

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 4084

## PROPOSTA DI LEGGE

### d'iniziativa dei Deputati SCALIA e AGOSTA

*Presentata il 7 agosto 1962*

#### Risanamento dei quartieri Antico Corso, Civita, Teatro Greco, Angeli Custodi, San Cristoforo, Campo Trincerato, Fossa Creta e Gelsi Bianchi nel comune di Catania

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il risanamento dei quartieri malsani di Catania costituisce da decenni il problema sociale più grave che affligge la città.

Circa un terzo della sua popolazione è infatti costretta a vivere in uno stato di estrema ed impensabile arretratezza di abitazione e di ambiente nei quartieri di Antico Corso, Civita, Teatro Greco, Angeli Custodi, San Cristoforo, Campo Trincerato, Fossa Creta e Gelsi Bianchi.

Questi quartieri formatisi storicamente nel cuore della vecchia Catania ed ai limiti delle sue antiche mura, hanno, con il volgere degli anni, e con lo sviluppo urbanistico della città, assunto caratteristiche negative tali da essere considerati dei veri e propri «cancri urbanistici», focolai delle più avvilenti e sordide malattie sociali ed umane.

Inutile soffermarsi sui particolari; nuclei familiari di dieci, quindici componenti costretti ad abitare una sola antigienica stanza, decine di famiglie costrette a servirsi di un solo primordiale servizio di decenza, animali ed uomini coabitanti sotto uno stesso tetto costituiscono solo alcuni elementi del deprimente quadro ambientale.

E passando dalle considerazioni generali agli indici numerici ed ai rilievi tecnici, una indagine superficiale della situazione di fatto porta a riscontrare indici di affollamento assurdamente elevati, e condizionati igienico-sanitarie estremamente deficienti.

I molti piani di risanamento, che da un cinquantennio a questa parte sono stati elaborati, testimoniano la sensibilità e l'impegno della città di Catania nei confronti di questo gravissimo stato di fatto.

Purtroppo la mancanza di mezzi adeguati ha sempre frustrato ogni iniziativa, ed il problema si è sempre di più aggravato, specialmente se visto alla luce del generale elevamento delle condizioni economiche, sociali ed urbanistiche della Città.

L'Amministrazione comunale di Catania, con apposita deliberazione, ha già dato incarico ad un gruppo di tecnici specializzati di elaborare e redigere, nel quadro del nuovo piano regolatore, dei piani particolareggiati di risanamento tendenti a riqualificare i quartieri malsani della città mediante una accurata opera di diradamento, di frazionamento e di isolamento.

Verrà conservato tutto ciò che lo potrà essere, mentre si creeranno le premesse tecniche, funzionali ed ambientali per assicurare agli abitanti del quartiere, i quali non subiranno nessun forzato trasferimento, le premesse per una vita degna di una comunità civile.

In definitiva il risanamento e la riqualificazione dei quartieri verranno effettuati con la edificazione di nuovi alloggi a carattere economico-popolare, in sostituzione delle case inabitabili e per diminuire l'inumano indice di affollamento, con la formazione dei

servizi sociali indispensabili come le scuole, le chiese, i mercati, gli ambulatori, le delegazioni comunali, e con la riattivazione di tutti i servizi tecnici, (acqua, luce, gas, fognature, strade).

I piani particolareggiati prevederanno la demolizione delle case dichiarate e riconosciute inabitabili, sia per ragioni igieniche che per ragioni tecniche, la conservazione e la restaurazione degli edifici di particolare interesse ed in buono stato di conservazione, la formazione delle aree per il verde pubblico, per le piazze, per le nuove sedi stradali, e per la costruzione degli alloggi a carattere economico-popolare, la cui edificazione avverrà in modo armonico ed equilibrato con ciò che si è conservato, la formazione delle aree per i servizi sociali primari e secondari, e la ristrutturazione delle strade e dei servizi esistenti per l'adeguamento alle nuove necessità.

Per la realizzazione di detto piano, la cui attuazione si rende improrogabile per mettere Catania al livello di città progredita e civile, occorrono i necessari strumenti legislativi, che, evitando la speculazione dei privati imprenditori, consentano alla collettività di affrontare, per mezzo di enti o di consorzi pubblici senza finalità di lucro, le ingenti spese occorrenti alla risoluzione dell'annoso e scottante problema.

A tal fine l'Amministrazione Comunale di Catania potrà promuovere — ed in questa direzione sono avviati gli studi — la costituzione di un consorzio, al quale dovrà essere affidata la esecuzione dei lavori.

A tale consorzio potranno partecipare il Comune, il Banco di Sicilia, la Cassa di ri-

sparmio, l'Istituto autonomo per le case popolari, l'Ente siciliano per le case ai lavoratori e l'U. N. R. R. A.-Casas.

Affidando l'esecuzione del piano di risanamento a tale Consorzio il Comune avrà eliminato l'ostacolo più importante alla realizzazione del piano e cioè la mancanza della disponibilità finanziaria per le espropriazioni che dovranno essere effettuate; tale disponibilità verrebbe, infatti, assicurata dalla presenza nel Consorzio delle banche e verrebbe inoltre impedita ogni possibile speculazione di privati, mentre il Consorzio, che non avrebbe fini di lucro, destinerebbe ad opere pubbliche gli eventuali utili di gestione.

Occorreva dunque, onorevoli colleghi, un idoneo strumento legislativo che consentisse al Comune di affidare la esecuzione delle opere ad Enti pubblici riuniti in Consorzio; che stabilisse chiaramente la determinazione delle indennità per l'espropriazione; che accelerasse la procedura dell'espropriazione per meglio garantire i proprietari; che sancisse il diritto di prelazione in favore dei proprietari che, riuniti in Consorzio, volessero riedificare la propria abitazione.

Onorevoli colleghi, per consentire all'amministrazione comunale di Catania di attuare il suo programma realizzando con sollecitudine un'opera socialmente ed economicamente così importante, vi preghiamo di voler approvare la presente proposta di legge per il risanamento dei quartieri Antico Corso, Civita, Teatro Greco, Angeli Custodi, San Cristoforo, Campo Trincerato, Fossa Creta, Gelsi Bianchi.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

Il risanamento dei quartieri Antico Corso, Civita, Teatro Greco, Angeli Custodi, San Cristoforo, Campo Trincerato, Fossa Creta e Gelsi Bianchi nel Comune di Catania, è opera di prevalente interesse nazionale.

## ART. 2.

Alla esecuzione dei piani provvede il comune direttamente o mediante concessione ad Enti pubblici ed Istituti finanziari riuniti in consorzio, al quale partecipi il comune medesimo con una rappresentanza almeno pari alla maggioranza assoluta dei consiglieri di amministrazione. Tale rappresentanza sarà eletta dal Consiglio comunale riservando almeno un terzo dei posti alle minoranze.

## ART. 3.

Nel caso di concessione al Consorzio di cui al precedente articolo 2, il relativo disciplinare, approvato dal Consiglio comunale e ratificato dal Ministero dei lavori pubblici, dovrà stabilire in quali diritti, facoltà ed obblighi subentra il concessionario.

## ART. 4.

I bilanci annuali ed i programmi biennali, approvati dal Consiglio di amministrazione del Consorzio, devono essere trasmessi entro il termine perentorio di giorni 10 al Consiglio comunale che deve procedere alla ratifica entro quaranta giorni dalla data di trasmissione. Trascorso tale termine tanto i bilanci quanto i programmi si intendono ratificati.

## ART. 5.

Salvi i diritti di prelazione di cui all'articolo 8 della presente legge, le aree espropriate dal Consorzio possono essere alienate ad Enti pubblici secondo il valore venale, ed a privati mediante asta pubblica.

Negli atti di alienazione a privati deve essere fatto obbligo di costruire entro il termine perentorio di anni quattro col divieto di alienare le aree a terzi; trascorso tale termine, senza che le costruzioni siano state ultimate, le aree vengono retrocesse al concedente con la semplice restituzione di due terzi del prezzo pagato senza interessi.

ART. 6.

Gli eventuali utili di gestione devono essere utilizzati dal Consorzio per la realizzazione di opere pubbliche ed attrezzature in base a programmi biennali stabiliti dal Consiglio comunale.

ART. 7.

L'approvazione, secondo legge, dei progetti esecutivi per l'attuazione dei piani di risanamento equivale a dichiarazione di pubblica utilità e le espropriazioni e le opere previste nei piani sono dichiarate urgenti ed indifferibili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 71 e seguenti della legge 25 giugno 1865, n. 2359.

ART. 8.

I proprietari di case di abitazione sottoposti ad esproprio per effetto della presente legge, e che risultino tali alla data del 31 dicembre 1958, hanno, entro i termini e con le modalità fissate dalla Giunta comunale, diritto di prelazione, sempreché si siano riuniti in consorzio o cooperativa, per l'acquisto di lotti al fine di riedificarsi la propria abitazione, a condizione che l'edificio progettato dalla cooperativa o dal consorzio abbia le dimensioni e le caratteristiche tutte previste dal piano, dal regolamento e dalle convenzioni.

Per le finalità di cui sopra sono riservati dal comune un numero di lotti, segnati nel piano, pari al decimo della estensione complessiva dei lotti destinati alla riedificazione di case di abitazione. A tali lotti, sulla base di apposita perizia redatta dall'Ufficio tecnico erariale, sarà attribuito il valore unitario medio che risulterà dal complessivo ammontare delle spese per le espropriazioni, effettuate nella zona in cui ricadono i lotti riservati per l'esercizio della prelazione, maggiorate dalle spese previste per le demolizioni e sgombrò dei materiali, oltre che dal contributo per le miglorie determinato a norma delle vigenti disposizioni.

Il diritto di prelazione è personale, non cedibile, se non a cooperative o consorzi dei proprietari previsti dal primo comma di questo articolo, ed i titolari di tale diritto debbono dichiarare, all'atto dell'espropriazione, se intendono esercitarlo.

In favore dei consorzi e delle cooperative di proprietari che esercitino il diritto di prelazione, per la costruzione della propria abitazione, sono estesi i benefici delle leggi vigenti.

## ART. 9.

Tutte le costruzioni edilizie eseguite in conseguenza dell'attuazione della presente legge godranno della esenzione venticinquennale dalle imposte e dalle sovrimposte comunali e provinciali sui fabbricati.

## ART. 10.

Le indennità per le espropriazioni da effettuare in applicazione della presente legge saranno determinate sulla media del valore venale e di quello legale risultante dalla capitalizzazione del reddito netto degli immobili.

Tale capitalizzazione sarà effettuata al saggio del 4,50 per cento per i locali di abitazione e del 6,50 per cento per i locali adibiti ad uso diverso.

Il reddito da capitalizzare sarà determinato considerando gli immobili secondo la consistenza e la classifica desunta dagli atti di formazione del nuovo catasto edilizio urbano ed adottando la tariffa catastale per il reddito netto 1939, rivalutata al momento attuale con l'applicazione del coefficiente di maggiorazione degli affitti, stabilito per le locazioni stipulate nel 1939 dalle leggi emanate in materia nelle diverse ipotesi previste dalle leggi stesse senza tener conto delle maggiorazioni previste per i casi di sublocazione.

Ove il reddito, effettivamente ritratto in base a contratti registrati in data anteriore al 1° gennaio 1959, ecceda di oltre il 30 per cento la tariffa catastale rivalutata, sarà, assunto come base di capitalizzazione il reddito stesso, depurato delle spese ed oneri a carico del proprietario nella misura del 30 per cento.

In caso di espropriazione parziale, il primo termine della media sarà costituito dalla differenza tra valore venale dell'immobile e quello della parte residua, mentre il secondo termine della media sarà dato dalla differenza tra il valore legale dell'intero immobile e quello della parte residua.

Non si procederà alla media e la indennità sarà commisurata al solo valore venale, ove la somma risultante dalla capitalizzazione superi lo stesso valore venale.

Le norme del presente articolo si applicano anche per la espropriazione di terreni non coperti da fabbricati e non costituenti pertinenze di fabbricati.

ART. 11.

Nella determinazione del valore venale agli effetti di cui all'articolo 10 non si terrà conto di qualsiasi incremento di valore che si sia verificato o che possa verificarsi, sia direttamente che indirettamente, in dipendenza dei piani approvati ai sensi della presente legge.

ART. 12.

Per le espropriazioni occorrenti per la applicazione della presente legge si osserveranno le disposizioni della legge 25 giugno 1865, n. 2359, salvo quanto è disposto dalle seguenti lettere:

a) il comune, in base agli atti di formazione del nuovo catasto edilizio urbano, compilerà l'elenco dei beni da espropriare e delle indennità offerte;

b) gli elenchi suddetti, vistati dal prefetto, saranno depositati nei modi e nei termini disposti dagli articoli 17 e 24 della legge 25 giugno 1865, n. 2359;

c) decorsi quindici giorni dal deposito degli elenchi, il sindaco li trasmetterà al prefetto segnalando:

1º) le ditte che avranno accettato l'indennità offerta. Per queste il prefetto promuoverà dalla competente Autorità giudiziaria l'ordinanza di pagamento diretto dell'indennità stessa presso la Cassa depositi e prestiti;

2º) le ditte che non avranno accettato l'indennità offerta. Per queste il prefetto disporrà che il comune, in contraddittorio con le parti, provveda alla compilazione dello stato di consistenza dei beni da espropriare e quindi, sulla base di questo e sentito l'Ufficio tecnico erariale, determinerà la indennità ordinandone contemporaneamente il versamento presso la Cassa depositi e prestiti. In seguito alla presentazione dei certificati comprovanti l'eseguito pagamento diretto o il deposito, il prefetto promuoverà la espropriazione, autorizzando l'occupazione dei beni.

ART. 13.

Per la esecuzione dei piani di risanamento è assegnato al comune di Catania il termine di anni sei a decorrere dall'approvazione dei singoli piani. Tale termine, può essere prorogato, prima della scadenza, con decreto del Ministro dei lavori pubblici, per una sola volta e per non più di 4 anni.

ART. 14.

L'atto di concessione ed i contratti per l'esecuzione dei piani di risanamento godono delle agevolazioni per l'attuazione dei piani di ricostruzione.

ART. 15.

Entro sessanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, su proposta del Ministro dei lavori pubblici e con decreto del Presidente della Repubblica, saranno emanate le norme di attuazione.

ART. 16.

La presente legge entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.