

COMUNE DI CATANIA



BIAGIO  
BISIGNANI  
18.11.2025  
15:24:43  
GMT+01:00



DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
URB@MET

<https://www.comune.catania.it/it-comune/uffici/urbanistica/>  
VIA BIONDI 8 - 95131 - CATANIA  
TEL. +390957422014  
direttore.urbanistica@comune.catania.it  
[urbanistica.catania@pec.it](mailto:urbanistica.catania@pec.it)  
Direttore Ing. Biagio Bisignani

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)\*

**RICHIEDENTE:** Geom. Luca Monforte, nella qualità di CTU nominato dal Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, nella procedura esecutiva n.RGE 473/2024, nei confronti di

**DELEGATO:** ---

**RICHIESTA DEL:** 27/10/2025 **PROT.:** 483494.

Terreno	Foglio	Particella	Sub.	Note
<input type="checkbox"/>	101	1492		
Fabbricato <input checked="" type="checkbox"/>				

\* Può richiedere il certificato solamente una persona per istanza

### Visti gli atti e i grafici:

- del Piano regolatore delle aree del Consorzio di Sviluppo Industriale - A.S.I., approvato con D.P.C.M. del 27/02/1968, della variante n. 6 approvata con D.A.T.A. n. 12 del 23/01/1990 (presa d'atto del Comune di Catania D.C. n. 65 del 05/08/2009) e della variante alle norme di attuazione approvata con D.D.G. n. 63 del 24/02/2010 (presa d'atto del Comune di Catania D.C. 32 del 18/11/2011), nonché della L. R. 12 gennaio 2012 n. 8 di liquidazione dei Consorzi A.S.I. e assegnazione delle aree A. S. I. all'Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive - I.R.S.A.P.;
- del Piano Integrativo di Risanamento del Rione San Berillo approvato con D.P.R.S. n. 47/A del 01/03/1973 pubblicato nella G.U.R.S. n. 33 del 03/07/1973 ed in particolare "IV Considerato" punti c) e d) nonché l'art. 13 delle norme di riedificazione annesse al "Piano di Risanamento del Rione San Berillo", il quale prevede che gli elaborati di progetto non hanno valore normativo, ma esclusivamente indicativo;
- del Piano di Zona ex legge 167 "NESIMA INFERIORE" approvato con decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n.123 del 22.10.1968;
- del Piano di Zona ex legge 167 "NESIMA SUPERIORE" (approvato con Del. Consiliare esecutiva n.285 del 22/12/1983 e successive modifiche ed integrazioni.);
- del Piano di Zona ex legge 167 "MONTE PO" approvato con Decreto dell'Assessore Regionale del Territorio e Ambiente n. 73 del 29/02/1972 e successive modifiche ed integrazioni;
- del Piano di Zona ex legge 167 TRAPPETO NORD, approvato con Decreto dell'Assessorato Regionale allo Sviluppo Economico n. 123 del 22/10/68 successive modifiche ed integrazioni, i cui termini per l'attuazione sono scaduti il 22/10/1983;
- del Piano di Zona ex legge 167 "TRAPPETO SUD", approvato con Decreto dell'Assessore Regionale del Territorio ed Ambiente n. 1005/87 del 22/02/1987 e successive modifiche ed integrazioni;
- del Piano di Zona ex legge 167 "San G. GALERMO" approvato con decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n.73 del 29/02/1972 e le successive modifiche ed integrazioni;

COMUNE DI CATANIA



- del Piano di Zona ex legge 167/1962 " LIBRINO" approvato con decreto dell'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico n. 57/76 del 26/02/1976, modificato con la variante approvata con deliberazione consiliare n. 212 del 13/12/1979 e con le successive modifiche ed integrazioni, approvate con appositi atti deliberativi esecutivi;
- del Piano di Zona ex legge 167 "Canalicchio", approvato con la Deliberazione consiliare esecutiva n. 139 del 24/07/1979 e n. 199 del 29/10/1979 e successive modifiche ed integrazioni;
- della Variante al P.R.G. del Centro Commerciale all'Ingrosso approvata con D.A.T.A. n. 65/80 del 07/03/1980;
- della Variante al P.R.G. approvata con D.A.T.A. n. 44 del 21/02/1981 - Ampliamento della Città Universitaria;
- variante per il progetto del per la realizzazione di una struttura fieristica permanente e servizi connessi, approvato dalla provincia regionale con deliberazione n. 205 del 9/5/1989, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/04/1981 n. 65 approvato con decreto D.A.T.A. del 31/07/1989 pubblicato nella G.U.R.S. n.45 del 23/09/1989;
- del D.A.T.A. n. 168/1983 e successivo D.A.T.A n. 267/1986 di approvazione del progetto di raddoppio della linea ferroviaria CT-ME ai sensi dell'art. 7 L.r. n. 65 del 11.04.1981 e s.m.i.;
- del Piano Particolareggiato del comprensorio n. 64 denominato "VILLAGGIO DUSMET " approvato con D.A.T.A. n. 252 del 07.08.1984;
- del Piano di Interventi Produttivi (P.I.P.) della "Zona Artigianale Sud" adottato con deliberazione Consiliare n.286 del 22/12/1983 ed approvato definitivamente con deliberazione Consiliare n.192 del 18/04/1986;
- della delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 25/02/2005, (variante allo strumento urbanistico ex art. 3 della Legge Reg. n. 71/78)- zona "COMMERCIALE";
- della delibera n. 53 del 07/11/2013 dal Consiglio Comunale;
- delle delibere di Consiglio Comunale n. 75 e 76 del 30/12/2013 e s.m.i.;
- della Variante n. 27 - "Pigno dell'Asse Attrezzato" - approvata con DA. n. 88/1986 del 10/03/1986;
- del Piano Urbano dei Parcheggi adottato con deliberazione del C.C. N° 28 del 29/07/1999, e successivo D.A. del 20/07/2006 pubblicato sulla GURS in data 28/09/2007 n. 46 di approvazione della nuova rimodulazione del programma urbano parcheggi;
- della Variante al P.R.G. relativa al "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO S. CRISTOFORO SUD" adottato in C.C. con Delibera n. 31 del 07/10/1999 e rielaborato con D.P.R.S. del 15/11/2002 pubblicato nella G.U.R.S. n. 56 del 06/12/2002 ed in particolare "TAVOLE - n. 3 - 5";
- della Variante urbanistica Nuovo ospedale Garibaldi - Nesima approvato con Del. Commis. Straord. N. 58 del 12/04/2000 e giusta D.A. n. 07/DRU del 08/01/2001;
- del Decreto Dirigenziale n. 241/2001 Dipartimento Regionale Urbanistica del 03/05/2001 - per approvazione ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 22/1996 del Programma Costruttivo della Cooperativa edilizia "Piersanti Mattarella" adottato in Variante allo strumento Urbanistico con delibera commissariale n. 2 del 13/01/1999;
- del progetto di Viabilità di scorrimento Ognina - Rotolo, approvato con Provvedimento Speciale per L'Emergenza Traffico e per la Sicurezza, dal Sindaco del Comune di Catania nominato, con O.P.C.M. n. 3259/2002, Commissario delegato del progetto e successive varianti;
- del tracciato della Ferrovia Circumetnea (Metropolitana), giusta Variante approvata con D. Dir. n. 203/DRU del 08/05/2002 e successivi potenziamenti e trasformazioni della Ferrovia Circumetnea - Delibere di Consiglio Comunale n. 75 e 76 del 30/12/2013 e s.m.i.;
- del progetto di adeguamento della Circonvallazione, via Passo Gravina (Tondo Gioeni) - Via Sebastiano Catania, approvato con Provvedimento Speciale per L'Emergenza Traffico e per la Sicurezza n.16 emesso il 05 07. 2004, approvato dal Sindaco del Comune di Catania nominato, con O.P.C.M. n. 3259/2002, Commissario delegato del progetto di adeguamento della Circonvallazione "Via Passo Gravina - Via Sebastiano Catania;

- del Decreto Dirigenziale n. 595/2003 Dipartimento Regionale Urbanistica del 20/05/2003 – per approvazione ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 22/1996 del Programma Costruttivo della Cooperativa edilizia "Damiano Di Chiara" in contrada Feudo Grande adottato in Variante allo strumento Urbanistico con delibera commissariale n. 14 del 27/03/2003;
- della Variante al PRG del Centro Agroalimentare all'ingrosso - Approvata con D.A.T.A. del 12/07/2004, pubblicato sulla G.U.R.S. n.34 del 13/08/2004;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 25/02/2005, (variante allo strumento urbanistico ex art. 3 della Legge Reg. n. 71/78)- zona "COMMERCIALE";
- della Variante al P.R.G. "AUTOPORTO" provvedimento Sindacale n. 16/Sid. del 13/05/2005;
- del Piano Urbanistico Attuativo - Variante Catania Sud -PUA - VCS - artt. 3 e 4 L.R. n. 71/1978 - approvato con D.Dir n. 468 del 07/06/2005 e successiva variante D.D.G. n° 76 del 10/04/2015 (Variante Comparti);
- della Variante ai sensi art 7 della L.R. 65/81 e s.m.i. per la costruzione del Nuovo Ospedale S. Marco - Centro di eccellenza ortopedico approvato con D. Dir. N 533 del 29.6.2005 D.R.U. Assessorato Territorio Ambiente;
- del Progetto "MASTER PLAN" (SAC) - Approvato con D.A.T.A. del 02/05/2007;
- del Decreto Dirigenziale n. 62/2010 Dipartimento Regionale Urbanistica del 24/02/2010 ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. 22/96, in conformità al parere n.04 del 15/02/2010 reso dal Servizio 5/DRU dell'U. Op. 5.1, è approvato il Programma Costruttivo proposto dalla Cooperativa edilizia Olimpiade per la realizzazione di numero 24 alloggi di edilizia convenzionata, approvato con delibera del Commissario Ad Acta n. 99 del 30/09/08.
- della Delibera del Commissario ad acta n.42 del 03/10/2012 e n.46 del 11/10/2012 di adozione del Programma costruttivo delle Cooperative "SERENA" e "IL GUSCIO", ai sensi dell'art.25 della L.R. n.22/96, per la realizzazione di n.50 alloggi, approvato con il D.D.G. n.274 del 23/11/2012;
- del Decreto Dirigenziale n. 266/2012 Dipartimento Regionale Urbanistica del 20/11/2012 – per approvazione ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 22/1996 del Programma Costruttivo della Cooperativa edilizia "Quadrifoglio Alfa" adottato in Variante allo strumento Urbanistico con delibera commissariale n. 43 del 03/10/2012;
- del progetto definitivo della RFI - Rete Ferrovia Italiana - gruppo Ferrovie dello Stato Italia - "Raddoppio della tratta Bicocca - Catenanuova" - approvato, ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.L. 133/2014 come convertito in L. 164/2014 e s.m.i., con ordinanza n. 28/2017, pubblicata sulla G.U. - Parte II - n. 39 del 01/04/2017;
- del Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 11/07/2022, Approvazione in variante al PRG ex art. 7 L.R. 65/81 modificata dall'art. 6 L.R. 15/91, L.R. 19/20 e ss.mm.ii, dei progetti della Rete Ferroviaria Italiana S.P.A. - 1) Realizzazione Asse Ferroviario Palermo-Catania-Messina. Nuovo collegamento Palermo-Catania. - Progetto definitivo "Sistemazione Nodo di Catania. Interramento Tratta Acquicella - Bicocca Per eliminazione interferenze con Aeroporto"; 2) "Progetto Definitivo delle opere sostitutive del passaggio a livello al km 242+240 della linea ferroviaria Catania-Siracusa, in Comune di Catania (CT). Regione Siciliana."
- della delibera di Consiglio Comunale n.7 del 23/03/2022 di approvazione dello "Studio di dettaglio del Centro Storico" di cui alla L.R. n.13/2015 che definisce i tipi edilizi dei centri storici, definendo l'appartenenza delle singole unità edilizie - Studio Tipologico;
- della Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 03/12/2024 di approvazione "Aeroporto di Catania Fontanarossa - Vincenzo Bellini". Progetto di aggiornamento Master Plan al 2030, ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/04/1981, n.65 Sicilia;
- Variante Carcere Minorile di Bicocca. 1^ Variante: "Area per la costruzione del nuovo Istituto di osservazione e sezione custodia preventiva. Variante al PRG". Delibera consiliare n.1033 del 23/09/1974 approvato con D.A. n.246/76 del 09/11/1976. 2^ Variante: "Progetto per la realizzazione di una seconda aula per le grandi udienze presso il carcere di



Bicocca". Delibera consiliare n.34 del 21/04/1994, rese esecutiva dal CO.RE.CO. nella seduta del 10/05/1994 al n.014959, approvato con D.A. n.761/DRU del 05/12/1994 pubblicato sulla Gazzetta della Regione Sicilia n.6 del 28/01/1995.

#### Visti i vincoli:

- derivanti ai sensi del R.D. n° 523 del 25 luglio 1904, nonché, per la salvaguardia delle risorse idriche di cui R.D. 01/12/1933 n. 1775 (T.U. Genio Civile), D.A. (Sanità) n. 3446 del 21/11/1942 e l'esistenza di pozzi – Zone di tutela ai sensi dell'art. 5 DPR n. 236/1988 e s.m.i.;
- del R.D. n.1265 del 27/07/1934 "Testo unico delle leggi sanitarie", e dal D.P.R. n. 285 del 10/09/1990 "Approvazione del regolamento di polizia mortuaria" finalizzato a definire i criteri in merito all'attività di polizia mortuaria
- della Circolare n. 90 del 28/12/1966 sul T.U. delle Leggi Sanitarie del 27.07.1934 n. 1265, all'art. 338, e art. 26 delle N. di A. del P.R.G. - "VINCOLO ASSOLUTO" Cimiteriale;
- del Decreto A.R.T.A. n. 85 del 14 marzo 1984, di istituzione della Riserva naturale orientata OASI DEL SIMETO e s.m.i., il Decreto A.R.T.A del 10.05.1999 di approvazione del Regolamento e il Decreto A.R.T.A. n. 173 del 29.03.2002 di modifica della perimetrazione della riserva;
- delle "Zone di Protezione Speciale" (Z.P.S.) e dei "Siti di Interesse Comunitario" (S.I.C.) – Fiume Simeto - individuate ai sensi delle direttive n.79/409/CEE e n.92/43/CEE e del D.P.R. 08.09.1997 n. 357 e s.m.i.;
- del D.L. n.152 del 03/04/2006 art. 94 - gallerie sotterranee e relativi pozzi di servizio della società Acque Carcaci del Fasano - denominato "Gallerie Fasano Massa-Meccanica" - riconosciuta con D.A. n. 397 del 1957, protette con D.A.T.A. n. 522/84 del 28/12/1984;
- del Dlgs 17/08/1999 n. 334 e del D.M. LL.PP. del 9/05/2001 e s.m.i. - (R. I. R.) - attinente al controllo dei pericoli incidenti rilevanti connessi a determinate sostanze pericolose;
- del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Area Territoriale tra i bacini del Fiume Simeto e del Fiume Alcantara, approvato con D.P.R. n. 538 del 20/09/2006, aggiornato con D.P.R. n. 534 del 25/09/2008 e s.m.i. - e in particolare la "Carta della Pericolosità Idraulica" e la "Carta del Rischio Idraulico", di cui al Decreto Presidenziale del 19/03/2020 pubblicato in GURS il 10/04/2020 al n° 21, e il DPRS 09/AdB del 06/05/2021, aggiornamento per gli aspetti "GEOMORFOLOGICI" D.S.G. n.323 del 13/10/2022 delibera n.101 del 06/10/2022, che disciplina e limita l'uso del territorio imposte dalle Norme di Attuazione del PAI;
- della Terna – linea elettrica AT -MT – elettrodotti R.F.I. di cui al D.M. 29/05/2008 e s.m.i.;
- del progetto dell'elettrodotto 380KV Paternò – Priolo e opere connesse della TERNA, approvato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 239/EL-277/266/2018, pubblicato sulla G.U. parte II n. 38 del 31.03.2018;
- del "PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE", redatto dal Comune di Catania in ottemperanza all'art. 707 del Codice della Navigazione – Parte Aeronautica ed al Regolamento per la Costruzione ed Esercizio degli Aeroporti (R.C.E.A.) Edizione 2 emendamento 5 del 23/09/2008 emesso ai sensi del D. Lgs. n. 96/2005 modificato ed integrato dal successivo D. Lgs. n.151/2006, adottato con Delibera n. 53 del 07/11/2013 dal Consiglio Comunale e dal D.D.G. n. 128 del 30/04/2015;
- delle limitazioni aeronautiche nella zona d'influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella giusto art. 707 del D.lgs. 09.05.2005 n. 96 - Codice della Navigazione Aerea come modificato dal D. lgs. 15.03.2006 n. 151;
- del Codice dei beni culturali e del Paesaggio - D.lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m.i, art. 134 Beni Paesaggistici e art 142 "Aree tutelate per legge";
- del Piano paesaggistico predisposto dall'Assessorato regionale dei Beni culturali ed ambientali, relativo al territorio della ex Provincia di Catania, adottato con D.A. n. 031/GAB del 3 ottobre 2018 e da approvarsi con successivo atto, ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio - e del Regolamento di esecuzione della legge 29.06.1939, n. 1497 approvato con R.D. 03.06.1940, n.1357, già in salvaguardia.



- della Deliberazione del Consiglio Comunale n.40 del 29/11/2024 "Aggiornamento catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco per l'anno 2023" che ingloba e richiama le precedenti deliberazioni di C.C. per gli anni dal 2010 al 2017, dal 2018 al 2021 del Commissario ad acta e la deliberazione del C.C. n.46 del 27/12/2023 per l'anno 2022.

**Preso Atto:**

- l'art 77/c dello statuto Comunale;
- Piano Regolatore Vigente, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964 n.296, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della Regione Siciliana n. 55 del 08.11.1969 e s.m.i.;
- Elaborati allegati al Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A:
- deliberazione del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964 n.296 e allegati;
- deliberazione del Consiglio Comunale 30-31 Luglio 1966 n.451 e allegati;
- deliberazione del Consiglio Comunale 30-31 Luglio 1966 n.453 e allegati;
- deliberazione del Consiglio Comunale 17 Aprile 1967 n.215 e allegati;
- deliberazione del Consiglio Comunale 26 Giugno 1968 n.260 e allegati;
- deliberazione del consiglio 23 marzo 1979 n.1784 "Definizione ZTO B"

**Accertato:**

- che il cespite immobiliare identificato al Foglio 101 particella 1492 ricade all'interno della tavola Sez. 9 del PRG Piccinato 1969 (DP 166/A-1969).
- che ricade nella variante del **Piano di Zona LIBRINO**.

**SI CERTIFICA CHE IL CESPITE IMMOBILIARE HA LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Agenzia del Territorio		PRG – Comune di Catania		N.T.A.
Foglio	Particella	Zonizzazione	ZTO 1444/68	
101	1492	Piano di Zona <b>LIBRINO</b> "ZONE RESIDENZIALI" Nucleo "D-E" – Lotto "17" Tipi edilizi "Ec" (Zona "F" di P.R.G.)	C	Piano di Zona <b>LIBRINO</b>

**Vincoli Specifici:**

- ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea.

Istruttore Tecnico  
Geom. Giancarlo Viglianisi



**Visto:**

- l'art. 1 della Legge L.R. 38/73, l'art. 2 della L.R. 15/91, l'art.3 comma 9 della L.R. 9/93, l'art.2 commi 2, 3 e 4 della L.R. 4/94, l'art.9 del D.P.R. n.327/2001, e ss.mm.ii. (Decadenza Vincoli preordinati all'espropriazione PRG);
- l'imposta di bollo: Assolta con autocertificazione in possesso del richiedente;
- l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria di euro 100,00 eseguito in data 27/10/2025 su portale Catania Semplice con Pago PA intestato al Comune di Catania - Tesoreria Comunale.

Il presente certificato di destinazione urbanistica è valido per un anno se non intervengono modificazioni nello strumento urbanistico.

Circa i termini e la validità si rimanda ai commi 2 e 3 dell'art. 30 del DPR 380/2001 recepito con l'art 1 della L.R. 16/2016 modificato dalla L.R. 23/2021.

Si rilascia in bollo ai sensi dell'art. 30, comma 3 del DPR 380/2001 come recepito dalla L.R. 16/2016.

Catania 17/11/2025

Il Responsabile del Procedimento  
Istruttore Tecnico  
Geom. Giuseppe Pennisi



**Il Direttore**

Firma digitale Ing. Biagio Bisignani

j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità

*Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile*

Il cespite ancorché conforme alle vigenti normative urbanistiche e alle previsioni di piano per la specifica zona territoriale omogenea e realizzato in assenza di concessione edilizia deve essere stato edificato molto verosimilmente in epoca compresa entro il 30 marzo 1993 (questo aspetto lo si deduce dalla data di presentazione dell'istanza di condono del 25 febbraio 1995, presentata ai sensi del cd. "secondo condono" di cui alla Legge n.724/1994 che contemplava opere ultimare entro detta data).

*...gli estremi del provvedimento autorizzatorio*

Allo stato attuale non vi è un provvedimento autorizzatorio rilasciato. Il fascicolo relativo alla istanza di condono è andato distrutto causa incendio

*...la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo*

Per quanto sopra detto non risulta possibile accertare la rispondenza del cespite al provvedimento poiché non vi è un'autorizzazione rilasciata.

*...segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi*

Si è fornita evidenza delle difformità al quesito b. e nei disegni di pagina 29 e 30.

Non si dispone di notizie relative ad estremi di atti autorizzativi ma vi è certezza sulla relativa inesistenza (nel senso che non vi è ai fatti atto autorizzativo rilasciato), causa il deperimento del fascicolo relativo l'istanza di condono, per i motivi già noti.

*In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono*

È stato possibile appurare l'avvenuta presentazione di istanze di condono dalla disamina dell'atto di donazione, (cfr. atto in notar dott. VIGNERI Giovanni del 7 novembre 2007 n.66268 di repertorio e n.19657 della raccolta, reso alle pagine tra la 15 e la 25 del presente lavoro) e che il bene pignorato fu realizzato abusivamente e fu presentata istanza di condono edilizio n. prot. 11162 in data 25 febbraio 1995.

Lo scrivente ha quindi proceduto alla regolare richiesta di accesso agli atti ai sensi della legge 241/1990 con nota inoltrata via PEC n. 462042 del 14/10/2025 al competente *Ufficio Urbanistica* del Comune di Catania, (*URBaMET*), al fine di ottenere le informazioni necessarie sullo stato dell'istanza. Del che, l'Ufficio adito non ha potuto evadere la richiesta poiché la pratica è una di quelle andate distrutte nell'incendio che l'1/11/1997 colpì l'*Ufficio Riordino Urbanistico* del Comune di Catania. Quindi ne forniva evidenza il 24/10/2025, inviando alla PEC dello scrivente la comunicazione che si riporta nella pagina seguente.

COMUNE DI CATANIA



URBaMET



DIREZIONE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO  
URB@MET

<https://www.comune.catania.it/it-comune/uffici/urbanistica/>

VIA BIONDI 8 - 95131 - CATANIA

TEL. +390957422045

[direttore.urbanistica@comune.catania.it](mailto:direttore.urbanistica@comune.catania.it)

Direttore Ing. Biagio Bisignani

COMUNE DI CATANIA  
Protocollo Partenza N. 483496/2025 del 27-10-2025  
Doc. Principale 1 Class. 14 - Copia Documento

**OGGETTO:** richiesta per copia digitale della documentazione richiesta come da allegato "A";

prot. 11162 del 25/02/1995.

**Riscontro alla nota pec prot. 462042 del 14/10/2025.**

In riscontro alla nota pec. prot. 462042 del 14/10/2025, si porta a conoscenza che a seguito dell'incendio verificatosi nei locali dell'Ufficio Riordino Urbanistico il 01/11/1997, la pratica di condono edilizio n. 1087 Protocollo Generale n. 11162 del 25/02/1995, in ditta [REDACTED] per l'immobile sito a Catania Via Della Lucciola n. 92, identificato al NCEU foglio 101 part. 1492 sub. 1, è andata distrutta, pertanto la Scrivente Direzione, non può fornire informazioni sulle richieste da voi formulateci.

Catania, 24/10/2025

**Il funzionario responsabile**

del procedimento

dott. Orazio Lentini

**Il direttore**

ing. Biagio Bisignani

..precisando lo stato della procedura

Relativamente lo stato della procedura, dalla visione dell'atto di donazione si è accertato che il deb. exec. dichiarava di aver pagato n.5 bollettini per il versamento di somme corrisposte a titolo di oblazione. Di seguito, si riporta uno stralcio di quanto specificato nel rogito.

a)- istanza di sanatoria presentata da P. [REDACTED] S. [REDACTED] relativamente al bene di cui al precedente art.1, in data 25 febbraio 1995, protocollata al n.11162, per la quale è stato effettuato il versamento dell'intera somma dovuta per oblazione autoliquidata presso l'Ufficio Postale di Catania, con i seguenti bollettini di versamento nel c/c postale n.255000:

- n.94, per £.2.000.000 in data 28 dicembre 1994;
- n.79, per £.435.000 in data 29 marzo 1995;
- n.232, per £.435.000 in data 14 luglio 1995;
- n.131, per £.434.000 in data 14 settembre 1995 ;
- n.155, per £.435.000 in data 12 dicembre 1995.

E furono versati anche gli oneri concessori, come meglio si desume dal seguente stralcio dell'atto anzidetto:

Gli oneri concessori sono stati versati in data odierna nel c/c postale n° 18172957 mediante bollettino n° 467 per £.200.000.

Emerge subito che mancherebbe – invero - il 50% di somme a titolo di oblazione da versare al Comune di Catania, (le somme versate su bollettino n.255000 sono indirizzate alle casse statali).

Quindi, sulla scorta delle informazioni ricavabili - per i motivi su illustrati - solo dall'atto, (causa incendio non si ha documentazione a disposizione), lo stato della procedura - se ricostruibile - potenzialmente potrebbe essere prossima al rilascio del provvedimento finale, (salvo logicamente istruttorie, richieste di documentazione integrativa definitiva e conguagli da parte dell'Ufficio Condonò).

Nei casi di distruzione di fascicoli di condono il Comune dà la possibilità di chiudere le istanze di condono e ricostruire il fascicolo allegando copia della domanda originale, le ricevute di pagamento e la dichiarazione sostitutiva. Ma si è accertato che detta documentazione non è nelle disponibilità del deb.esec.

Quindi, sulla scorta di tale possibilità - anche se il deb.esec. non possiede la documentazione succitata - lo scrivente dà evidenza - a mero scopo informativo - circa la strada che si sarebbe potuta tentare per definire il condono mediante una *Perizia Giurata* ai sensi dell'art.28 della L.R. 16/2016, a firma di tecnico abilitato.

In questo caso il professionista avrebbe asseverato le seguenti condizioni:

- a) che il deb.esec. aveva titolo per richiedere la suddetta concessione;
- b) che non sono intervenuti nei suoi confronti provvedimenti definitivi di applicazione di misure di prevenzione e di non avere in corso procedimenti per reati previsti dall'art. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale, (Associazione di tipo mafioso ex art. 1 legge n. 646 del 13/2/1982), o da terzi per suo conto, e di non essere stato condannato per taluno di essi;
- c) di aver verificato gli elaborati tecnici del tecnico rilevatore dai quali risulterebbero sostanzialmente le consistenze dell'immobile;
- d) l'epoca di completamento dell'opera secondo quanto già riportato sulla dichiarazione sostitutiva di atto notorio (se allegata all'istanza, in origine).

Il tecnico avrebbe dovuto parimenti verificare se:

- e) la pratica fosse completa di tutta la documentazione obbligatoria prevista dalla legge;
- f) l'immobile realizzato corrispondeva alla descrizione grafica e documentale che furono prodotte e acquisite in atti, (prima della loro distruzione), presso l'Ufficio Condonò;
- g) il deb.esec. ha pagato l'intero importo dell'oblazione autodeterminata (e allegare i modelli L.47/85, L.724/94 o L.326/2003), di cui il 50% va versato sul C/C postale n. 255000 e intestato a "Ente Poste Italiane Spa - oblazione abusivismo edilizio" cioè sostanzialmente indirizzati verso le casse dello Stato ed il restante 50% va versato sul C/C postale n. 42880351 intestato a "Comune di Catania - Oblazione sanatoria edilizia".

Relativamente quest'ultimo aspetto, si rimarca che secondo quanto riportato nel rogito, sembrerebbe mancare la parte di pagamenti destinati al Comune. E'altra cosa: si tratta pur sempre di importi determinati in via presuntiva, (autoliquidati, quindi autodeterminati), per cui il Comune avrebbe richiesto il conguaglio con relativo addebito di interessi.

Il tecnico asseveratore avrebbe dovuto poi:

- h) verificare se il deb.esec. avesse provveduto al calcolo (e al versamento) degli interessi legali dell'importo dell'oblazione dato che, da quanto si apprende dall'atto di donazione, il Comune entro i termini previsti dalla legge non ha chiesto conguagli sull'oblazione, (ma ciò, ad ogni modo, non significa che il 50% da destinarsi alle casse comunali non si debba versare);
- i) verificare se l'importo degli oneri concessori corrisposto fosse corretto, (poiché da quanto si legge nel rogito il deb.esec. ha versato all'epoca £ 200.000), ma ciò non è chiaro, (nel rogito non è specificato se si tratta di un importo determinato dall'Ufficio Condonò o che ha determinato il di lui tecnico).

I concetti su espressi portano a credere - con assoluta certezza - che qualora si fosse potuto giungere alla definizione dell'istanza di condono, si sarebbe dovuto procedere ad un conguaglio di dette somme (oblazione e oneri concessori) e al conseguente versamento degli interessi, al tasso legale.

Ulteriori verifiche - non meno importanti - che il tecnico asseveratore avrebbe dovuto condurre in sede di redazione di perizia giurata, sono:

- che il deb.esec. non abbia in corso carichi pendenti e che non abbia riportato condanne per reati di cui agli artt. 416/bis, 648/bis e 648/ter del Codice Penale;
- che il deb.esec. non ha apportato, nell'immobile oggetto della sanatoria, modifiche rispetto a quanto dichiarato nell'istanza di sanatoria, sia per quanto riguarda la consistenza, che la destinazione d'uso.

Quest'ultimo punto è un elemento di interesse poiché non si ha contezza se le difformità rilevate ivi esistenti nel cespite (che - come si è spiegato - rilevano a livello catastale), siano rilevanti anche rispetto al progetto depositato in atti presso l'Ufficio Condono). In altri termini, l'idea al riguardo è che le difformità riguardanti l'angolo cottura ricavato nel corpo verandato, il w.c.-lav. possano rappresentare ulteriori difformità rispetto a quelle eventualmente già riportate nei disegni di rilievo dell'istanza di condono all'epoca prodotta. Ma di questo non si può avere certezza.

Allora esiste data l'impossibilità di definire l'istanza di condono irrimediabilmente distrutta dall'incendio occorso, una alternativa: la possibilità di chiedere la sanatoria di cui all'art.36 del T.U. Edilizia. Il ricorso a tale istituto rappresenta senz'altro una valida opportunità, intesa quale concreta possibilità di sanare gli abusi presenti nel cespite pignorato. Una valida opportunità di sanarli in toto. Ma lo scrivente ne parlerà più compiutamente nella risposta al quesito k.

*...e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto*

Tale verifica si è appurato essere, ai fatti, impossibile

*...segnalando (anche graficamente) le eventuali difformità*

Come già evidenziato nel corso della presente trattazione si sono riscontrate delle difformità, (già indicate nei grafici di raffronto riportati alle pagine 28 e 29). Si vuol ribadire tuttavia che si tratta di difformità che lo scrivente ha potuto accertare solamente rispetto al catastale, quindi non è certo che, data la mancanza dei disegni di condono - causa distruzione degli stessi - tali difformità siano tali anche rispetto al progetto presentato a corredo della richiesta di condono.

Quindi, per concludere, si è verificato - secondo quanto richiesto dal quesito - nel caso di esistenza di opere abusive:

- verifica dell'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono;
- precisazione dello stato della procedura;
- segnalazione (anche grafica) di eventuali difformità.

Per causa di forza maggiore non è stato possibile condurre la:

- valutazione della conformità del fabbricato al progetto proposto.

Ciò, logicamente, non ha consentito di apprezzare le difformità relativamente gli aspetti più squisitamente urbanistici.

k. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere

*Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001*

Dato il complesso degli abusi che affliggono il cespite il narratore caldeggia la possibilità di sanatoria art.36 in quanto è realmente l'unica possibilità di regolarizzazione delle irregolarità. E lo è alla stregua del condono non più definibile per i motivi più volte evidenziati.

Dunque, nella prospettiva di sanare definitivamente le difformità si reputa la strada giusta da intraprendere.

*...gli eventuali costi della stessa*

Per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria art.36 subordinato in ogni caso al principio della doppia conformità, è dovuto il pagamento di una somma pari al doppio del contributo di costruzione. In termini pratici, tale somma si determina applicando l'aliquota del Contributo sul Costo di Costruzione, (aliquota deliberata dal Comune annualmente sulla base degli indici ISTAT), distinta per classi di popolazione, diverse destinazioni d'uso e per Zone Territoriali Omogenee z.t.o. Tale istituto, prevede la corresponsione a titolo di oblazione del contributo sul costo di costruzione da doversi considerare in misura doppia. Tale valore, espresso in misura percentuale sul costo di costruzione, ricavato da computo metrico, dà l'entità dell'importo da pagare.

*...verifichi la presentazione di istanze di condono*

Per il cespite in esame è stata presentata una istanza di condono come già illustrato nel corso del presente lavoro.

*...indicando il soggetto istante*

Il soggetto istante, titolare della domanda di condono anzidetta è il deb.esec.

*...e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata*

Considerando la data di presentazione dell'istanza che, ricordiamo, è il 25/02/1995, la normativa di competenza è il cd. "secondo condono" ai sensi della Legge n.724/94, poiché tale legge, nello specifico l'art.39, disciplina e si riferisce ad opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993, (per opere ultimate si intende che deve essere stato eseguito almeno il rustico e completata la copertura).

*...lo stato del procedimento*

Lo stato del procedimento non lo si conosce con esattezza dato il venir meno del fascicolo per le cause già ampiamente discusse nel corso della presente trattazione; tuttavia si è già disquisito su tale aspetto nel paragrafo precedente, (vedi risposta al quesito j. resa da pagina 52 a pagina 56 di questa memoria)

...i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria

Oltre quelli riguardanti la sanatoria art.36 che lo scrivente illustrerà nel seguito del paragrafo, si vuole dare evidenza anche di quelli che sarebbero serviti per definire il condono esistente ormai distrutto qualora si fosse potuto recuperare anche parte della documentazione.

Ad ogni modo:

se si fosse potuto ricostruire il fascicolo relativo alla istanza di condono del 25/02/1995, si sarebbero dovute definire le somme a titolo di oblazione autoliquidate, calcolando il conguaglio sulla parte destinata alle casse dello Stato e procedere al calcolo del restante 50%, (la parte da corrispondere al Comune di Catania), entrambi incrementate degli interessi al tasso legale, (si sarebbero applicati all'uopo i tassi vigenti di anno in anno dalla data di presentazione della domanda fino ad oggi).

Si sarebbe dovuto poi versare il conguaglio degli oneri di urbanizzazione e gli interessi sul conguaglio, applicando sempre il tasso legale vigente al momento.

A queste somme si sarebbero dovuti sommare i diritti di segreteria dovuti per i tre condoni (Leggi 47/85, 724/94 e 326/03) che si attestano – attualmente – sulle 240,00 €. Lo stesso importo si applica anche nel caso di definizione tramite perizia art.28 L.R. 16/2016 da versarsi sul C/C. n.17666959, (cfr. *Deliberazione CCN n.04 sul dissesto finanziario del 29/01/2019*).

In ultimo, si sarebbero dovuti considerare anche i costi di trascrizione del provvedimento presso la Conservatoria dei RR.II. competente che ammontano attualmente ad € 262,00.

Per cui, in base alle tariffe di cui alla *Tab. A* della legge sul secondo condono (Legge n.724/1994), per tipologie di abuso 2 quindi *“opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge”* commesse tra il 16.03.1985 e il 31.12.1993 ovvero £/mq 75.000 si avrebbe avuto come oblazione da corrispondere:

$$\text{£/mq } 75.000 \times \text{mq } 84.95 = \text{£ } 6.371.250$$

che convertiti agli odierni euro corrispondono a: € 3.290,48

Quest'importo si sarebbe dovuto corrispondere per metà alle casse dello Stato e la restante metà al Comune di Catania.

Come noto, il deb.esec. in sede di presentazione della istanza di condono n.11662 del 25/02/1995 ha versato £ 200.000 autodeterminati, cioè € 103,29 attuali, per cui, l'importo che si sarebbe dovuto versare sul C/C postale n. 255000 e intestato a *“Ente Poste Italiane Spa – oblazione abusivismo edilizio”* sarebbe stato di:

$$\text{€ } (3.290,48/2 - 103,29) = \text{€ } 1.541,95$$

Mentre alle casse del Comune si sarebbero dovuti corrispondere:

$$\text{€ } 3.290,48/2 = \text{€ } 1.645,24$$

per un totale a conguaglio di € (1.541,95 + 1.645,24) = € 3.187,19

Tale importo determinato va attualizzato secondo il tasso di interesse legale. Si riporta a pagina seguente la relativa attualizzazione.

dal	al	%	giorni	interessi
21/04/1942	15/12/1990	5,00%	0	0,00
16/12/1990	31/12/1996	10,00%	676	590,28
01/01/1997	31/12/1998	5,00%	730	318,72
01/01/1999	31/12/1999	2,50%	365	79,68
01/01/2000	31/12/2000	2,50%	366	79,68
01/01/2001	31/12/2001	3,50%	365	111,55
01/01/2002	31/12/2003	3,00%	730	191,23
01/01/2004	31/12/2004	2,50%	366	79,68
01/01/2005	31/12/2007	2,50%	1.095	239,04
01/01/2008	31/12/2008	3,00%	366	95,61
01/01/2009	31/12/2009	3,00%	365	95,61
01/01/2010	31/12/2010	1,00%	365	31,87
01/01/2011	31/12/2011	1,50%	365	47,81
01/01/2012	31/12/2012	2,50%	366	79,68
01/01/2013	31/12/2013	2,50%	365	79,68
01/01/2014	31/12/2014	1,00%	365	31,87
01/01/2015	31/12/2015	0,50%	365	15,94
01/01/2016	31/12/2016	0,20%	366	6,37
01/01/2017	31/12/2017	0,10%	365	3,19
01/01/2018	31/12/2018	0,30%	365	9,56
01/01/2019	31/12/2019	0,80%	365	25,50
01/01/2020	31/12/2020	0,05%	366	1,59
01/01/2021	31/12/2021	0,01%	365	0,32
01/01/2022	31/12/2022	1,25%	365	39,84
01/01/2023	31/12/2023	5,00%	365	159,36
01/01/2024	31/12/2024	2,50%	366	79,68
01/01/2025	31/12/2025	2,00%	321	55,91
<b>TOTALI</b>			<b>11.224</b>	<b>2.549,23</b>

Tabella interesse legale dal 21/04/1942

€ (3.187,19 + 2.549,23) = € 5.736,42

Per quanto riguarda i costi specifici degli oneri di urbanizzazione si hanno secondo tabelle parametriche di legge:

-aliquota ordinaria 9,50% determinata per classi (edificio di classe 1) e tipologie di edificio (edificio fino a n.4 piani), considerando una *superficie totale* (S.T.) di:

$$S.T. = S.U. + 0,60 S.N.R = \text{mq } 84,95 + (0,60 \times 13,97) = \text{mq } 93,33$$

dove:

S.T. = superficie totale

S.U. = superficie utile (cespite pignorato)

S.N.R. = superficie non residenziale (corte esclusiva del cespite)

per cui, si determina il Costo di Costruzione:

$$\text{mq } 93,33 \times \text{€}/\text{mq } 71,12 = \text{€ } 6.637,77$$

dove:

€mq 71,12 = costo massimo per metro quadro di edilizia agevolata, (cfr. documento "B1) - Oneri L.724/94" e "Linee guida per la determinazione degli oneri concessori" del Comune di Catania).

Il Contributo sul Costo di Costruzione, (da corrisondersi al mq), sarebbe dovuto essere:

$$9,50\% \text{ di } \text{€ } 6.637,77 = \text{€ } 630,59$$

$$\text{e ridotto del } 50\% = \text{€ } (630,59 \times 0,50) = \text{€ } 315,29$$

Gli Oneri di Urbanizzazione, (da pagarsi al mc), sarebbero dovuti essere:

$$\text{i mc del cespite sono: } Vol = S.C. \times H_{int.media} = \text{mc } (96,15 \times 3,15) = \text{mc } 302,87$$

$$\text{€}/\text{mc } 1,175 \times \text{mc } 302,87 = \text{€ } 355,87$$

dove:

€mc 1,175 = importo per oneri di urb.ne stabilito nel documento "B1) Oneri L.724/94" e "Linee guida per la determinazione degli oneri concessori" del Comune di Catania

Totale oneri urbanizzativi: Contr. costo di costr. + oneri di urbanizzazione

$$\text{€ } (315,29 + 355,87) = \text{€ } 671,16$$

Come gli importi oblativi anche gli oneri urbanizzativi devono essere atualizzati. Si riporta a pagina seguente un quadro relativo a tal processo.