volerelaluna LA POLITICA PUNTOACAPO

Catania: la più grande speculazione edilizia del dopoguerra in Italia

Autore: Maurizio Palermo

Una complicata vicenda catanese sviluppatasi nell'arco di oltre 70 anni offre lo spunto per alcune alcune considerazioni generali in tema di sviluppo della città e sul prevalere degli interessi privati rispetto a quelli pubblici. **L'ideologia neoliberista imperante nella gestione della città, a Catania come altrove, infatti, fa sì che i diritti degli operatori economici siano considerati prevalenti rispetto a quelli della collettività**. Le pubbliche amministrazioni si adeguano lasciando mano libera a tutte le iniziative imprenditoriali. Queste produrranno – dicono – sviluppo, benessere e occupazione. Ma spesso portano solo disordine, degrado e consumo di suolo.

Passiamo, dunque, alla esemplare vicenda catanese, definita da alcuni **«la più grande speculazione edilizia del dopoguerra in Italia»**, che **ha per oggetto un intervento urbanistico che a Catania, negli anni Cinquanta e Sessanta, ha modificato pesantemente l'assetto di una parte della città storica**: il "risanamento del quartiere San Berillo".

Per realizzare l'intervento è stato appositamente costituito nel 1950 l'ISTICA (Istituto Immobiliare di Catania). Nel 1956 viene firmata una convenzione con cui il Comune affida all'ISTICA il compito di espropriare, demolire l'esistente e realizzare il progetto, assegnandogli la proprietà delle aree espropriate. Nel 1957 iniziano le demolizioni di un quartiere centrale storico sette-ottocentesco – San Berillo – con alcune sacche di degrado edilizio ma di grande vitalità. Le ruspe cancellano un fitto intreccio di relazioni umane, socio-culturali ed economiche, sacrificato sull'altare di una malintesa idea di modernità e, soprattutto, di una speculazione colossale che deve affermare con forza il potere assoluto della nuova classe dirigente democristiana a Catania.

L'area interessata si estende per 24 ettari dalla centralissima piazza Stesicoro alla stazione centrale. Vengono demoliti 25.000 vani e 30.000 mq di superficie coperta commerciale o produttiva; 30.000 abitanti vengono trasferiti in un quartiere periferico appositamente realizzato dall'ISTICA con fondi pubblici. Il progetto ISTICA, approvato con legge speciale regionale nel 1954, prevede nella zona del "risanamento" la realizzazione di edifici per complessivi 1.800.000 metri cubi. Poco più della metà di queste volumetrie vengono realizzate tra il 1957 e il 1969 realizzando profitti enormi, valutati in circa 40 miliardi di lire. Fra i principali strumenti per ricavare profitti ci sono le speculazioni fondiarie, che consentono di realizzare plusvalenze notevoli sulle compravendite dei terreni. **Nella zona centrale del "risanamento" i terreni vengono rivenduti, dopo le demolizioni dell'esistente, a prezzi 5-6 volte superiori rispetto all'acquisto. Nella zona periferica non urbanizzata di San Leone, dove sorgerà il quartiere destinato a ospitare gli sfrattati, i terreni incolti acquistati a prezzo bassissimo vengono rivenduti a prezzi anche 20 volte superiori** dopo che ISTICA li ha valorizzati costruendo,

con soldi pubblici, strade e servizi. Un modello che poi si ripeterà fino ai giorni nostri in ogni parte della città, in una parcellizzazione di interventi edilizi che hanno sempre come motore principale una speculazione fondiaria che consente di moltiplicare il valore dei suoli, spesso grazie a interpretazioni compiacenti delle norme. **A Catania come altrove il risultato è deleterio per l'assetto urbano e per la vita dei cittadini: è la rendita che disegna la città**.

Ma torniamo al "risanamento". Nel 1969, a ridosso del termine quindicennale che la legge stabiliva per l'ultimazione, rimaneva un'ampia area di circa 9 ettari non edificata. A quel punto una legge regionale obbliga il Comune a redigere un nuovo piano per il completamento delle edificazioni, riducendo le quantità edificabili originariamente previste. La medesima legge fissa per il completamento un termine di dieci anni, poi prorogato al dicembre 1988. Il piano di completamento della zona, redatto con i criteri imposti dalla legge del 1969, viene approvato dalla Regione nel 1973. Nel frattempo la riduzione della domanda di mercato e la sopravvenuta riduzione per legge delle densità edilizie consentite rendono le ulteriori edificazioni economicamente non convenienti. Dal 1969, quindi, tutto si ferma e la zona non edificata rimane abbandonata al degrado. Intanto l'ISTICA, che nel frattempo aveva avviato diversi contenziosi, riesce a ottenere la condanna del Comune a pagare indennizzi poi quantificati in circa 40 miliardi di lire. Nessuno parla dei pesanti ritardi di ISTICA sui tempi assegnati per la realizzazione delle opere.

Negli anni successivi ISTICA tenta inutilmente di farsi approvare dal Comune progetti di completamento della zona che a volte prevedono edificazioni superiori a quelle consentite. Poi, considerando stranamente ancora vigente il piano di completamento, la cui scadenza al dicembre 1988 era precisamente fissata da leggi speciali, nel 2011 il Comune stipula un accordo con i proprietari delle aree rimaste inedificate (principalmente ISTICA) e approva un progetto di sistemazione della zona presentato da loro. Quindi, nel novembre 2012, sottoscrive una convenzione in cui si definiscono le modalità di esecuzione e gli obblighi di entrambe le parti firmatarie. Fra gli obblighi per i privati c'è la realizzazione e cessione gratuita al Comune di un parcheggio multipiano in piazza della Repubblica con copertura sistemata a verde pubblico, condizione indispensabile per potere ottenere poi i permessi di costruire sulle aree edificabili. La convenzione stabilisce anche che il parcheggio e il parco pubblico soprastante debbano completarsi entro cinque anni dall'approvazione del progetto, cioè entro il settembre 2024, ma a pochi mesi da questa scadenza non c'è traccia della gara d'appalto per l'esecuzione dei lavori. **Si ripete il solito schema: gli obblighi derivanti dalle convenzioni sono considerati vincolanti per il Comune mentre per le parti private sembrano essere facoltativi**.

Nel decennio successivo alla firma della convenzione i proprietari delle aree cercano, anche all'estero, investitori privati disponibili ad acquistare i loro terreni per realizzare le opere previste dal progetto (un centro commerciale, un hotel, un museo, un teatro e poche residenze), ma non trovano imprenditori disponibili. In prossimità della scadenza decennale di validità della convenzione, nell'ottobre 2022 il Commissario straordinario *pro*

tempore, con i poteri della Giunta comunale, approva una proroga della validità della convenzione. La proroga assicura ai privati, per altri dieci anni, la intangibilità delle destinazioni urbanistiche dell'area. Il piano regolatore in corso di redazione non potrà dare a quelle aree destinazioni diverse meno remunerative, cosa che sarebbe possibile in assenza di una convenzione valida. Ancora una volta la rendita fondiaria è salvaguardata.

Poi il colpo di scena: nel gennaio 2024 i privati proprietari delle aree dichiarano improvvisamente di non essere disponibili a realizzare il parcheggio multipiano a loro spese, nonostante l'obbligo derivante dalla firma della convenzione del 2012. Ormai hanno capito che non riescono a vendere i terreni e quindi i costi del parcheggio sarebbero soldi buttati al vento. A questo punto alcuni articoli sulla stampa locale danno notizia che il sindaco, dopo avere appreso che i privati non intendono finanziare la realizzazione del parcheggio multipiano, vuole chiedere un finanziamento alla Regione (per un importo di 200-250 milioni di euro) per acquisire tramite accordo bonario le aree private e realizzare una sistemazione urbanistica di tutta la zona, comprendente anche il parcheggio multipiano di piazza della Repubblica. Poi sembra voler fare la voce grossa: dichiara di avere inviato una diffida ai proprietari per la realizzazione di quanto previsto nella convenzione del 2012, ma si dichiara anche interessato ad acquisire, con fondi pubblici, tutte le aree dei privati. Quelle stesse aree che nell'ultimo decennio nessuno ha voluto comprare. **Si profila il concreto rischio che si ripeta una prassi consolidata: gli affari lucrosi a vantaggio dei privati, le spese a carico della collettività.**

Per risalire una china molto pericolosa per le nostre città, intrapresa già da alcuni decenni, una cosa è imprescindibile: la ferma consapevolezza che l'interesse privato va sempre collocato nella cornice di un interesse pubblico ben delineato.