



**Piano Strategico per la Riqualificazione  
del Centro Storico di Nicosia**  
Percorso partecipativo per  
ripensare il Centro Storico di Nicosia



Ufficio del Piano e del Centro Storico

1

VERBALE 2

Verbale della seconda riunione del Tavolo tematico 1  
**“L’urbanistica, i piani di recupero, il piano del colore, le strategie bioclimatiche  
e le nuove regole: nuove funzioni per l’edilizia del centro storico”**  
per la redazione del Piano Strategico per la Riqualificazione del Centro Storico di Nicosia  
Lunedì 17 ottobre 2016 ore 16,30  
presso chiesa San Vincenzo Ferrer

Coordinatore del tavolo: Assessore Ivan Bonomo

Segretario del tavolo: Arch. Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Partecipanti presenti

Organismi accreditati

n.	nome e cognome	professione	ente	pres.
1	Quintessenza Maurizio	imprenditore	Categorie sociali e produttive - ANCE	x
2	Lociuro Calogero	ingegnere	Associazionismo - Ecomuseo	x
3	Monsù Santina		Associazionismo - Gruppo pittori	
4	Compagnone Giuseppe	architetto	Ordini professionali - Ordine Architetti	x
5	Cacciato Filippo	geometra	Ordini professionali - Collegio Geometri e G.L.	x
6	Bonanno Conti Giovanni	geologo	Ordini professionali - Ordine Regionale Geologi	x
7	Picone Salvatore	architetto	Settore scolastico - IIS “A. Volta”	x
8	Bonajuto Alessandro		Settore religioso – Arciconfraternita N.S. Raccomandati	
9	Fiscella Jessica	ingegnere	Associazionismo - Ecomuseo	x

Cittadini accreditati

n.	nome e cognome	professione	pres.
1	Rizzo Vincenzo	impiegato	
2	Lo Casto Felice	geometra	x
3	Restivo Cristina	ingegnere	
4	Li Volsi Graziano	geometra	x
5	D’Amico Domenica	architetto	x
6	Campione Maria Rosaria	studentessa	x
7	Lo Votrico Santa	impiegata	
8	Mocciaro Guglielmo		

Osservatori

n.	nome e cognome	professione	pres.
1	Carlisi Giuseppe	architetto	



## Piano Strategico per la Riqualificazione del Centro Storico di Nicosia

Percorso partecipativo per  
ripensare il Centro Storico di Nicosia



### Interventi

#### Assessore Ivan Bonomo

Riassume i lavori dei vari tavoli e sottolinea come in questo secondo incontro del tavolo 1 debba entrare nel vivo della discussione e di come occorra che dal tavolo esca fuori la migliore proposta sul tematismo da sottoporre poi nel documento finale al Consiglio Comunale. Sottolinea altresì come la circostanza che vede riunito il tavolo nella chiesa di San Vincenzo Ferrer in uno dei quartieri del Centro Storico vuole essere da stimolo alla cittadinanza. Informa che durante la settimana si svolgeranno più tavoli e che l'Amministrazione sta portando avanti la proposta di museo diffuso prevedendo l'abbattimento delle imposte per quei proprietari di palazzi storici che vogliono mettere a disposizione la loro dimora per la fruizione turistica. Quindi dà la parola all'architetto Farinella

#### Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Sottolinea come sarebbe importante avere una continuità di presenze al fine di portare a termine le discussioni del precedente tavolo. Pone l'accento sul fatto che rispetto a coloro che si sono iscritti al tavolo i partecipanti sono pochi. Mostra le cartografie del centro storico richieste la volta scorsa e rammenta come ci si era lasciati con l'intento di sviluppare l'argomento delle nuove funzioni per il centro storico sul quale incardinare gli altri argomenti del tematismo

#### Geometra Graziano Li Volsi (cittadino)

Ritiene che convenga suddividere il territorio del centro storico perché è difficile affrontare le problematiche per tutto il centro

#### Architetto Domenica D'Amico (Cittadina)

Concorda sul fatto che sia utile suddividere il Centro Storico in aree più piccole in maniera tale possano essere gestite meglio, poiché la città antica ha connotazioni storiche diverse.

#### Geometra Filippo Cacciato (Ordine Geometri e G.L.)

Concorda sulla necessità di differenziare le zone e chiede quali siano le intenzioni ad esempio per la realizzazione di parcheggi nel centro storico anche attraverso delle demolizioni. Sottolinea come nella zona di Santa Maria Maggiore esistano dei fabbricati diruti o in condizioni di degrado che costituiscono peraltro pericolo alla pubblica incolumità e chiede se ad esempio il Comune potesse acquisirli per demolirli e realizzare dei parcheggi e bonificare queste zone anche con dei polmoni verdi o aree da gioco per bambini o per creare accessi carrabili per poterle rendere fruibili.

#### Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Sottolinea come riguardo alle demolizioni in centro storico si possa operare esclusivamente in presenza di piani particolareggiati, unici strumenti che possono consentire tale tipo di operazioni anche alla luce della recente normativa regionale.

#### Assessore Ivan Bonomo

Condivide l'idea di acquisire gli immobili vetusti, anche se sottolinea che occorre procedere in maniera organica. Informa che sta per partire il censimento degli ingrottati e delle aree di rudere del centro storico, proprio per avere contezza dello stato dei luoghi.

#### Ingegnere Calogero Lociuro (Ecomuseo)

Mette a disposizione le richieste di persone che negli anni passati hanno pensato di donare al Comune i propri immobili vetusti, materiale che lui ha raccolto nel tempo.

#### Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Fa presente che la recente legge regionale 13/2015, per la quale il Comune ha già effettuato la ricognizione prevista dalla norma, prevede fra le categorie di intervento anche la cosiddetta "ristrutturazione urbanistica" che, in linea teorica, consentirebbe anche interventi di diradamento o di trasformazione urbana di pezzi di centro storico: tuttavia l'Ufficio non ha previsto questa tipologia di intervento nello Studio di dettaglio del centro storico perché, per l'impatto



che tale intervento porterebbe al tessuto urbano, si ritiene che vada attenzionato in maniera più approfondita. Inoltre occorre comprendere l'orientamento della Soprintendenza riguardo a questo tipo di intervento che si qualifica di una certa consistenza riguardo alle trasformazioni che possono essere realizzate. Informa che all'inizio dei tavoli tematici l'Ufficio aveva proposto ai funzionari della Soprintendenza una partecipazione ai lavori.

Ingegnere Jessica Fiscella (Ecomuseo)

Ritiene che occorre proporre alla Soprintendenza non solo l'esigenza velleitaria dei servizi per il centro storico ma dimostrare le problematiche concrete che interessano questi quartieri.

Geometra Filippo Cacciato (Ordine Geometri e G.L.)

Ritiene che non basti la buona volontà per ristrutturare e recuperare questi quartieri degradati perché qualcuno che avrebbe l'intenzione di avviare un intervento di recupero deve scontrarsi con i costi elevati che ciò comporta. Ha proposto ad alcuni clienti l'acquisto a basso prezzo di fabbricati in centro storico ma l'utenza non vuole sentirne parlare. Ritiene che il degrado e l'impossibilità di recuperare provochi lo spopolamento del centro storico: il centro storico lo vive solo chi è radicato da diverse generazioni. Sottolinea che nel tempo molte cose belle del centro storico sono state distrutte ma è pur vero che il centro storico viene vissuto solo laddove arriva la strada. Per il resto le condizioni di degrado in alcune zone del centro sono tali da spaventare per i rischi alla pubblica incolumità: in alcuni casi bisogna dire che nei decenni passati (in vigenza del P. di F.) alcuni hanno demolito e ricostruito consentendo di riqualificare seppure per punti alcune zone del centro antico.

Assessore Ivan Bonomo

Invita i partecipanti al tavolo a formulare delle proposte, come ad esempio quello dei contenitori d'acqua sui tetti che potrebbero essere mitigati nel colore o con la realizzazione di strutture di mitigazione.

Geometra Filippo Cacciato (Ordine Geometri e G.L.)

Propone l'utilizzo di abbaini che possano contenere i serbatoi.

Ingegnere Calogero Lociuro (Ecomuseo)

Non si trova d'accordo con la sostituzione dei serbatoi con gli abbaini perché non risolverebbero il problema, anzi ritiene che lo camufferebbero generando ulteriori problemi.

Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Pensa che in un discorso di questo tipo occorra tenere conto dei cosiddetti "punti di visuale", ossia di quelle visuali particolari del centro storico che andrebbero salvaguardate e privilegiate, per cui soluzioni di mitigazione potrebbero essere proposte per quelle zone che sarebbero fuori da quei punti, per la definizione dei quali occorre comunque uno studio specifico.

Architetto Salvatore Picone (IIS "A. Volta")

Ritiene che la riqualificazione del centro storico vada progettata in maniera organica anziché procedere per argomenti singoli e, come suggerito dall'architetto Farinella, ritiene fondamentale pensare ai piani particolareggiati che sono gli strumenti necessari e utili per pensare la riqualificazione in maniera armonica.

Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Condivide quanto indicato dall'architetto Picone ma ritiene che anche i piani particolareggiati debbano essere il risultato degli input che provengono dal territorio, ossia da chi il centro storico lo abita, lo vive o ci lavora. Suggestisce di analizzare e di discutere il tema del tavolo riguardo alle funzioni compatibili con il centro storico.

Architetto Salvatore Picone (IIS "A. Volta")

Propone anche di attenzionare la funzione commerciale del centro storico, anche attraverso degli incentivi ai piccoli negozietti, e la funzione culturale attraverso la realizzazione di vere e proprie aree culturali.



Geometra Filippo Cacciato (Ordine Geometri e G.L.)

Condivide quanto detto dall'architetto Picone perché ritiene che un quartiere si può ripopolare se si crea in esso movimento.

Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Sottolinea come operazioni del genere, ossia ripopolare i quartieri storici attraverso la riqualificazione anche sociale e commerciale, hanno funzionato in altre realtà e a tal proposito porta l'esempio di Bologna dove cinquant'anni fa l'allora assessore e architetto urbanista Pier Luigi Cervellati ha avviato una stagione di recupero e di riqualificazione del centro storico che è diventata modello, facendo funzionare i PEEP (Piani per l'edilizia Economica e Popolare) in centro storico, dove in altre realtà soprattutto del sud l'edilizia pubblica veniva realizzata nelle zone periferiche realizzando i ghetti dormitori

Ingegnere Calogero Lociuro (Ecomuseo)

Sottolinea come esistano dei finanziamenti per l'edilizia pubblica in centro storico che possono diventare un traino per il recupero delle città antiche: occorre perciò puntare su questo, sulla scelta di un'area degradata del centro e concentrare gli sforzi in quell'area che diventerebbe il traino anche per le altre aree. Occorre attingere da qui a cinque anni a queste risorse e puntare a quelle attività dove possano esserci finanziamenti pubblici che possono attrarre anche finanziamenti privati

Assessore Ivan Bonomo

Sottolinea che occorre fare delle proposte da inserire all'interno del Piano Strategico. Pensa ad esempio a delle linee guida per l'utilizzo dei materiali in centro storico al fine di uniformare gli interventi di recupero

Maria Rosaria Campione (studentessa)

Sottolineando come in tutte le città i centri storici sono sempre più disabitati perché le periferie stanno diventando i veri centri delle città, porta l'esempio di una città della Spagna - di cui non ricorda il nome - dove, al fine di recuperarlo, il centro storico viene ripopolato sventrando i primi piani inabitati e consentendo ai giovani di realizzare caffè letterari, biblioteche e luoghi culturali, anche del verde pubblico attrezzato, recuperando le vecchie botteghe artigiane, anche se ritiene che alcune iniziative qui forse non è possibile realizzarle. Si potrebbero creare dei percorsi anche attraverso dei totem informativi con delle mappe che unifichino tutto il centro e che consentano al visitatore di muoversi in maniera più agevole: a tal proposito fa l'esempio di Gangi che ha attuato questo tipo di fruizione del centro storico. Occorre puntare sulla accessibilità da parte del pubblico e sulla consapevolezza del proprio luogo da parte dei residenti e partire dall'informazione e dalla conoscenza del centro storico

Assessore Ivan Bonomo

Porta l'esempio di un'area del centro storico di Nicosia con ingrottati che è stata recentemente ripulita e apprezza come la gente stessa del posto, vedendo l'interesse su quell'area, abbia partecipato attivamente alla pulizia: ciò significa che il concetto di recupero parte dalla consapevolezza identitaria, cosa che questa gente ha dimostrato in maniera concreta mettendo disposizione anche le proprie cose per la condivisione generale. Occorre "sfruttare" in maniera diversa il patrimonio culturale, anche se occorre programmare gli interventi da attuare

Maria Rosaria Campione (studentessa)

Porta l'esempio della Farm di Favara che costituisce un esempio eccellente di recupero in questo senso soprattutto perché coinvolge i giovani

Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Condivide l'impostazione e apprezza il riferimento alle funzioni diversificate per il centro storico perché occorre rendersi conto che non è possibile pensare alla città antica con una preminenza della funzione abitativa: occorre però sottolineare come Nicosia sia un po' in ritardo su questi aspetti rispetto, ad esempio, al vicino borgo di Gangi. È necessario fare riferimento alle realtà che funzionano e che su questi argomenti sono già avanti



Geologo Giovanni Bonanno Conti (Ordine Regionale Geologi)

Ritiene che sia necessario prevedere delle misure compensative per incentivare gli investimenti nel centro storico, come ad esempio la possibilità di mutui agevolati o tasso zero che già la regione sta attuando. Ritiene anche che dovrebbero trovarsi delle misure utili a compensare magari le limitazioni previste dalle norme e dai regolamenti: occorrerebbe pensare a dei vantaggi per agevolare sotto l'aspetto fisico e finanziario chi vuole investire nel recupero del centro storico

Ingegnere Calogero Lociuro (Ecomuseo)

Riguardo ai serbatoi ricorda che essi sono nati quando l'acqua non arrivava tutti i giorni e perciò era necessario avere una riserva idrica che, posizionata sui tetti, per caduta consentiva di alimentare le tubazioni delle abitazioni. Oggi questo problema non esiste più perché, a meno di poche zone, l'acqua è presente tutti i giorni per cui, nel caso in cui si volesse disporre di una riserva, basterebbe prevedere delle cisterne o dei serbatoi sotto terra o nei piani terra. Se vogliamo migliorare l'aspetto estetico occorre disporre delle regole, che in alcuni casi già esistono nei regolamenti: a tal proposito fa l'esempio delle insegne di Gangi, dal punto di vista positivo, e del cimitero di Nicosia dal punto di vista negativo riguardo alle lapidi che portano una miriade di immagini e figure che stonano nel contesto monumentale del luogo

Geologo Giovanni Bonanno Conti (Ordine Regionale Geologi)

Suggerisce di organizzare delle manifestazioni culturali nel centro storico

Architetto Giuseppe Compagnone (Ordine degli Architetti)

Condivide quanto detto all'ingegnere Lociuro e ritiene che il recupero del centro storico sia un fattore culturale ma che occorre affrontare il tema delle regole, anche chiedendo una mano a chi è preposto alla tutela e operando gli opportuni controlli. Le insegne sono regolamentate ma se non si attua il regolamento non possiamo pensare a recuperare un senso del decoro del centro storico

Assessore Ivan Bonomo

Condivide quanto detto e ritiene che questi tavoli siano l'inizio di una nuova regolamentazione e di un nuovo concetto di recupero del centro storico: occorre spingere la Polizia Municipale a fare i controlli, così come fanno per il Piano Urban di Ortigia dove l'unità centro storico è composta da una unità dell'Ufficio Tecnico e di una della Polizia Municipale che nei loro controlli prendono in considerazione anche l'interno degli edifici

Geometra Graziano Li Volsi (cittadino)

Suggerisce di obbligare alla fine dei lavori in centro storico alla consegna di fotografie dello stato dopo i lavori

Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Ritiene che in questo momento il Comune di Nicosia abbia una congiuntura favorevole che è la coincidenza della revisione del Piano Regolatore Generale, un momento per significativo e importante per il riassetto dello strumento urbanistico generale che mostra diverse sofferenze: da questo si può avviare anche un "riassetto" del centro storico. Le misure di incentivazione suggerite dal dottore Bonanno sono realtà in altri luoghi, come per esempio nella regione Umbria che con la legge n. 12/2008 ha "inventato" una compensazione volumetrica nel senso che chi investe nel recupero del centro storico gli spetta del volume in più che può "scambiare" (realizzare) nelle zone B o C. La questione è quella di avere delle norme agevolative: peraltro la stessa regione Umbria, con un'altra legge, ha avviato i piani di riqualificazione dei centri storici che tutti i comuni sono obbligati ad attuare per legge: questi piani, avviati da un paio d'anni, sono frutto di tavoli tematici che consentono di intraprendere quel percorso che oggi anche noi qui a Nicosia stiamo cercando di avviare

Ingegnere Calogero Lociuro (Ecomuseo)

Riguardo alla formazione di una squadra di controllo teme che ciò possa scontrarsi con la realtà perché nel momento in cui l'Ufficio Tecnico chiede il supporto della Polizia Municipale la carenza di personale non consente di effettuare i controlli: fa l'esempio delle tabelle pubblicitarie, la maggior parte abusiva, per cui attraverso una attività di





monitoraggio potrebbe derivare anche un introito per il Comune. Stessa cosa ad esempio per le case fantasma (quelle non accatastate): facendole mettere in regola si possono recuperare risorse preziose per il Comune per attuare i progetti di cui si sta discutendo

Assessore Ivan Bonomo

Sottolinea come elemento di disturbo le termo coperture di vari colori che infestano i tetti del centro storico

Geometra Graziano Li Volsi (cittadino)

Condivide quanto detto dall'architetto Compagnone, ossia che la questione è di tipo culturale: occorre credere nel recupero architettonico del territorio nel rispetto delle regole esistenti: anche fra i tecnici dovrebbe sussistere una deontologia comune

Architetto Giuseppe Compagnone (Ordine degli Architetti)

Suggerisce di inserire nelle norme del PRG delle regole e procedure tipo, come ad esempio quella suggerita dal geometra Li Volsi di produrre le foto di inizio e fine dei lavori, anche con dei controlli a campione che potrebbero diventare un valido deterrente

Assessore Ivan Bonomo

Riguardo alle condizioni bioclimatiche si chiede se nel recupero di un edificio in centro storico occorra utilizzare infissi il legno o il pvc e con quali colorazioni, argomenti che occorrerebbe trattare nella definizione delle regole di recupero e riqualificane del centro storico

Ingegnere Jessica Fiscella (Ecomuseo)

Riguardo al Piano del Colore informa che uno dei meglio riusciti è quello del comune di Meldola in Emilia Romagna: quando i piani sono fatti bene non impongono un solo colore (attraverso la tavolozza dei colori) o un solo materiale ma un ventaglio ampio cui l'utente può scegliere anche dal punto di vista economico

Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Informa come sia il Piano Colore che il Piano Materiali fanno parte dell'idea di Piano Strategico per la riqualificazione del Centro Storico

Assessore Ivan Bonomo

Fra gli accorgimenti da prevedere c'è anche quello di mitigare i motori dei condizionatori nei balconi

Geometra Filippo Cacciato (Ordine Geometri e G.L.)

Riguardo agli infissi ritiene più decoroso un infisso in pvc color legno che non si deteriora e non un infisso in vero legno che dopo cinque anni presenta problemi di varia natura e dal punto di vista estetico

Architetto Salvatore Picone (IIS "A. Volta")

Punta l'attenzione sull'ecosostenibilità per la salvaguardia dei centri storici, cultura dominante che oggi gode pure di contributi

Maurizio Quintessenza (ANCE)

Pone l'accento sul fatto che in base all'uso dei materiali in un recupero è possibile godere di più agevolazioni: se si spende qualcosa in più per una "casa passiva" poi il risparmio si ritroverà nei consumi contenuti

Architetto Giuseppe Compagnone (Ordine degli Architetti)

Occorre trovare delle mediazioni per poter raggiungere risultati accettabili scegliendo anche fra materiali moderni, come ad esempio anche le termo coperture: tuttavia, ad esempio, le zoccolature in gres non potranno mai essere vicine al materiale naturale della pietra, mentre il pvc tutto sommato in alcuni casi potrebbe essere accettabile



**Piano Strategico per la Riqualificazione  
del Centro Storico di Nicosia**  
Percorso partecipativo per  
ripensare il Centro Storico di Nicosia



Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Riassume gli argomenti trattati che ineriscono il tema del tavolo che è stato affrontato in tutta la sua complessità. Informa che le risultanze dei tavoli saranno riportate in un documento preliminare che sarà oggetto di discussione finale con i vari tavoli e che confluirà nella proposta di Piano Strategico per la Riqualificazione del Centro Storico. Raccoglie il suggerimento dell'architetto D'Amico di procedere, nella proposizione degli interventi, per parti omogenee perché il centro storico presenta caratteri diversi da zona a zona, tenuto conto che il centro storico di cui si occupa è quello che è codificato nel PRG e che è stato individuato dalla Soprintendenza competente nelle schede centri storici elaborate qualche decennio fa, sebbene alcune situazioni marginali vadano riviste

Architetto Giuseppe Compagnone (Ordine degli Architetti)

Sottolinea alcune situazioni fra la zona A3 e la zona A4, con alcune parti che vanno sicuramente riconsiderate

Geometra Filippo Cacciato (Ordine Geometri e G.L.)

Ricorda come molte abitazioni demolite catastalmente figurano ancora esistenti

Architetto Salvatore Farinella (Ufficio del Piano e del Centro Storico)

Informa a questo proposito che l'Ufficio del Piano ha elaborato una mappa catastale aggiornata almeno alle più evidenti trasformazioni come, ad esempio, gli sventramenti operati decenni fa in via San Benedetto e in via IV Novembre, anche se molto si deve ancora fare a tal proposito.

In chiusura riassume il percorso successivo per la formazione del Piano Strategico e chiede ai componenti del tavolo se occorre fare ulteriori incontri

Ingegnere Calogero Lociuro (Ecomuseo)

Ritiene che nei due incontri del tavolo tematico siano emersi numerosi spunti per formulare una bozza preliminare del documento inerente il tematismo: propone quindi di rivedersi in un incontro finale in maniera tale da integrare o rivedere il documento preliminare che poi dovrà confluire nel documento finale di Piano Strategico che sarà discusso infine con tutti i tavoli prima della presentazione al Consiglio Comunale, anche invitando l'Ufficio del Genio Civile e la Soprintendenza al fine di conoscere il loro punto di vista sull'argomento.

I partecipanti al tavolo accolgono la proposta

Alle ore 18,30 il tavolo viene chiuso.

Letto, confermato e sottoscritto

F.to Il Segretario del tavolo  
Arch. Salvatore Farinella

F.to Il Coordinatore del tavolo  
Assessore Ivan Bonomo