

OPEN LAND - Il lato oscuro di una vicenda paradossale e strapiena di inquietanti interrogativi

Lo strano passaggio dalla ristrutturazione funzionale a demolizione e ricostruzione con il 20% in più di volume

di MARINA DE MICHELE

La Procura è di casa negli uffici dell'urbanistica di Siracusa, presente un giorno sì e un giorno anche, per fotocopiare atti, svolgere indagini, fare domande. L'ingegnere Natale Borgione, il primo destinatario dell'atto di accusa del geometra Giuseppe Frontino, trasferitosi alla protezione civile per evitare, a quanto si dice, un eventuale provvedimento restrittivo della libertà per il pericolo di inquinamento delle prove: aleggia il fumus della custodia cautelare o in carcere o agli arresti domiciliari. Meglio allontanarsi di propria volontà in attesa che il tutto si chiarisca. Pressioni, così si sussurra, affinché vengano rimossi dagli uffici anche i due coaccusati, l'ingegnere Vincenzo Trigilia e il geometra Raffaele Gallo, da assegnare ad altre mansioni. Via tutti quelli che hanno messo il bastone tra le ruote, che hanno detto di no alla richiesta di demolizione delle vecchie e "fastidiosi" - parola dell'assessore La Bianca - strutture della Fiera del Sud e successiva concessione edilizia con "premio" volumetrico del 20%. Una percentuale meramente indicativa alla luce delle capacità trasformistiche di cui i Frontino hanno sempre dato stupefacente e ammirabile prova: un'antica voliera nell'elegante Open Land, un decrepito vivaio in un rutilante ristorante, una vecchia masseria in una prestigiosa villa.

Intanto, mentre la Procura va avanti per verificare la consistenza del reato di concessione, l'aver detto in sintesi - traccieggiato, "piaggiato" come direbbe Dante, nelle procedure di concessione edilizia non perché si rispettassero i termini di legge bensì per ottenere un illecito vantaggio personale - in qualsiasi fattispecie ciò si possa immaginare -, la società Open Land avrebbe dato inizio ai lavori di demolizione della Fiera del Sud avvalendosi del principio del silenzio-assenso.

Questa la teoria della società, tutta fondata sulla legge regionale 17 del 31 maggio 1994 che contiene i provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costru-

zioni edilizie abusive esistenti, una specifica che fa sorridere se si pensa al merito della questione e suona quasi in chiave ossimorica. Ecco: i funzionari dell'ufficio edilizia privata del Comune non hanno rilasciato entro sessanta giorni, come avrebbero dovuto ai sensi dell'articolo 2 della legge 17, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile per il quale era stata presentata regolare richiesta, né, entro i centoventi giorni previsti, è stato comunicato alla società il provvedimento motivato di diniego; dunque: la domanda di concessione edilizia deve ritenersi accolta.

Ma di quale concessione si parla? Qui infatti si discute di concessioni edilizie, due quelle per le quali la società Open Land ha presentato istanza, e poi di un'autorizzazione commerciale e delle sue tante proroghe.

La stranezza è che l'ufficio dell'ingegnere Borgione una concessione l'ha autorizzata ma paradossalmente, dopo che si era aspettato anni per ottenerla, alla fine nessuno l'ha considerata. Ma allora, perché era stata richiesta? La concessione edilizia autorizzata è la 222 del 2008, relativa a una ristrutturazione di tipo A, approvata anche dalla Sovrintendenza ai beni culturali, che non modifica la struttura preesistente ma ne consente solo una riqualificazione, anzi, per essere precisi e dirla come l'architetto che ha stilato il progetto: "una ristrutturazione funzionale e manutenzione del complesso edilizio denominato Fiera del Sud", cioè, per intenderci, dell'opera costruita abusivamente e sanata nel lontano '95 (concessione in sanatoria dell'89 e concessione edilizia del 95), foglio di mappa 26 particella 1147 ricadente nella zona F2 con denominazione Parco attrezzato dell'Epipoli. Nel progetto presentato si parla quindi di "ristrutturazione funzionale" per rendere idonei gli immobili alla destinazione commerciale: "senza alterare le dimensioni attuali, riproponendo la tipologia funzionale, si sostituiranno i pilastri in ferro con pilastri in cemento bianco. Il pacchetto di copertura

in totale avrà un'altezza strutturale di cm 10,5/11 che supera quello attuale di circa cm 6. Ogni edificio manterrà l'attuale altezza di gronda e i lavori si organizzeranno secondo una progressiva sostituzione e integrazione della struttura portante. 10.300 mq la superficie coperta interessata alla sostituzione che comprende gli edifici A B C D, l'edificio a vetri e altri piccoli edifici". E infatti la 222 consente gli interventi di "totale sostituzione delle attuali strutture portanti verticali in ferro con altre in cemento armato, nonché la conseguente sostituzione delle capriate esistenti di tutto il sistema di copertura e dei tamponamenti perimetrali che saranno mantenuti con la stessa tipologia di quelli esistenti. Gli edifici in oggetto mantengono le attuali altezze di gronda e al colmo, fermo restando la destinazione d'uso originaria".

Sulla 222, e solo su questa, è stata rilasciata l'ennesima proroga dell'autorizzazione commerciale, una proroga che contiene anche una svista linguistica che, seppur apparentemente irrilevante, riveste una sua importanza perché tale da confondere le acque, come a volte accade, anzi si lascia che accada: si parla infatti erroneamente di "centro commerciale" laddove nell'autorizzazione madre, la 7182 del 24 giugno 2003, la dizione "corretta" è "grande struttura di vendita".

Soffermandoci un attimo su questa autorizzazione prorogata il 24 giugno 2007 per la seconda volta: cosa autorizza? L'apertura di un nuovo esercizio commerciale per una superficie di vendita pari a 8.442 mq (2000mq per il settore alimentare, 1808 per abbigliamento e calzature, 4634 per altri prodotti), ma andiamo avanti.

Bisogna aspettare la conferenza dei servizi del 10 marzo 2009 perché le acque, ancora calme, si agitano: ancora una volta si concede la proroga dell'autorizzazione commerciale, questa volta fino al 23 giugno 2010 per inizio delle attività. E il sindaco, premettendo con scrupolo la propria contrarietà alla "realizzazione di nuovi

e futuri centri commerciali", fa osservare che, nel caso in esame, si tratta solo della concessione di una proroga per un'autorizzazione già rilasciata. Un atto dovuto quindi dal momento che "la responsabilità del ritardo non è imputabile alla ditta richiedente". Ci si aspetterebbe che, almeno a questo punto, partano i lavori di ristrutturazione e invece non si dà alcun seguito alla concessione 222. Non viene presentata la documentazione di rito che ci si aspetterebbe né viene data comunicazione dell'inizio lavori, infatti un sopralluogo del servizio di vigilanza urbanistica del 14 settembre 2009 accerta che, nell'area, nulla è successo.

Ad aprile di quest'anno la svolta: il 20 la società Open Land avanza una nuova istanza ma questa volta si tratta di una concessione edilizia per lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento volumetrico del 20%. È fondamentale evidenziare come, a questo punto, la superficie netta di vendita aumenta a 9.691 mq, quindi un'area superiore a quella prevista nell'autorizzazione commerciale del giugno 2003. Ma non poco più di 1.500 mq dividono i due progetti bensì un abisso perché, per quanto ci risulta, un nuovo dimensionamento della superficie di vendita andrebbe subordinato a quel nuovo piano commerciale che non c'è, che ha un ritardo ormai pluriennale.

Cosa potrebbero fare i funzionari dell'ufficio se non chiedere "con una nota interna" delucidazioni sul da farsi? Hanno risposto un mese dopo, da aprile a maggio, ma dall'avvocato della Open Land che, con un proprio parere legale, chiarisce alcuni nodi fondamentali. Come mai l'avvocato Toscano conosce la nota interna? Dovrebbe avergliela passata il quarto uomo, l'unico a conoscerla oltre i tre funzionari dell'ufficio per averla richiesta, supponiamo, nella sua veste di vice presidente della commissione edilizia: l'assessore Concetto La Bianca. La pratica, quindi, va in discussione nella seduta del 2 luglio 2009, quarta tra altre 24, ma accompagnata dal parere negativo dei

funzionari ancora convinti della bontà della propria valutazione.

Se da una parte, nell'atto di citazione dei legali della Open Land, si racconta che l'assessore La Bianca avrebbe sospeso la seduta "resosi conto dei possibili profili di violazione delle norme di legge, oltre che dei consueti canoni di trasparenza delle sedute della commissione edilizia", dall'altra diverse fonti riferiscono che l'assessore, senza esaminare alcuna pratica, avrebbe sospeso la seduta per improvvisi improrogabili motivi. Ma La Bianca ha letto il parere dell'ufficio nel complesso della sua articolazione? Sì, se è vero quanto detto nell'atto di citazione, no per quello che ci risulta, sebbene della relazione si sarebbe fatto rilasciare una copia da portare via.

La discussione viene così rinviata alla seduta del 16 luglio 2009. Questa volta a presiedere la commissione edilizia è il sindaco in persona. Si leggono le relazioni: quella dell'ufficio, quella dell'assessore La Bianca, si ascolta la controparte: i progettisti e la rappresentante della società, dottoressa Rita Frontino. Ma, date le ulteriori note, insieme tecniche e legali, presentate dalla società richiedente, ma non ancora acquisite dall'ufficio competente, il sindaco stesso propone di rinviare ancora una volta ogni decisione per acquisire il parere dell'ufficio legale del Comune, certo, come risulta dalla citazione, dell'impossibilità di veder contrapposti alla stessa avvocatura uffici comunali.

In merito alla relazione di Concetto La Bianca già abbiamo rendicontato in un servizio del 12 ottobre, ma val la pena di evidenziare ancora una volta come ritornò nelle sue parole importanti "l'avallo" dell'avvocato Ferdinando Daniele, dimenticando che sarebbe stato piuttosto insolito non vedere consenziente ai progetti della ditta Frontino proprio il loro legale di fiducia, da sempre. Rimarchiamo la nostra convinzione che più correttamente il legale avrebbe dovuto esimersi, se non dalla stessa partecipazione alla seduta, almeno dal voto,

dall'esprimere parere, per ovvi motivi di opportunità. Ma l'atto di citazione ci racconta anche altro: veniamo per esempio a sapere che la dottoressa Frontino - "perentoriamente" secondo alcuni componenti la commissione, anzi proprio con "toni di minaccia" -, evidentemente anche alla luce delle personali conoscenze giuridiche, non solo avrebbe da una parte invitato a riformulare "immediatamente" la proposta negativa dell'ufficio perché "in totale difformità con i principi di legge e con le norme contenute all'interno del prg" ma anche avrebbe invitato ciascuno dei componenti a motivare il proprio voto singolarmente, "uti singuli". Un clima non sereno, quindi.

E veniamo finalmente al parere dell'avvocatura comunale, espresso il 31 luglio 2009, che sembra ignorare tutti gli atti e i documenti prodotti nel tempo dai funzionari dell'ufficio, fondamentali per avere una piena e certa contezza di quanto si andava a decidere.

Un parere viziato ad origine si direbbe, perché laddove per anni si fa riferimento a una concessione edilizia relativa alla "ristrutturazione" di un complesso edilizio già destinato ad attività commerciale, qui si parla di una concessione relativa a una demolizione. La nuova richiesta di aprile non ha nulla a che fare con una ristrutturazione ma è nei fatti una demolizione a tappeto dell'esistente per edificare tutt'altra cosa in un'area con vincolo paesaggistico con un aumento volumetrico del 20%.

Una nuova costruzione per la quale tra l'altro, come già detto, non è stata rilasciata alcuna autorizzazione commerciale e per la quale non sarebbero stati ancora acquisiti tutti i pareri necessari, in particolare quello della Sovrintendenza, tema da affrontare in altro momento.

Non del tutto a torto quindi la commissione edilizia ha alla fine, nella seduta del 4 agosto 2009, espresso a maggioranza parere negativo. Almeno questa è la nostra opinione, alla Procura il giudizio definitivo.

"Per 7 anni si è tenuta bloccata un'area dove altri avrebbero potuto fare impresa"

Linguanti (Confesercenti): "Tutto regolare, tutto autorizzato ma questa è una città dove alcuni riescono a fare ciò che vogliono"



Al Presidente della Confesercenti Arturo Linguanti abbiamo chiesto un'opinione sulla vicenda Fiera del Sud.

"Siracusa è la città dove l'impossibile diventa possibile. Un imprenditore può ottenere tre proroghe dell'autorizzazione commerciale con motivazioni in verità assai discutibili, l'ultima perché per 3 anni e 6 mesi non sarebbe riuscito ad ottenere la concessione edilizia. In sede di conferenza di servizi ho

chiesto al dottor Miccoli, responsabile del settore attività produttive e mercati, se è abitudine del Comune non dare per tanto tempo risposta alle richieste dei cittadini e mi ha risposto di no. E ancora di no mi ha risposto quando ho chiesto se la società Open Land aveva mai formalmente sollecitato, in questo lungo arco di tempo, gli uffici comunali. La conseguenza di tutto questo è che per 7 anni, tenendo inutilmente blocca-

ta un'area, è stata sottratta un'opportunità ad altri imprenditori che avrebbero potuto fare impresa. Lo stesso in passato è successo con la Sotis Cavi laddove il tempo trascorso infruttuosamente ha solo consentito, a molti dei dipendenti che avrebbero dovuto essere assunti dal nuovo esercizio commerciale, clausola contrattuale, di raggiungere l'età pensionabile. Certo, tutto regolare, tutto autorizzato, ma evidente-

mente alcuni riescono a fare ciò che vogliono. Per quanto riguarda poi i progetti modificati nel caso in questione, forse non si deve escludere l'ipotesi che solo in questo modo, con le intervenute modifiche progettuali, ai sensi di legge, diventa possibile ottenere un'altra proroga di tre anni per dare inizio all'attività commerciale. In caso contrario tutto si dovrebbe definire entro il 30 giugno 2010: mi sembra improbabile".