ha poi verificato -procedendo con indagini parallele ed indipendenti e prescindendo dalla procedura seguita dal Cirasa-, i criteri di valutazione adottati; il calcolo della stima analitica effettuata in base al valore di trasformazione delle aree; il calcolo della stima sintetica comparativa.

In base a questa procedura ed ai risultati cui essa ha portato, si può concludere che i valori adottati nella perizia di parte ricorrente sono da ritenersi congrui.

In particolare, in base alla valutazione dello scrivente **appare congruo un valore di mercato delle aree pari a € 248,00 al mq, del quale qui appresso esporrà la genesi .**

**D'altronde ciò è in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 181/2011 in relazione alla determinazione del valore di esproprio delle aree.**

Ad ulteriore conferma della quantificazione sopra indicata, si può far riferimento alla Delibera con cui,



prima dell'approvazione del proprio bilancio annuale, il Comune di Siracusa si dota della Delibera ex D.Lgs. 267/2000<sup>21</sup> e con la quale definisce l'entità delle aree che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie e ne determina il prezzo di cessione.

Ad ulteriore verifica, quindi, lo scrivente ha visionate le Delibere comunali degli anni precedenti sino al 2014<sup>22</sup> e ha riscontrato che i prezzi cessione delle aree sono rimasti pressoché invariati e si possono ritenere congruenti coi valori qui indicati.

Per tale valutazione sono state presi a parametro i valori delle aree da cedere adiacenti all'area di intervento, le quali presentano i seguenti valori:

*Villaggio Miano valore al mq. € 190,00 (zona PRG - C4 - con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,06 mq/mq).*

Considerando che le aree oggetto di interesse per questa Relazione sono di pregio superiore rispetto alle zone prese a parametro, che costituiscono tra l'altro la frangia urbana da ricucire (sul punto è sufficiente osservare la documentazione fotografica dell'area, frutto del pregresso fenomeno di abusivismo edilizio) è ragionevole correggere il prezzo di esproprio con una maggiorazione del 30%. **Si giunge così al valore di cessione indicato sopra e pari a € 247,00 al mq** ( $190,00 * (1 + 0,30) = 247,00$ ). Il valore così stimato è in linea con la valutazione operata dal Dr. Cirasa nella sua perizia.

Pertanto si può giungere alle seguenti conclusioni:

Valore delle aree cedute con la Convenzione n. 6.925 del 1 marzo 2011

Per le aree cedute all'interno del comparto per l'attuazione della Scheda Norma "B12b" si adotta il

<sup>21</sup> D.lgs. 267/2000 - Art 172 – Altri allegati al bilancio di previsione

1. Al bilancio di previsione sono allegati i seguenti documenti:

- a) il rendiconto deliberato del penultimo esercizio antecedente quello cui si riferisce il bilancio di previsione, quale documento necessario per il controllo da parte del competente organo regionale;
- b) le risultanze dei rendiconti o conti consolidati delle unioni di comuni, aziende speciali, consorzi, istituzioni, società di capitali costituite per l'esercizio di servizi pubblici, relativi al penultimo esercizio antecedente quello cui il bilancio si riferisce;
- c) **la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;**
- d) il programma triennale dei lavori pubblici di cui alla legge 11 febbraio 1994, n. 109;
- e) le deliberazioni con le quali sono determinati, per l'esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali e per i servizi locali, nonché, per i servizi a domanda individuale, i tassi di copertura in percentuale del costo di gestione dei servizi stessi;
- f) la tabella relativa ai parametri di riscontro della situazione di deficiarietà strutturale prevista dalle disposizioni vigenti in materia.

<sup>22</sup> Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 19 settembre 2014.

seguinte **valore di cessione: € 247,00 (euro duecentoquarantasette) al mq.**

Essendo le superficie delle aree cedute pari a 205.537 mq, con un semplice calcolo si può pervenire al valore cercato:

$$247,00 * 205.537 = 50.767.639,00$$

Il **valore delle aree di esproprio di cui alla cessione n. 6.925 risulta pari a € 50.767.639,00 ( euro cinquantamilionisettecentosessantasettemilaseicentotrentanove virgola zero zero).**

Valore delle aree cedute con la Convenzione n. 6.920 del 1 marzo 2011

Per le aree cedute all'interno del comparto, in attuazione della Scheda Norma "B12b", si determina il seguente valore di cessione:

Valore di cessione: € 247,00 (euro duecentoquarantasette) al mq

Aree cedute: 939.490 mq.

Dunque, essendo:

$$247,00 * 939.490 = 232.054.030,00$$

il **valore delle aree di esproprio di cui alla cessione n. 6.920 ricavato dalla stima operata dallo scrivente, risulta pari a € 232.054.030,00 ( euro duecentotrentaduemilionicinquataquattromilatrenta virgola zero zero).**

Tali valori rimangono confermati dal confronto con i dati comunali, relativi all'ultimo quinquennio.

\*\*\*

In relazione al **valore di mero godimento** delle citate aree, appare opportuno applicare il dettato dello art. 42 bis D.L. 327/2001, secondo il quale il valore annuo, in caso di occupazione delle aree detenute "sine titolo", è pari al 5% del valore venale del bene in questione.

Dal marzo 2011 a settembre 2015 sono trascorsi 54 mesi.

Pertanto, considerato quanto sopra indicato:

Valore della cessione delle aree € 282.821.669,00

Percentuale per indennità annua di occupazione 5%

Mesi da indennizzare n. 54,

si ottiene:

$$€ 282.821.669,00 * 0,05 * 54 / 12 = € 63.634.873,50$$

Il **valore del mero godimento delle aree dalla data di cessione all'attualità è pari ad € 63.634.873,50 (euro sessantatremilioneisecentotrentaquattromila-ottocentosettantatre virgola cinquanta).**



## 14 RISPOSTA AL TERZO QUESITO

---

E' stato dato incarico a questo C.T.U. di verificare:

*la congruenza, anche in relazione a quanto indicato al superiore punto 2), dei criteri di determinazione del danno asseritamente risarcibile esposti nella perizia di parte depositata dall'appellante il 30 ottobre 2014 (a tal fine dovendosi altresì considerare partitamente l'eventuale risolubilità di tali Convenzioni, con conseguente recupero ex nunc della disponibilità dei cespiti immobiliari in capo al cedente; nonché la contraria ipotesi di definitiva acquisizione di detti cespiti al patrimonio comunale).*

In buona sostanza, il Collegio, posto dinanzi alle asserite voci di danno avanzate dalla ricorrente società Am Group s.r.l., pone al CTU il quesito sulla scelta del criterio di determinazione del danno risarcibile, e chiede a questo consulente di adottare criteri congrui per la determinazione dei danni lamentati.

La società Am Group s.r.l. ha dichiarato di aver subito una serie di danni, affidando la quantificazione degli stessi al dr. Cirasa che ha redatto apposita perizia.

In linea generale, i metodi valutativi adottati dal Dr. Cirasa sono condivisibili, a giudizio dello scrivente, e i valori ottenuti, pur necessitando di qualche ritocco, rispetto ai calcoli fatti dallo scrivente, appaiono prossimi alla congruità.

Secondo la ricorrente, i danni arrecati alla stessa A.M. Group S.r.L. vanno intesi quale diretta conseguenza della asserita violazione, da parte della Soprintendenza, del legittimo affidamento e della aspettativa riposta dalla Società nell'ottenimento del parere positivo, ritenuto da questa dovuto ex lege.

Schematicamente, in relazione alla decisione che verrà presa dal Collegio giudicate, gli scenari alternativi possibili sono i seguenti:

- a) Il parere dalla Soprintendenza n. 15.118 del 20 settembre 2011 è stato reso illegittimamente e in palese violazione di legge;
- b) Il parere dalla Soprintendenza n. 15.118 del 20 settembre 2011 è stato reso legittimamente.

Si esaminano qui di seguito i due casi per dare, in ciascuno di essi, la relativa risposta al quesito.



**CASO a) Il parere dalla Soprintendenza n. 15.118 del 20 settembre 2011 è stato reso illegittimamente.**

Se questa fosse la valutazione del Collegio, ne deriverebbero le seguenti conseguenze:

- va reso, da parte dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Siracusa, parere favorevole sull'intero progetto per come richiesto in data 7 giugno 2011, rimanendo la possibilità della Soprintendenza di esprimere il proprio parere sulle modalità di esecuzione dell'opera, (scelta materiali, colori, etc.,
- va riconosciuta la S.L.A. aggiuntiva e/o indennità di espropriazione, come da Convenzione;
- va riconosciuto il pieno godimento dei termini della Convenzione (validità decennale e possibilità di successivo rinnovo per pari periodo);
- va risarcito il valore del contratto che la società A.M. Group s.r.l. dichiara di non aver potuto finalizzare.

Quello che in questo scenario diverrebbe un illegittimo parere reso dalla Soprintendenza andrebbe di conseguenza annullato, tutelando le legittime aspettative dell'azienda, la quale, aderendo al normato, ha ceduto le proprie aree, e, facendo affidamento sul rilascio del dovuto nulla osta della Soprintendenza, ha immesso sul mercato il programma immobiliare.

Permarrebbe, ovviamente, la necessità di un giudizio sulle modalità di esecuzione dell'opera (scelte cromatiche, materiali, etc.).

A causa del diniego della Soprintendenza (in questo scenario, ritenuto illegittimo), la società ha dichiarato di aver perso una proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile e del relativo progetto, esibendo un contratto per un ammontare di € 70.000.000,00 oltre il 15% di permuta dell'edificato.

Inoltre, alla società è oggi negata la possibilità di allocare la S.L.A. aggiuntiva.

La società dovrebbe pertanto essere risarcita:

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| • del valore del contratto non finalizzato, pari ad                     | € 70.000.000,00,              |
| • del valore del 15% di permuta dell'edificato (come da perizia Cirasa) |                               |
| pari a  | € 27.489.528,90 <sup>23</sup> |

<sup>23</sup> Secondo il seguente calcolo: come da perizia Cirasa e ritenuto congruo da questo consulente, il valore di mercato degli immobili in progetto è stimato in € 183.263.526,00 pertanto il 15% dell'edificato avrà un valore pari ad € 27.489.528,90.

- del valore della S.L.A. aggiuntiva, pari ad € 24.990.826,27.<sup>24</sup>

**per un totale di € 122.480.354,54.**  
**( euro centoventiduemilioniquattrocentoottantamilatrecentocinquantaquattro virgola cinquantaquattro ).**

36

**CASO b) Il parere dalla Soprintendenza n. 15.118 del 20 settembre 2011 è stato reso legittimamente.**

Se invece questo Collegio ritenesse che il parere della Soprintendenza sia stato reso legittimamente, alla società AM Group s.r.l. spetterebbe solo il ristoro per le aree che la società stessa è stata costretta a cedere per una disposizione normativa che si fonda anche sul parere già reso dagli uffici della Soprintendenza in sede di CRU.

Il valore di cessione delle aree sarà pari al valore venale delle stesse, anche alla luce della sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 ed in questo caso si dovrebbe riconoscere alla società:

Per la cessione delle aree di cui alla Convenzione n. 6.925 del 1 marzo 2011 pari a mq. 205.537

€ 50.767.639,00.

Per la cessione di aree di cui alla Convenzione n. 6.920 del 1 marzo 2011 pari a mq. 939.490

€ 232.054.030,00.

Per un totale di

**€282.821.669,00.**

**( euro duecentoottantaduemilionioctocentoventunmilaseicentosessantanove virgola zero zero).**

In aggiunta, va imposto il divieto di retrocedere le aree, in quanto:

- la retrocessione è un diritto potestativo della parte,
- le aree cedute sono patrimonio indisponibile del Comune di Siracusa;
- le aree costituiscono gli inderogabili standard urbanistici, per cui il PRG è valido e vigente, la mancanza degli stessi comporterebbe l'impossibilità del rilascio di nuove concessioni e della

<sup>24</sup> Secondo il seguente calcolo: come da perizia Cirasa e ritenuto congruo da questo consulente, il valore di mercato degli immobili in progetto è stimato in € 183.263.526,00 per una S.L.A. ad uso promiscuo di 48.227 mq, valore di mercato degli immobili ad uso promiscuo edificabili utilizzando la S.L.A. aggiuntiva di mq. 18.790 pari ad € 71.402.360,78 ( = € 183.263.526,00 / 48.227 X 18.790 ), posto un valore di permuta pari al 35%, il valore della S.L.A. aggiuntiva è pari ad € 24.990.826,27

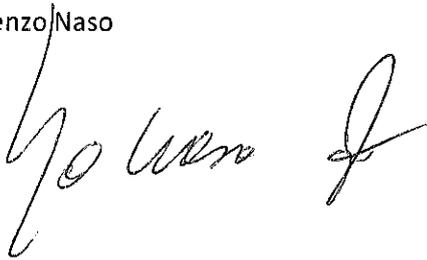
verifica, ove possibile, di quelle rilasciate, della verifica dei piani di lottizzazione e dell'impossibilità dell'approvazione dei nuovi.

Qualunque sia lo scenario prescelto da codesto Collegio, in aggiunta alla quantificazione del danno per come stimato, alla società Am Group, a giudizio dello scrivente, va riconosciuta l'indennità di occupazione per come calcolata al secondo quesito, oltre agli interessi e rivalutazione.

37

In fede

Vincenzo Naso

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Vincenzo Naso', written in a cursive style.