

TRIBUNALE DI RAGUSA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°40/2008 R.G. ES.



Promossa da

Contro

Giudice Esecutivo

dott. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA



RELAZIONE TECNICA

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI



Revisione 00 del 09 giugno 2022



SOMMARIO


1. INCARICO	3
QUESITI POSTI AL CTU.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	3
2. CENNI STORICI "EX-DISTILLERIA GIUFFRIDA"	12
3. PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO E DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI	15
INQUADRAMENTO CATASTALE	15
PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO	16
DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI	17
4. PIANO REGOLATORE GENERALE del COMUNE DI POZZALLO	29
5. VINCOLO "ARCHEOLOGICO-INDUSTRIALE" (DDG N. 7594 DEL 05.10.2005)	35
RAGIONI E OBIETTIVI DELLA TUTELA.....	35
ITER DELLA SOPRINTENDENZA AI BB.CC.AA. DI RAGUSA	37
6. CONCLUSIONI	40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. INCARICO

In data 13 aprile 2021, il sottoscritto dott. ing. Alessandro INTERLANDI, nato a Ragusa il 28 aprile 1973, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°921, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Ragusa, con studio a Ragusa (RG) in Via Sergio Ramelli n°50, email PEC alessandro.interlandi@ingpec.eu, Tel. 333 5736055, veniva nominato dal giudice dott. Gilberto Orazio RAPISARDA, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare del Tribunale di Ragusa n°40/2008 R.G. Es., promossa dalla  nei confronti del

La suddetta nomina avveniva in sostituzione della precedente CTU, l'Arch. Dott.ssa Milena Spadaro, la quale inviava tramite p.e.c. in data 07 aprile 2021 all'aw. Giuseppe Blundo, professionista delegato ex art.591 bis c.p.c. nella intestata esecuzione, comunicazione di rinuncia all'incarico per motivi di salute.

Tutti i documenti in precedenza citati sono riportati in allegato.

QUESITI POSTI AL CTU

Nell'ordinanza del 13 aprile 2021, il Giudice conferiva al sottoscritto "incaricato di procedere a rideterminare la composizione in più lotti del "Complesso di opifici denominato Ex-Distilleria Giuffrida" sito a Pozzallo", oggetto della esecuzione in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per ottemperare all'incarico conferito dal Giudice dott. Gilberto Orazio RAPISARDA, lo scrivente C.T.U., dopo aver esaminato la documentazione presente nel fascicolo depositato al Tribunale di Ragusa, in data 25 maggio 2021 e 09 giugno 2022 si recava presso il complesso immobiliare oggetto dell'esecuzione, denominato "Ex Distilleria Giuffrida", sito nel Comune di Pozzallo in Via Mazzini n°159 e confinante con le vie Nettuno e Leonardo Da Vinci, per effettuare dei sopralluoghi e costatare lo stato di fatto degli immobili.

Tutto il complesso immobiliare risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pozzallo al Foglio n°13, Particella n°1 (Piano Terra) con categoria catastale assegnata di "Unità Collabente", e al Catasto dei Terreni sempre del Comune di Pozzallo al Foglio n°13, Particella n°1 con classe catastale assegnata di "Ente Urbano" per una superficie catastale complessiva di 25.850 mq pari a 2,5850 Ha.



Figura n. 01 : Foto satellitare con indicazione dell' "Ex Distilleria Giuffrida".

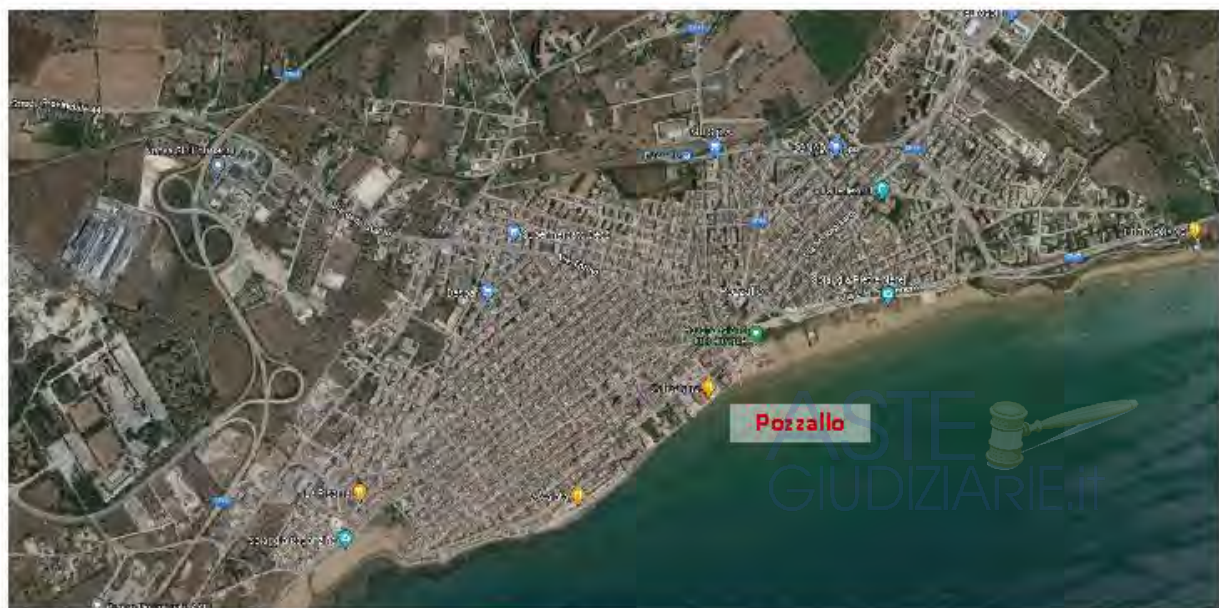


Figura n. 02 : Foto satellitare con indicazione dell' "Ex Distilleria Giuffrida".

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il complesso, che si trova nel cuore di una zona residenziale e commerciale di Pozzallo, di fronte alla Stazione Ferroviaria, è composto da fabbricati fatiscenti in avanzato stato di abbandono e di degrado, edificati su un'area di terreno circondata da un alto muro di cinta che corre lungo i suoi confini.



Figura n. 03 : Immagine satellitare dell'intero complesso "Ex Distilleria Giuffrida".

Il contesto è costituito da edifici multipiano, un tempo adibiti ad uso residenziale, uffici e negozi e attività industriali. L'intera zona risulta transennata e inagibile (come si può constatare dalle foto di seguito riportate).



Figura n. 04 : Foto Prospettica su Via Giuseppe Mazzini ang. Via Leonardo Da Vinci.

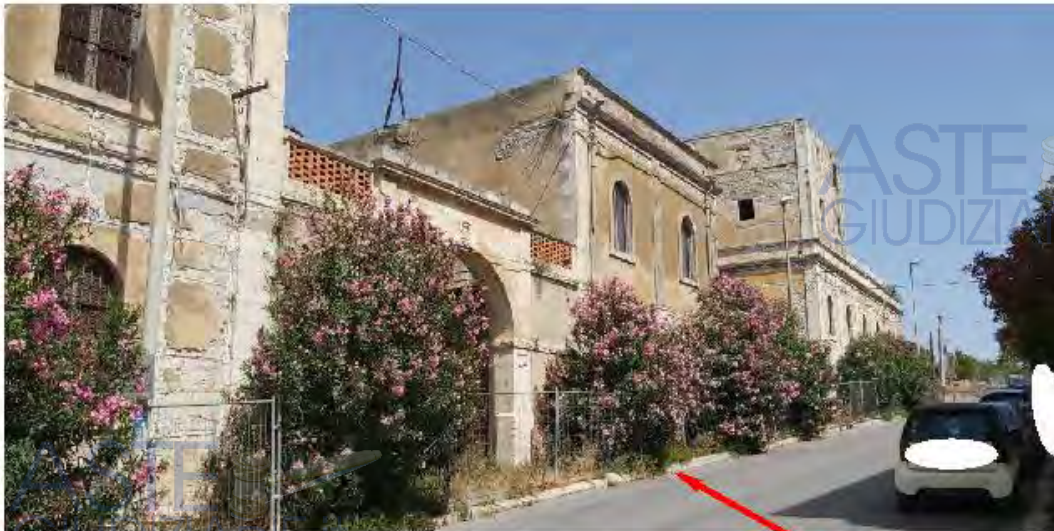


Figura n. 05 : Foto Prospettica su Via Giuseppe Mazzini.

Area transennata



Figura n. 06 : Foto Prospettica su Via Giuseppe Mazzini ang. Via Nettuno.

Area transennata



Figura n. 07 : Foto Prospettica su Via Nettuno ang. Via Giuseppe Mazzini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura n. 08 : Foto Prospettica su Via Leonardo Da Vinci.

Area transennata



Figura n. 09 : Foto Prospettica su Via Leonardo Da Vinci.



Figura n. 10 : Foto Prospettica su Via Leonardo Da Vinci.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



All'area, che caratterizza il complesso immobiliare, si accede attraverso due cancelli carrabili prospicienti Via Mazzini. Nel primo sopralluogo non si è potuto accedere all'interno del complesso immobiliare in quanto, pur eliminando i lucchetti, entrambi i cancelli erano bloccati a causa della corrosione delle cerniere e delle guide di scorrimento. Nel secondo sopralluogo, invece, si è venuto a determinare la stessa situazione per il "Cancello 1" (a causa della corrosione delle guide di scorrimento), mentre è stato possibile sbloccare il "Cancello 2". All'interno la situazione riscontrata era talmente compromessa (erba infestante, pericolo di caduta calcinacci, ecc) che si è potuto esplorare una piccolissima parte come testimoniano le foto di seguito restituite. Per la situazione esposta in precedenza, è stato, dunque, possibile visionare (sempre dall'esterno) solo le strutture, che caratterizzano il complesso immobiliare, prospicienti le arterie stradali indicate in precedenza.



Figura n. 11: Foto su Via Giuseppe Mazzini con indicazione degli ingressi.



Figura n. 12: Foto "Cancello 1".



Figura n. 13: Foto "Cancello 2".

Di seguito si riportano alcune foto del cortile interno scattate attraverso il "Cancello 1".



Figura n. 14 : Particolare del cortile interno (N.B.: foto scattata attraverso il "Cancello 1")



Figura n. 15 :
Particolare del cortile interno con
ingresso dal "Cancello 2"



Figura n. 16 : Particolare del cortile interno con ingresso dal "Cancello 2"

ASTI
GIUDIZIARIE.IT



I fabbricati, ormai unità collabenti, una volta erano opifici che componevano la “*Distilleria Giuffrida*”, la quale era una delle principali fonti di reddito dell’intera cittadina di Pozzallo.

Nel corso degli ultimi anni, il complesso è stato oggetto di alcuni sopralluoghi tecnici in quanto l’alto muro di cinta che ne definisce i confini è in pericolo di crollo e aggetta sulle abitazioni circostanti costituendo un problema di sicurezza pubblica: da qui, la necessità di recintare l’intera area (da come si evince dalle foto in precedenza riportate).

Qualche anno fa (lavori conclusi nel primo semestre del 2019) si sono effettuati dei lavori di consolidamento strutturale. I lavori non hanno coinvolto tutti gli edifici del complesso industriale, ma soltanto gli edifici prospicienti le arterie stradali indicate in precedenza.



Figura n. 17, 18 e 19 : Particolare dei lavori di consolidamento strutturale.

Considerato che sull’intero complesso dell’*Ex-Distilleria Giuffrida* grava un VINCOLO “ARCHEOLOGICO-INDUSTRIALE”, secondo quanto dichiarato dall’Assessorato Regionale ai Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione con DDG n° 7594 del 05/10/2005, che di fatto ha bloccato finora qualsiasi intervento di riqualificazione dell’area e di messa in sicurezza delle strutture, si sono resi necessari numerosi incontri con la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa, al fine di studiare in sinergia una strategia tecnica che potesse offrire una soluzione al caso di specie.

Si evidenziano le molteplici difficoltà a potersi incontrare con il Soprintendente e con i suoi collaboratori, essendo negli ultimi mesi (e, in particolare, durante l'intero periodo del mio incarico in qualità CTU) intervenute due fattori ostativi, la pandemia con i lunghi periodi di *lock down* e diverse modifiche dirigenziali all'interno dell'Ufficio locale. Non ultima, la nuova nomina dello stesso dirigente: all'Arch. Giorgio Battaglia succedeva l'Arch. De Marco Antonino nell'agosto 2021.

Tra l'aprile e il maggio 2022 tornavano ad intensificarsi gli incontri con il sottoscritto, soprattutto con i due funzionari incaricati dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa, l'Avv. Santacroce Salvatore e l'Arch. Lucenti Bruno, con i quali si è avuto modo di studiare la pratica in ogni dettaglio e definire l'iter procedurale.

Sono stati effettuati anche sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Pozzallo per visionare eventuale documentazione presente negli archivi. Il complesso industriale è stato costruito in data antecedente al 1967, di conseguenza non è presente alcun tipo di documentazione che lo riguarda, ad eccezione del progetto di riqualificazione dell'area e dei fabbricati (agosto 2011) che poi non venne realizzato. Il progetto è anche presente negli archivi della Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa.

In adempimento all'incarico conferito al sottoscritto, presa visione della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale di Ragusa, della documentazione presente presso la soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa, dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, si riportano qui di seguito le risultanze di quanto richiesto dal Giudice dott. Gilberto Orazio RAPISARDA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. CENNI STORICI "EX-DISTILLERIA GIUFFRIDA"

"Distilleria Giuffrida" è il nome con cui a Pozzallo è conosciuto, da poco meno di un secolo, un enorme complesso edilizio, che occupa per intero lo spazio di un isolato, di fronte alla Stazione Ferroviaria, e nello stesso, un nome in cui si riassume, per gran parte, un secolo di storia della città.

Si tratta di un'antica distilleria, che dai primi decenni fino agli anni Ottanta del secolo scorso presentò per la città una delle attività più fiorenti e redditizie, che contribuì a creare le condizioni dello sviluppo attuale e della quale gli abitanti di Pozzallo dicono ancora, per spiegare quanto letteralmente sia legata alla città, che solamente ad essa si dovette il fatto che nessuna famiglia pozzallese, negli anni della grande emigrazione verso l'America, si trovò nella necessità di abbandonare il paese, tanto sostenuta fu l'occupazione diretta e indotta dallo stabilimento.

In effetti, la distilleria in oggetto rappresentò, nel suo momento di massima attività, uno dei più importanti impianti nel suo genere in Italia e il più grande in assoluto per quanto riguarda gli impianti di distillazione legata ad una lavorazione del tutto particolare che lo contraddistingueva e da cui, oggi, deriva l'origine dell'interesse che riveste anche sotto il profilo etnoantropologico: la distillazione dell'alcool dal frutto del carrubo.

La distilleria si impianta su un precedente mulino per la frantumazione della pietra asfaltica appartenente inizialmente alla famiglia [...], il cui stabilimento risulta in corso di costruzione nel 1908. Nel 1927 lo stabilimento diviene distilleria e passa alla famiglia [...], una delle più grandi famiglie industriali italiane nella prima metà del secolo scorso che nell'arco di pochi decenni divenne proprietaria di distillerie in tutto il territorio nazionale. Le altre distillerie erano però impianti di lavorazione di vinacce; soltanto la distilleria di Pozzallo, però, lavorava il frutto del carrubo: infatti la provincia di Ragusa **produceva, all'epoca, il 70 % dell'intero prodotto nazionale in fatto di carrube** e lavorava al ritmo di circa 600 quintali al giorno di carrube da cui si estraeva l'alcool etilico, più pregiato per la fabbricazione di liquori perché più aromatico di quello distillato dalle vinacce. Ogni quintale di carrube produceva da 22 a 24 litri di alcool etilico ad altissima gradazione. Nel periodo di massimo lavoro, la distilleria arrivava a produrre una media di 220 ettolitri di alcool, con una produzione a ciclo continuo, organizzata con tre turni di lavoro.

li vendevano l'alcool etilico ai grandi produttori di liquori, rifornendo ditte come Ramazzotti, Campari, Branca, Averna. Nel 1945 arricchirono e diversificarono la produzione, aggiungendo alla distilleria di Pozzallo la produzione di sciroppo di frutta, farina di semi di carruba e carruba frantumata.

La collocazione dell'impianto era particolarmente adatta alla commercializzazione dei prodotti, in quanto prospettava sul porto (il principale della costa iblea, in cui confluiva un tempo tutta la produzione agricola dell'entroterra e, oggi, la produzione industriale); non si trattava allora di un vero e proprio porto, ma piuttosto di una serie di strutture che consentivano l'attracco e le operazioni di carico e scarico di navi. Inoltre, la distilleria sorgeva proprio al confine fra la Stazione Ferroviaria e la strada principale d'accesso a Pozzallo dalla parte di Siracusa. Era quella, in pratica, la culla industriale del paese nei primi anni del Novecento: dall'altro lato della distilleria sorgeva, altrettanto imponente, il grande oleificio e saponificio della Spero, che produceva l'olio poi commercializzato dalla ditta "Dante" di Genova e lavorava la sansa.



Figura n. 20 : Foto dell'epoca dell'ex Distilleria.

Nel 1964, il patrimonio dei fu travolto da un rovinoso fallimento. Il disastro che si profilava per l'economia del paese ebbe l'effetto di far nascere una delle prime esperienze di cooperazione, così difficili ad attecchire nel territorio siciliano; la distilleria di Pozzallo, rilevata da una cooperativa di produttori locali di carrube la , riuscì a proseguire la sua attività fino agli anni Ottanta. Ma, ormai, il procedimento di estrazione dell'alcool dalle carrube non era più redditizio; da allora, la vecchia distilleria cadde in disuso e in progressivo degrado.

Nulla cambiò sino agli anni '80, quando i fratelli lo acquistarono per realizzare nel complesso dell'ex Distilleria un elegante e lussuoso residence. Dopo l'acquisto, però, non ci fu l'accordo con la giunta comunale dell'epoca e, quindi, il progetto fallì nonostante i ricorsi dei fratelli, soprattutto a causa del vincolo "Archeologico-Industriale" imposto dall'Assessorato Regionale ai Beni Culturali, Ambientali e Pubblica Istruzione con DDG n° 7594 del 05/10/2005 su indicazione della Soprintendenza dei BB.CC. AA. di Ragusa .

Ma nella memoria locale, essa rimane come profondo segno di identità storica collettiva; negli anni di più fiorente attività essa non fu soltanto, per Pozzallo, motivo di orgoglio, in quanto dimostrava una industrializzazione che era indice di una modernità nuova e non comune in ambito siciliano, ma soprattutto un fattore di sviluppo economico e di sicurezza. Nel periodo in cui più forte era l'emigrazione meridionale, la fabbrica, assicurando sostentamento e tranquillità per circa 250 famiglie, fece sì che a Pozzallo ben pochi fossero costretti a lasciare la loro terra, per cercare altrove la sopravvivenza; e questo, ancora, nel paese si racconta con orgoglio.

3. PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO E DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

INQUADRAMENTO CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CATASTO TERRENI (CT) – COMUNE DI POZZALLO							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Sez.	Foglio	Part.	Porz.	Qualità Classe	Superf. Catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	13	6		Ente Urbano	25.850 mq	0,00 €	0,00 €
Totale					25.850 mq		

CATASTO FABBRICATI (CF) – COMUNE DI POZZALLO								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Rendita	Piano	Nota
	13	6	1		F/2 Unità collabente	0,00 €	Terra	(A)

Nota:

(A) di proprietà di

Dalla visura catastale effettuata dal sottoscritto presso il portale dell'Agenzia delle Entrate si rileva che la particella ha un unico proprietario.

Si rileva che il complesso prima era suddiviso catastalmente in diverse particelle che il 31/05/2013 sono state soppresse e riunite in un'unica particella.

CATASTO FABBRICATI (CF) – COMUNE DI POZZALLO								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Rendita	Piano	Nota
	13	6			F/2 Unità collabente	0,00 €	Terra	
	13	10			F/2 Unità collabente	0,00 €	Terra	
	13	12			F/2 Unità collabente	0,00 €	Terra	
	13	13			F/2 Unità collabente	0,00 €	Terra	
	13	14			F/2 Unità collabente	0,00 €	Terra	
	13	15			F/2 Unità collabente	0,00 €	Terra	

In allegato alla presente relazione si riportano le visure storiche e l'estratto di mappa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura n. 21 : Stralcio del Foglio di Mappa n°13 Particella n°6.

PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO

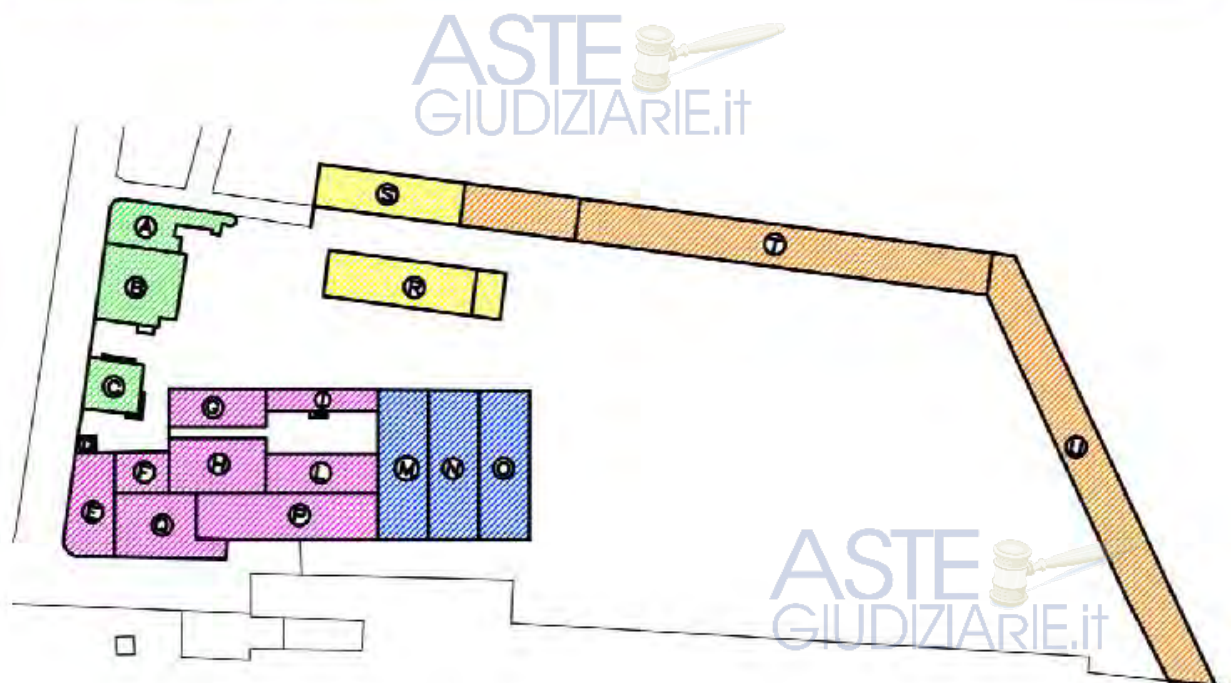


Figura n. 22 : Planimetria Generale del Lotto.





Figura n. 23 : Planimetria Generale del Lotto.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

L'edificio originario, proprietà della famiglia (una delle famiglie notabili della zona) sorge nel 1908. Era allora costituito da un corpo edificato disposto ad angolo, con una lunga tettoia addossata ad uno dei lati, di fronte alla stazione ferroviaria. La sua funzione era quella di mulino per la frantumazione della pietra asfaltica; impianto, anch'esso, fortemente legato, per la sua tipicità, alla storia economica e sociale del territorio ibleo.

Nel 1927, cambiata la proprietà e la destinazione, nuovi corpi di fabbrica furono aggiunti; le due ali originariamente disposte ad angolo retto furono unite, con una soluzione improntata ad una certa ricercatezza formale, tramite un raccordo curvilineo, mentre la vecchia tettoia fu trasformata, sulla stessa impronta planimetrica, in una serie di depositi in muratura.

Il complesso immobiliare occupa un intero isolato, per complessivi mq. 25.850. Si compone di una serie di edifici aggregati fra i quali si riconoscono agevolmente quelli originari (riferibili, nell'insieme, al primo trentennio del secolo scorso, caratterizzati da una notevole unità formale) e le sopraelevazioni o le aggiunte più tarde.

Il cuore dell'impianto (e dell'intero isolato) è un vasto cortile rettangolare che costituiva insieme area di circolazione, di disimpegno e di accumulo del materiale prima e dopo il processo di lavorazione. Su tre lati del cortile si dispongono i fabbricati. Il corpo originario occupa l'angolo nord-est: è ad unico piano, con un elegante e ampio raccordo curvilineo al cui centro si apre, inquadrata da due coppie di lesene alte e sottili, una finestra; lo stesso motivo (finestre inquadrata da lesene) scandisce i prospetti delle due ali. All'alto zoccolo di altezza ineguale che marca in basso il livello orizzontale, fa riscontro, superiormente, l'alta cornice modanata, in pietra, in cui è incisa la scritta "DISTILLERIE ALCOOL CAV. PIETRO & FRANCESCO GIUFFRIDA" che conclude l'edificio. Gli stilemi sono quelli dell'edilizia locale di inizio secolo, ma usati con estremo rigore, con raffinata linearità, si da raggiungere un effetto di armoniosa semplicità che conferisce nobiltà ed eleganza ad un edificio la cui destinazione è puramente unitaria.



Figura n. 24 : Corpo originario che occupa l'angolo nord-est. (Edificio E).

Al centro del lato est, un arco con cancellata collega senza disarmonie la parte più antica dell'edificio a quella successivamente aggiunta, ed immette nel cortile. La parte aggiunta ripete, su due piani, la stessa soluzione architettonica, e la stessa disposizione ad L del primo edificio; l'unica differenza è nella sottolineatura più leggera del raccordo curvilineo, più stretto e con due sole lesene ai lati delle finestre.



Figura n. 25 : Parte centrale del lato est, arco con cancello - Corso Mazzini

Meno pregevoli, sotto il profilo architettonico, sono i volumi di sopraelevazione realizzati sopra il primo piano dell'ala nord-est e sopra i due piani dell'ala sud-est, nonché il corpo edificato che chiude il cortile presso l'angolo sud-ovest.



Figura n. 26 e n. 27 : Sopraelevazioni realizzate sul Edificio "E" e sul Edificio "B".



Delle due ciminiere che facevano parte dell'impianto, una sola è rimasta, quella del lato nord: piuttosto bassa e tozza, si distingue dalle ciminiere di analoghi impianti (compresa quella che è andata distrutta) perché realizzata non in mattoni, come d'uso, ma in pietra calcarea.

Figura n. 28 : Particolare del complesso e dell'antica ciminiera in pietra - Via Leonardo Da Vinci (Edificio "Q")

Si riporta una breve descrizione degli organismi edilizi che caratterizzano il complesso industriale arricchita anche da fotografie. Sia la descrizione che le fotografie sono state estratte dai documenti e relazioni (agosto 2011) che fanno parte del fascicolo visionato presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Ragusa.

EDIFICIO "A"

- Edificio a torre compreso in aggregato strutturale ad angolo tra la strada principale di Via Mazzini e la secondaria Via Nettuno
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Assenza di elevazione successiva.
- Muratura a sacco in pietrame. Discreta qualità della tessitura muraria.
- Copertura crollata al suolo.



Figura n. 29 : Foto **Edificio "A"** e **Edificio "B"** (Foto anno 2022).

EDIFICIO "B"

- Edificio a più elevazioni a torre compreso in aggregato strutturale a nastro lungo la strada principale di Via Mazzini.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Presenza di successiva elevazione.
- Muratura a sacco in pietrame. Discreta qualità della tessitura muraria.
- Solai in calcestruzzo e putrelle, in pessimo stato.
- Copertura a falde inclinate con capriate in legno.

EDIFICIO "C"

- Edificio a due elevazioni isolato, disposto su strada principale di Via Mazzini.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Assenza di elevazione successiva.
- Muratura a sacco in pietrame. Discreta qualità della tessitura muraria.
- Solai in calcestruzzo e putrelle, in pessimo stato.
- Copertura a falde inclinate.



Figura n. 30 : Foto **Edificio "C"** e **Edificio "E"** (Foto anno 2022).

EDIFICIO "D"

- Edificio monopiano di ridotte dimensioni adiacente al fabbricato "E" ed al muro di cinta lungo la strada principale di Via Mazzini.
- Muratura in pietrame di cattiva qualità.
- Copertura piana in calcestruzzo crollata al suolo.

EDIFICIO "E"

- Edificio principalmente monopiano e in limitata parte a due elevazioni, posto ad angolo tra la via principale Via Mazzini e quella secondaria di Via Leonardo da Vinci.
- Irregolare in pianta ed elevazione.
- Presenza di sopraelevazione successiva strutturalmente continua.
- Muratura a sacco in pietrame. Discreta qualità della tessitura muraria.
- Solai in calcestruzzo e putrelle, in pessimo stato.
- Coperture a diversa quota e in pessimo stato conservativo, principalmente a falde inclinate con capriate in legno, piana limitatamente alla sopraelevazione.



Figura n. 31 : Foto Edificio "E" e Edificio "Q" (Foto anno 2022).

EDIFICIO "Q"

- Edificio ad una elevazione interposto tra edifici "E" e "P" e prospiciente il piazzale della Stazione Ferroviaria su via Leonardo da Vinci.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Buona qualità della tessitura muraria.
- Solaio intermedio in calcestruzzo e putrelle in mediocre stato di conservazione.
- Copertura a diversa quota a falde inclinate in pessimo stato conservativo.

EDIFICIO "P"

- Edificio ad unica elevazione compreso in aggregato strutturale dirimpetto all'edificio della Stazione Ferroviaria su via Leonardo da Vinci.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Discreta qualità della tessitura muraria.
- Solaio intermedio in calcestruzzo e putrelle.
- Copertura a falde inclinate con capriate in legno parzialmente crollata al suolo.



Figura n. 32 : Foto Edificio "P" e Edificio "M", "N" e "O" (Foto anno 2022).

EDIFICI "M", "N", "O"

- Complesso di 3 edifici attigui assimilabili per caratteristiche a capannoni di opifici industriali dotati ciascuno da un vano seminterrato, affacciantesi sulla corte interna;
- Regolarità in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Mediocre qualità della tessitura muraria.
- Solai in calcestruzzo e putrelle.



Figura n. 33 :
Foto Edificio "M", "N" e "O"
(Foto anno 2011)

EDIFICIO "F"

- Edificio monopiano compenetrato tra i fabbricati "E", "Q" e "H".
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Discreta qualità della tessitura muraria.
- Copertura piana in calcestruzzo e putrelle.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

EDIFICIO "G"

- Edificio ad una sola elevazione, retrostante il fabbricato "C".
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Mediocre qualità della tessitura muraria.
- Solaio intermedio in calcestruzzo e putrelle.
- Copertura a falde inclinate probabilmente realizzata con capriate in legno, totalmente crollata al suolo.



Figura n. 34 :
Foto **Edificio "G"** (Foto anno 2011).



Figura n. 35 :
Foto **Edificio "I"** (Foto anno 2011).

EDIFICIO "I"

- Edificio ad una sola elevazione, costituente il prolungamento del fabbricato "G" e delimitazione del cortile interno.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Mediocre qualità della tessitura muraria.
- Solaio intermedio in calcestruzzo e putrelle.
- Copertura a falde inclinate probabilmente realizzata con capriate in legno, totalmente crollata al suolo.

EDIFICIO "H"

- Edificio monopiano adiacente il fabbricato "G" e probabilmente ad esso collegato tramite disimpegno scoperto.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Mediocre qualità della tessitura muraria.
- Copertura a falde inclinate probabilmente realizzata con capriate in legno, totalmente crollata al suolo.

EDIFICIO "L"

- Edificio monopiano ubicato dalla parte opposta al fabbricato "I" e a delimitazione del cortile interno.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Discreta qualità della tessitura muraria.
- Copertura a falde inclinate in mediocre stato di conservazione.

EDIFICIO "R"

- Edificio ad unica elevazione, isolato ed in posizione baricentrica rispetto alla corte principale del complesso.
- Regolare in pianta ed in elevazione. Realizzato con muratura a sacco in pietrame.
- Buona qualità della tessitura muraria.
- Copertura piana realizzata con soletta piena in calcestruzzo e putrelle in acciaio.



Figura n. 36 e n. 37 : Foto Edificio "R" (Foto anno 2011).

EDIFICIO "S"

- Edificio ad unica elevazione, isolato, in posizione antistante all'edificio "R" lungo il confine sud-ovest dell'area.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con muratura a sacco in pietrame. Buona qualità della tessitura muraria.
- Copertura a padiglione in pessimo stato di conservazione.

**Figura n. 38 :** Foto Edificio "S"

(Foto anno 2011).

**Figura n. 39 :** Foto Edificio "T"

(Foto anno 2011)

EDIFICIO "T"

- Edificio ad unica elevazione disposto lungo il confine sud-ovest dell'area a ridosso del muro di cinta.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con pilastri in c.a.e muratura in pietrame. Cattiva qualità del conglomerato e della tessitura muraria.
- Copertura a falde inclinate realizzata con capriate in legno, in massima parte crollata al suolo e in parte fatiscente.



EDIFICIO "U"

- Edificio ad unica elevazione disposto lungo il confine sud-ovest e nord-ovest dell'area a ridosso del muro di cinta.
- Regolare in pianta ed in elevazione.
- Realizzato con pilastri in c.a. e muratura in pietrame. Cattiva qualità del conglomerato e della tessitura muraria.
- Copertura a falde inclinate realizzata con capriate in legno, in massima parte crollata al suolo e in parte fatiscente.



Figura n. 40: Foto Edificio "U" (Foto anno 2011).

4. PIANO REGOLATORE GENERALE del COMUNE DI POZZALLO

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n°14/21 (allegata alla presente relazione), il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Settore Edilizia Pubblica del Comune di Pozzallo, in data 6 aprile 2021, certificava che il complesso denominato "Ex-Distilleria Giuffrida" risulta avere nel P.R.G. approvato con D.A. n°1329 del 26/10/1989, la seguente destinazione urbanistica:

Zona C1 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

con le seguenti definizioni normative:

- **Definizione:** trattasi di zone del territorio comunale destinate all'espansione residenziale per gli insediamenti di edilizia pubblica, finanziata o sovvenzionata da leggi, statali o regionali, e quindi da includersi nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare.
- **Strumento di attuazione:** piano di zona per l'edilizia economica e popolare o concessione edilizie nel caso di assegnazioni effettuate con le procedure dell'art. 51 della L. n° 865/71.
- **Indice di fabbricabilità territoriale:** 1 mc/mq.
- **Numero dei piani fuori terra:** 4 oltre eventuale porticato.
- **Altezza massima:** m. 16,50.
- **Distanza dai confini:** non inferiore a mt. 5,00.
- **Cessione di aree per servizi:** in misura di 18,00 mq/ab.
- **Prescrizioni particolari:** distanza minima dei fabbricati dalle vie pubbliche ml. 10,00.

Gli stessi immobili risultano avere nella Variante Generale al P.R.G. di cui alla delibera di C.C. n. 05 del 26/01/2018 la seguente destinazione urbanistica:

Servizi della residenza

Sono le aree destinate a sedi di attività pubbliche o di interesse pubblico, di cui agli art. 3, 4 e 5 del D.M 2/4/68 n. 1444.

La realizzazione delle previsioni relative a tali aree avviene previa approvazione di progetti planivolumetrici o di sistemazione dell'area estesi di norma all'intero ambito omogeneo destinato al servizio, nel rispetto delle leggi specifiche che regolano i vari tipi di attrezzature.

La realizzazione di edifici ed impianti pubblici all'interno delle aree destinate a servizi può essere affidata in concessione a società ed imprese private, secondo quanto specificato nel successivo art. 50.

Le aree per i servizi residenziali sono distinte nelle tavole di Piano con le seguenti sigle alfanumeriche:

- **S - Attrezzature scolastiche**
- R - Attrezzature religiose
- V1 - Verde pubblico
- V2 - Verde attrezzato
- P - Parcheggi
- A - Generiche.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel caso in cui all'interno delle aree destinate a servizi ricadano edifici di interesse storico, artistico o ETNOANTROPOLOGICO (come nel caso di specie), indicati con campitura rossa, gli interventi edilizi ammessi, oltre alle eventuali opere interne occorrenti per l'adeguamento alle destinazioni d'uso sopra specificate, sono solamente quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti.

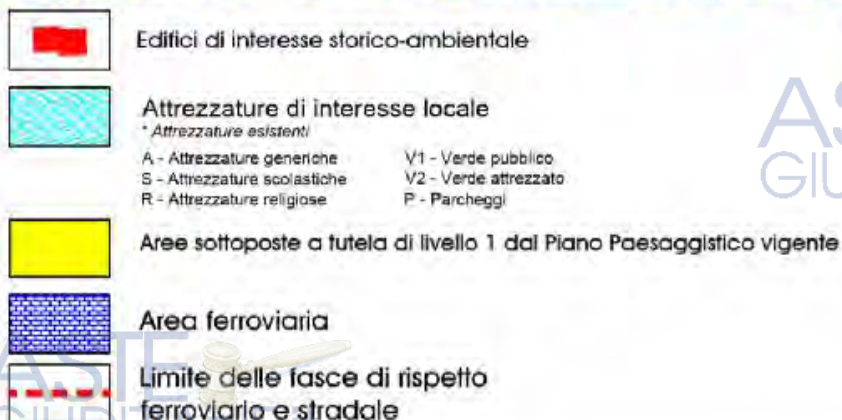
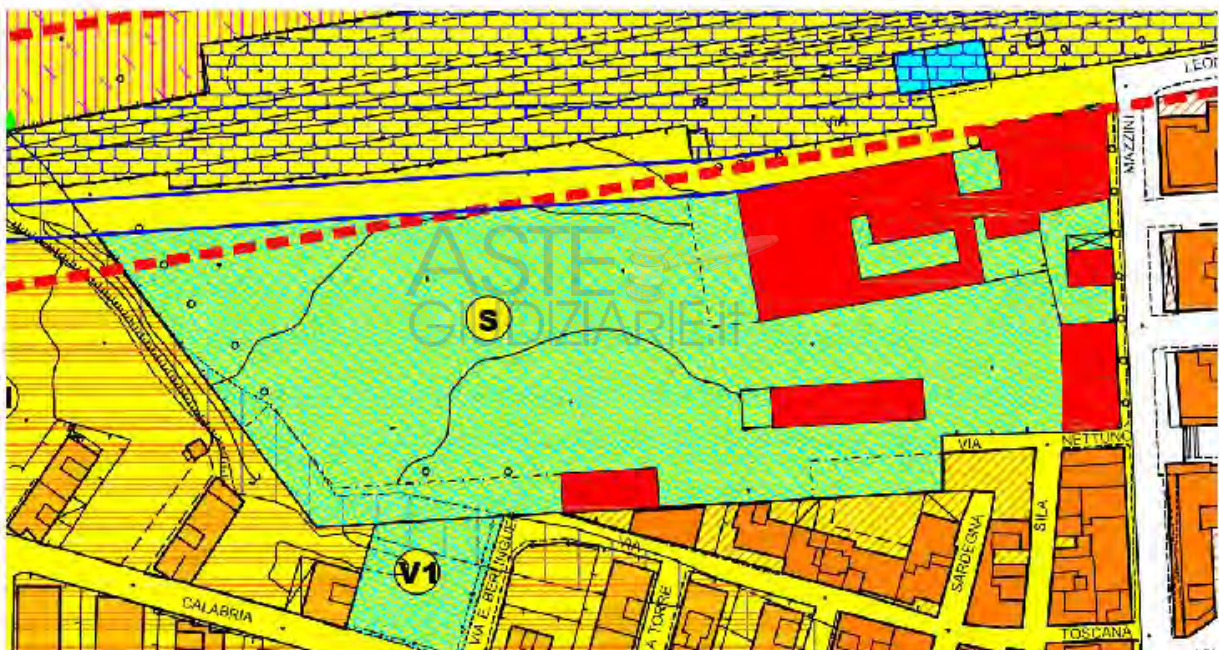
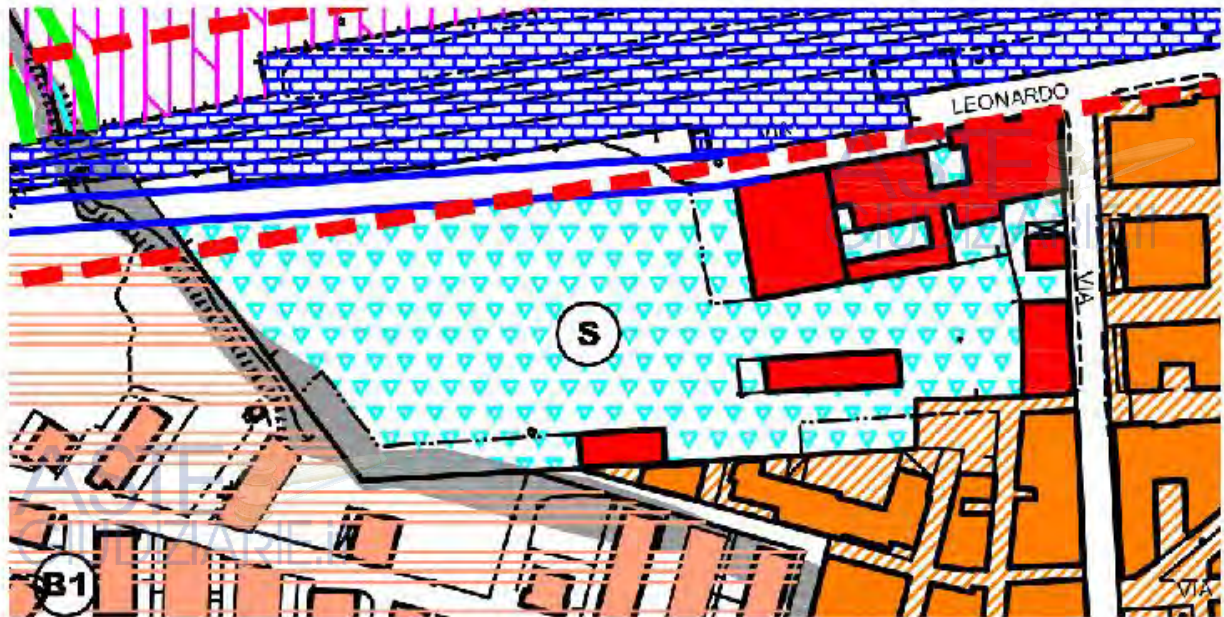


Figura n. 41 :
Stralcio PRG

Tav. 16.B. : Zonizzazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



-  Edifici di interesse storico-ambientale
-  Area ferroviaria
-  Attrezzature di interesse locale
* *Attrezzature esistenti*
- A - Attrezzature generiche
- S - Attrezzature scolastiche
- R - Attrezzature religiose
- V1 - Verde pubblico
- V2 - Verde attrezzato
- P - Parcheggi
-  Aree ad edificabilità controllata
(cfr. Studio geologico)
-  Limite delle fasce di rispetto ferroviario e stradale

Figura n. 42 :
Stralcio PRG –
Tav. 15 : Zonizzazione.



Zone B2

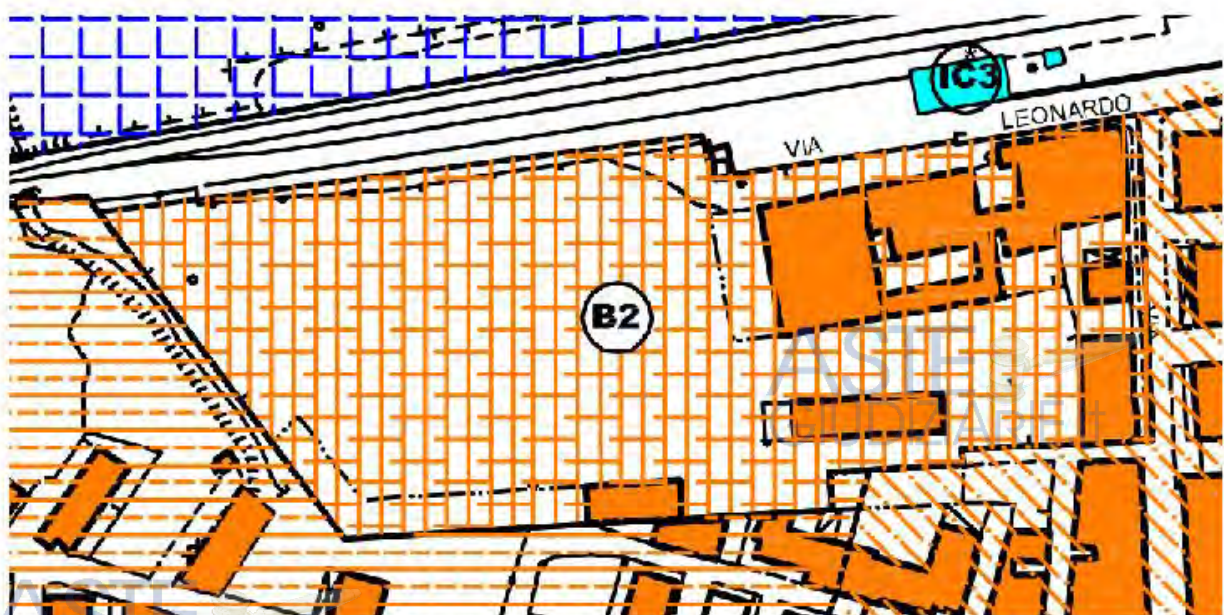


Figura n. 43 : Stralcio PRG - Tav. 8 : Previsioni del P.R.G. vigente.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



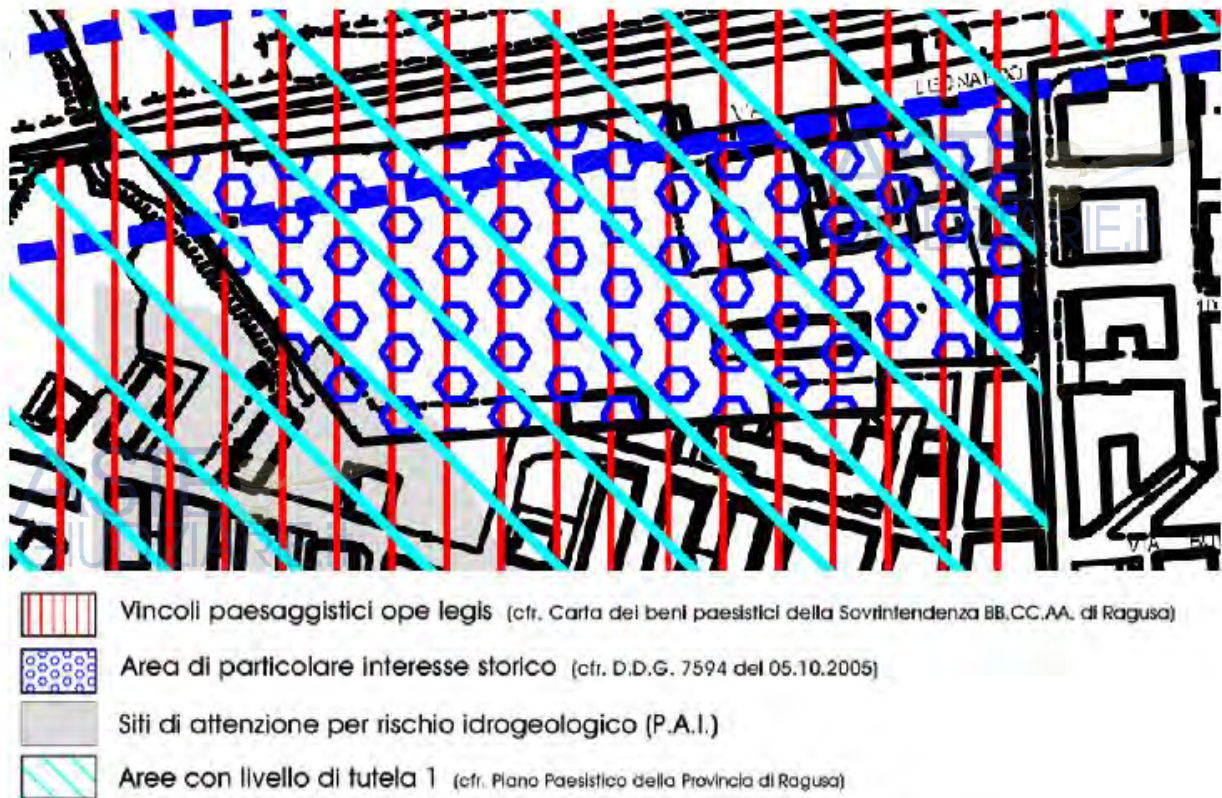


Figura n. 44 : Stralcio PRG - Tav. 4 : Vincoli Normativi.

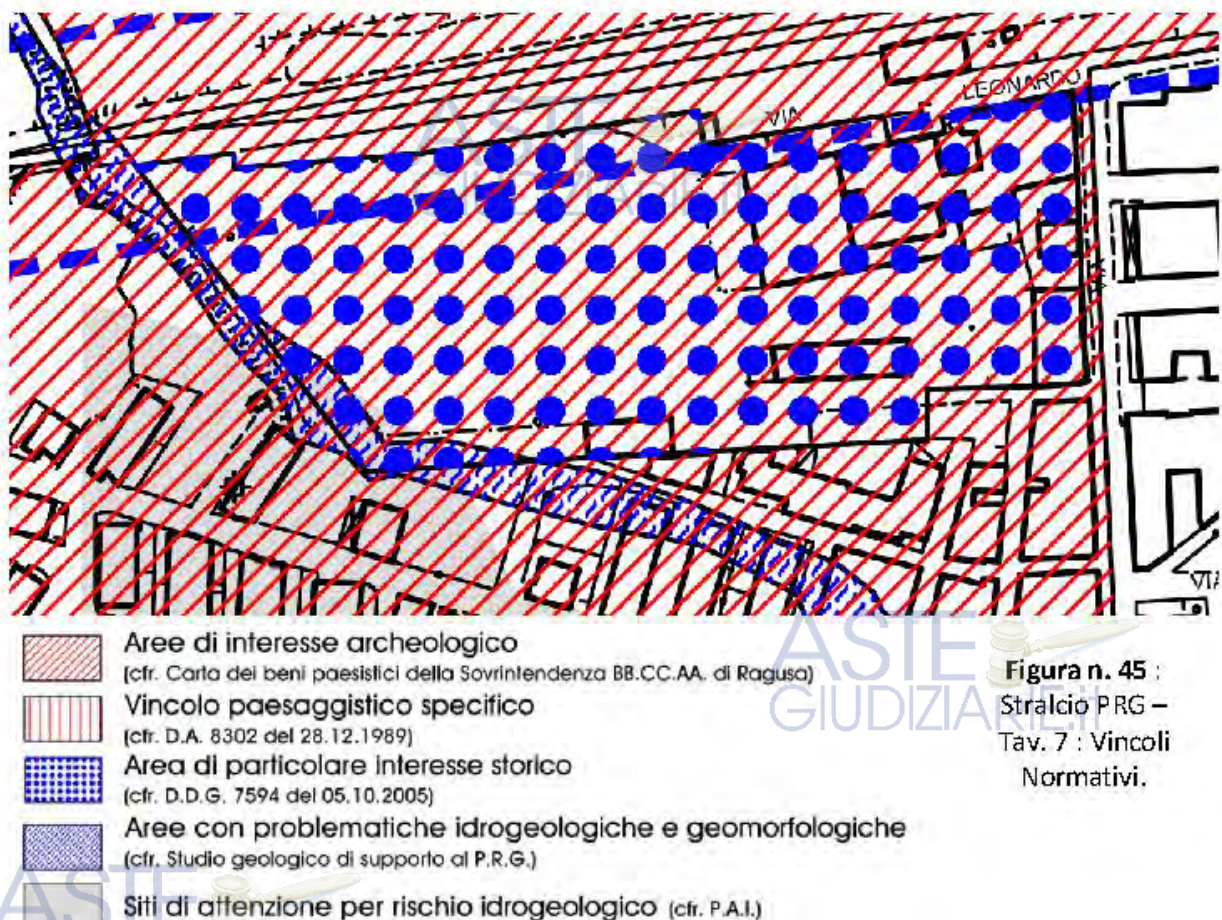


Figura n. 45 : Stralcio PRG - Tav. 7 : Vincoli Normativi.

È in ogni caso fatto divieto di procedere all'abbattimento di filari di alberature di alto fusto presenti all'interno delle aree destinate a servizi.

I progetti relativi alle aree dei servizi residenziali dovranno sempre specificare le essenze arboree e arbustive da impiantare nelle parti scoperte dell'area nonché le tipologie di recinzione da adottare.

Nelle zone destinate alle attrezzature per la istruzione obbligatoria (S) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/ma, con un rapporto di copertura non superiore al 40% ed un indice di piantumazione arborea, inteso come rapporto tra la superficie destinata a verde e la superficie rimasta scoperta da costruzioni, non inferiore al 30%. Nella progettazione degli edifici scolastici e delle relative pertinenze vanno comunque rispettate le norme tecniche specifiche per ciascuna categoria di scuola.

Nelle aree destinate ad attrezzature religiose (R) l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stabilito in 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%.

Nelle aree di verde pubblico in particolare (V1) il progetto di sistemazione dell'area, possibilmente esteso all'intero ambito, dovrà prevedere la salvaguardia del valore naturalistico delle comunità vegetali eventualmente presenti nell'area.

All'interno delle aree di verde pubblico di maggiori dimensioni dovranno essere individuati gli ambiti dove porre a dimora gli alberi, in attuazione delle disposizioni della legge 29 gennaio 1992, n.113. Tali zone devono essere opportunamente segnalate con specifici cartelli indicatori e con la evidenziazione delle essenze messe a dimora, che devono essere autoctone.

Nel verde attrezzato (V2) sono consentite le costruzioni dirette a garantire piena funzionalità alle attività ricreative e del tempo libero in esse previste, quali piazzole di sosta attrezzate con tavoli e panche, attrezzature per la pratica sportiva e per il tempo libero, chioschi, bar, ristoranti, impianti tecnici e servizi igienici, teatri all'aperto. Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore 0.3 mc/mq. L'altezza massima è stabilita in m.4 con una sola elevazione fuori terra.

È altresì consentita la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto e la organizzazione di spazi per il tempo libero, la realizzazione di impianti al chiuso quali palestre, piscine coperte, con un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2,5 mc/mq, un rapporto di copertura non superiore ad 1/3 ed una distanza dai confini del lotto e dalle strade di m. 10. Nell'ambito di tali zone vanno previsti spazi per parcheggi pubblici di dimensione adeguata al prevedibile afflusso di automezzi e comunque di estensione non inferiore al 10% dell'intera area.

Nelle aree destinate a parcheggi (P), fermo restando il perimetro esterno dell'area è ammesso un disegno diverso rispetto a quello eventualmente indicato nell'elaborato di zonizzazione del P.R.G.. Nella realizzazione di parcheggi di superficie è obbligatorio prevedere pavimentazioni in materiali discontinui in maniera tale da garantire la permeabilità del suolo e la piantumazione di essenze di alto fusto in numero non inferiore a 5 per ogni 100 mq., disposte in modo da formare maglie di lato approssimativamente pari a m. 5,50.

Nelle aree destinate ad attrezzature generiche (A) possono essere realizzate attrezzature di interesse collettivo, attrezzature a verde e parcheggi. In tali aree l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare il valore di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura non superiore al 50%. All'interno dell'area, nel caso di attrezzature commerciali, vanno reperite aree da destinare a parcheggi in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali, oltre ai parcheggi pertinenziali di cui successivo articolo. Per consentire la sosta di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, nelle aree destinate a parcheggi o verde, possono essere istituite aree attrezzate comunali, riservate alla sosta temporanea ed al parcheggio di tali mezzi, ovvero possono autorizzarsi privati alla realizzazione e alla di tali aree.

Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna area negli elaborati di zonizzazione hanno valore generalmente prescrittivo nel caso di realizzazione da parte di privati; possono invece essere variate nel caso di realizzazione, diretta o in concessione, da parte del comune, per ragioni connesse alla migliore funzionalità del servizio pubblico, nell'ambito delle destinazioni elencate nel presente articolo e nel rispetto delle procedure stabilite dalle norme, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Gli indici ed i parametri sopra specificati per ciascuna attrezzatura hanno valore prescrittivo; possono però motivatamente essere derogate, per particolari esigenze connesse alla realizzazione di edifici ed impianti pubblici, nel caso di realizzazione pubblica.

Gli spazi vincolati per la realizzazione degli standards di cui all'art. 3 del D.M. 2.04.1968 all'interno dei Piani di lottizzazione approvati e già ceduti al comune potranno essere destinate, a prescindere della destinazione specifica indicata nel Piano di lottizzazione, a servizi ed attrezzature secondo le esigenze che emergeranno nella gestione del P.R.G. e secondo la programmazione che sarà specificata all'interno dei Programmi di Opere pubbliche.

Si precisa che le particelle ricadano in zona tutelata dal Piano Paesaggistico, adottato con Decreto Assessoriale dell'Assessorato Regionale Beni Culturali e dell'Identità Siciliana n. 1767 del 10 agosto 2010, art. 21 del codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs n. 42 del 22/01/20014), pubblicato nella G.U.R.S. n. 45 del 24/02/2004 e D.D.G. n. 7594 del 05/10/2005 con il quale l'edificio è stato dichiarato di importante interesse *STORICO-ARTISTICO*.

Si fa presente che essendo lo strumento urbanistico in regime di doppio corso, è vigente la procedura di Misura di Salvaguardia di cui all'art. 12 del DPR n. 380/2001 come recepito dalla L.R. n. 16 del 2016.

5. VINCOLO "ARCHEOLOGICO-INDUSTRIALE" (DDG N. 7594 DEL 05.10.2005)**RAGIONI E OBIETTIVI DELLA TUTELA**

Come ampiamente anticipato, il complesso denominato "*Ex Distilleria Giuffrida*", secondo quanto dichiarato dall'Assessorato Regionale ai BB.CC.AA. con DDG n° 7594 del 05/10/2005, riveste interesse particolarmente importante ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett d) del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e dell'art. 2 della L.R. n. 80 dell'01/08/1977, ricorrendo evidenti motivi di pubblico interesse che hanno suggerito l'opportunità di sottoporre lo stesso alle norme di tutela di cui al D.Lgs. n. 42/04 e della L.R. n. 80/77; quindi sussiste un vincolo totale della Soprintendenza ai BB.CC.AA., il quale cataloga gli edifici che compongono il complesso edilizio come "*ARCHEOLOGICO-INDUSTRIALE*" e che ha bloccato finora qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area e di messa in sicurezza delle strutture.

Come spiegato nel DDG n°7594 del 05.10.2005 di vincolo, ai sensi del D. Lgs. 42 del 22.01.2004, il valore della struttura denominata "*Ex-Distilleria Giuffrida*" di Pozzallo, sta essenzialmente in due aspetti:

- nella pregevolezza degli aspetti architettonici;
- nella forza evocativa che la sussistenza dell'edificio esercita, attraverso la memoria locale, che ad essa si aggancia per ricostruire, idealmente, ma con eccezionale immediatezza, tutta una fase della vita e della storia della comunità pozzallese che abbraccia più di un cinquantennio.

Si tratta di un cinquantennio di particolare importanza per la microstoria del paese, perché è quello che vede il passaggio (che solo per Pozzallo e Ragusa, in tutta la provincia, si verifica) da un'economia esclusivamente agricola, marinara e commerciale ad un'economia industriale, prodromo di quel tumultuoso sviluppo che ha fatto della cittadina, nell'ultimo ventennio, uno dei poli industriali e portuali più attivi dell'intera Sicilia.

L'edificio è dunque un "*luogo di memoria*", tanto più prezioso in quanto è l'ultimo rimasto, dopo la sistematica distruzione di tutte le più antiche testimonianze della Pozzallo *proto industriale* (depositi portuali, saponificio, ecc.).

La lavorazione delle carrube è inoltre un tema spiccatamente e tipicamente locale in ambito ibleo. È, infatti, esclusiva della provincia iblea che il frutto del carrubo ha avuto un ruolo centrale nell'economia: sebbene il carrubo sia presente anche in parte della Puglia e del Lazio, è dall'area iblea che proviene oggi circa il 90% delle carrube prodotte in Italia. Prima ancora di essere utilizzate per la produzione di alcool, le carrube erano oggetto di esportazione e di intensi commerci, che da Pozzallo raggiungevano i maggiori porti del Mediterraneo e, attraverso Malta, arrivavano in Inghilterra, uno dei più grandi importatori. Ma non solo l'economia del paese è stata per lungo tempo legata al carrubo e, per quanto qui si rileva, alle strutture che ne realizzavano la lavorazione. A partire dall'età araba, quando la coltivazione del carrubo fu introdotta su larga scala per la ricchezza del suo frutto, alimento per gli uomini e gli animali, e della sua densa ombra, preziosa quasi quanto l'acqua nelle assolate campagne siciliane, tutta la campagna iblea è segnata e connotata dalla presenza del carrubo, che ne costituisce l'elemento vegetazionale più significativo.

Per tutte queste ragioni e per il significato storico-evocativo che l'albero del carrubo riveste nel territorio ibleo, a Vittoria è stato istituito, a protezione e valorizzazione di una delle ultime estensioni a carrube un vasto "Museo del Carrubo" a cielo aperto, una sorta di parco naturale all'interno del quale è stato realizzato anche un piccolo museo.

È proprio in collegamento con questo Museo che la conservazione della distilleria di Pozzallo, almeno nei suoi elementi architettonici che la connotano nella tradizione della memoria, assume un valore più pregnante, rappresentando un vero e proprio Museo a cielo aperto, un'ideale continuazione e completamento.

In sintesi, le ragioni della tutela della distilleria Giuffrida sono architettoniche, ma anche Archeologico - Industriali, connotate da una complessità che sfugge a una rigida e univoca catalogazione. Aspetti architettonici, richiami alla tradizione, suggestioni di un passato non ancora remoto si intersecano e confluiscono così da fare del vecchio stabilimento un "monumentum" nel senso etimologico del termine; cioè una "testimonianza", un luogo della memoria, dove una parte della storia della comunità, rappresentata da un'evidenza materiale, si fa radice di identità condivisa. Esso rientra pertanto pienamente al di là dei suoi pregevoli caratteri di architettura industriale, di per sé stessi meritevoli di tutela, nella categoria di beni culturali di cui all'art. 10, comma 3 punto d) del D. Lgs. 42/2004.

La tutela dunque vuole salvaguardare, pur nella compatibilità con gli usi pubblici o privati, forzatamente diversi da quelli originari, le seguenti caratteristiche:

- 1) l'attuale volumetria;
- 2) l'attuale disposizione planimetrica dei corpi di fabbrica, che risponde alla distribuzione funzionale dello stabilimento e ne consente la percezione degli accrescimenti successivi e la ricostruzione dei processi produttivi; ciò vale soprattutto per il grande cortile interno, adibito prima a deposito della pietra e successivamente ad area di essiccazione delle carrube;
- 3) le caratteristiche architettoniche esterne per quanto concerne l'edificio originario, fino alla seconda elevazione compresa;
- 4) le eventuali attrezzature ancora esistenti, che potranno essere utilmente integrate nel recupero della struttura.

ITER DELLA SOPRINTENDENZA AI BB.CC.AA. DI RAGUSA

Di seguito, il sottoscritto andrà a percorrere l'iter del vincolo "ARCHEOLOGICO-INDUSTRIALE" e successivi provvedimenti della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa.

- 2005
- Dichiarazione del vincolo "Archeologico-Industriale" con D.D.G. n° 7594 del 05/10/2005;
 - Impugnativa avanti al TAR di Catania n° 1433/2005 ancora non definito (dichiarazione di perenzione del giudizio con Decreto n° 12/2017 e successiva Istanza di Revoca con dichiarazione di attuale interesse alla prosecuzione del giudizio dell'11/01/2017).

2011

- Richiesta dei proprietari dell'Ex Distilleria Giuffrida di revisione, rimodulazione e modifica del vincolo prot. 4850 del 30/08/2011;
- Riscontro del 22/11/2011 con apertura di massima a valutare la revisione, rimodulazione e modifica del vincolo alle seguenti condizioni:
 - 1) cessione a titolo gratuito in favore del Comune di Pozzallo degli edifici prospicienti i fronti pubblici;
 - 2) rinuncia del contenzioso avanti al TAR;
 - 3) concordamento del progetto di riqualificazione dell'area.

2012

- Nota integrativa della ditta con impegno formale a sottostare alle condizioni indicate dalla Soprintendenza prot. 0966 del 15/02/2012;
- Nota prot. 404/VI UOB del 08/03/2012 a firma indirizzata al Soprintendente con parere favorevole di massima alla revisione, rimodulazione e modifica del vincolo a fronte della presentazione di un progetto di "consolidamento, restauro e destinazione d'uso da concordare con l'Ufficio".
- Esposti dei proprietari limitrofi del 25/06/2012 e del 03/09/2012;
- Ordinanza Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Pozzallo n°01/2012/UTC del 05/10/2012 con cui si ordina ai proprietari di effettuare le necessarie manutenzioni del complesso immobiliare e *"altresì la messa in sicurezza previa demolizione di quelle opere e manufatti ritenuti costituenti pericolo alla pubblica e privata incolumità, con particolare riferimento ai relitti di fabbriche indicati in planimetria con la lettera I"*.
- Nota Soprintendenza prot. 3224/6UO del 29/10/2012 che in considerazione della mancata presentazione di una diversa proposta progettuale di messa in sicurezza, concordata a seguito di sopralluogo effettuato nel mese di settembre 2012, sollecita la proprietà alla presentazione di un progetto di messa in sicurezza dell'immobile *"corrispondente alle prescrizioni dell'ordinanza n°01/2012/UTC" del 05/10/2012 notificata all'Ufficio in data 10/10/2012"*.

2013

- Nota prot 2705/UOVI del 30/10/2013 di riscontro ad ulteriori esposti dei proprietari limitrofi con cui si riferisce, anche al Sindaco di Pozzallo, del sollecito inviato ai proprietari con la nota prot 3224/6UO del 29/10/2012.

2014

- Nota prot. 2052/UO6 del 12/08/2014 con richiesta di sopralluogo a seguito di ulteriori esposti dei proprietari limitrofi;
- Sopralluogo del 26/09/2014 (E in cui si concorda di effettuare un ulteriore sopralluogo congiunto con Genio Civile, Protezione Civile, ASL, VV.UU. e proprietari;
- Sollecito del 26/09/2014 prot. 21710 del Comune di Pozzallo, rivolto ai proprietari affinché dessero seguito all'Ordinanza n°01/2012/UTC del 05/10/2012;

- Sopralluogo del 21/10/2014 () in cui la Soprintendenza fa rilevare che non sussistono le condizioni minime di sicurezza per accedere ai luoghi e si intima alla proprietà di bonificare l'area entro il 15/11/2014;
- Verbale di riunione del 26/11/2014 () in cui si dà atto dell'assenza dei proprietari e dell'impossibilità di accedere ai luoghi;
- Sopralluogo del 05/12/2014 () in cui la Soprintendenza fa presente che è ancora in attesa del progetto di messa in sicurezza richiesto con nota 3224/6OU del 29/10/2012;

2016

- Verbale di sopralluogo disposto dai Carabinieri di Pozzallo, Giusta autorizzazione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Ragusa, del 25/02/2016 () in cui la Soprintendenza, preso atto del grave dissesto strutturale in cui versa il compendio vincolato, ribadisce che non ha ancora ricevuto il progetto di messa in sicurezza già richiesto ai proprietari con nota prot. 3224/6OU del 29/10/2012 più volte sollecitato e rappresenta l'obbligo dei proprietari di attenersi alla salvaguardia del bene ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 (TU dei Beni Culturali) rinnovando l'invito a presentare un progetto di messa in sicurezza;
- Ordinanza sindacale n°10 del 02/03/2016 con cui il Sindaco ordina ai proprietari di eseguire tutte le opere di messa in sicurezza dell'immobile "entro otto giorni dalla notifica" dell'atto "trascorsi i quali infruttuosamente si darà corso a norma di legge"; e al Comando della Polizia Municipale nonché al Responsabile del Servizio di Protezione Civile di verificarne l'avvenuta esecuzione nei termini prescritti.
- Nota della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. 615/Sopr del 07/03/2016 con cui si diffidano i proprietari a presentare entro il perentorio termine di 15 giorni un progetto di messa in sicurezza e salvaguardia del monumento, con espresso avvertimento che in difetto si sarebbe dato corso procedura di esecuzione degli interventi conservativi imposti, cui all'art.33 e seguenti del D. Lgs. 42/2004; si avvertono, che "a mente dell'art. 30 c. 3 del D. Lgs. 42/2004 è obbligo dei proprietari garantire la sicurezza e la conservazione dei beni culturali di loro appartenenza mentre il danneggiamento e la distruzione degli stessi, oltre a comportare le sanzioni previste dalla parte quarta del D. Lgs. 42/2004 (TU dei Beni Culturali), possono integrare il reato di cui all'art. 733 C.P".

6. CONCLUSIONI

In conformità a quanto richiesto nel mandato si può concludere che allo stato attuale non si può procedere a rideterminare la composizione in più lotti del "Complesso di opifici denominato Ex-Distilleria Giuffrida" sito a Pozzallo, in quanto sussiste un vincolo legale totale della Soprintendenza ai BB.CC.AA., il quale cataloga gli edifici che compongono il complesso edilizio come "ARCHEOLOGICO-INDUSTRIALI" e, per tale motivo, ha bloccato finora qualsiasi intervento di riqualificazione dell'area e di messa in sicurezza delle strutture.

A parere dello scrivente, gli eleganti e ampi raccordi curvilinei che scandiscono i prospetti delle due ali di fabbricati prospicienti via Mazzini e Via Leonardo Da Vinci e Via Mazzini e Via Nettuno; le finestre inquadrature da due coppie di lesene alte e sottili, l'alto zoccolo di altezza ineguale che marca in basso il livello orizzontale, a cui fa riscontro, superiormente, l'alta cornice modanata, in pietra, che concludono gli edifici essendo tutti questi stilemi tipici e predominanti dell'edilizia locale di inizio secolo, ma usati con estremo rigore, con raffinata linearità, si da raggiungere un effetto di armoniosa semplicità che conferisce nobiltà ed eleganza ad edifici la cui destinazione può essere molteplice, inseriti, come già lo sono, all'intero di un complesso architettonico-edilizio-culturale, posto nelle vicinanze di un'area densamente popolata della cittadina di Pozzallo, ma in posizione di margine urbano, potrebbe costituire una grande opportunità di rinnovo e sviluppo urbano sostenibile che emerge dal contesto locale.

Di fatto ogni possibilità di intervento nella suddetta area rimane interdetto per l'esistenza del vincolo, scoraggiando altresì i proprietari e gli investitori dall'intraprendere una promozione concreta ed efficace di un suo maggior godimento pubblico e di una sua più integra trasmissione al futuro.

Considerando che i fabbricati che compongono il complesso edilizio sono ormai accatastati come unità collabenti e versano in uno stato di degrado, rendendoli pressoché inagibili, ipotizzando la demolizione di alcuni dei suddetti edifici (in particolare quelli fatiscenti e in procinto di imminente ed inesorabile crollo) e la bonifica dello spazio su cui sono ubicati, risulta necessaria una rivisitazione della misura del vincolo "Archeologico-Industriale" imposto dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA..

Infatti, due risultano le possibili strade da intraprendere:

- 1) promuovere un riesame nella direzione della parzializzazione e riduzione dell'area oggetto del vincolo diretto, limitandola esclusivamente alla superficie occupata dagli edifici prospicienti la Via Mazzini e la Stazione Ferroviaria in via Leonardo da Vinci (vedi planimetria riportata nella figura di seguito restituita) salvaguardando gli edifici individuati dalle lettere "A", "B", "C", "E", "Q" e "P", e consentendo altresì l'integrale demolizione della restante parte di edifici presenti, in massima parte totalmente diruti; inoltre, questa soluzione non solleverebbe i proprietari dall'impegno alla salvaguardia di quanto si vuole tutelare con il predetto vincolo e l'attualizzazione di progetti di recupero per prioritarie finalità pubbliche. Ciò non esonererebbe la Soprintendenza ai Beni Culturali dall'esercizio delle prescrizioni di tutela indiretta sull'area limitrofa stralciata, secondo un preciso rapporto di complementarità tra dette prescrizioni e il fine pubblico costituito e presuntivamente assicurato dal vincolo diretto, in ragione del fatto che la stessa oltre ad essere annoverata, ai sensi dell'art.142 lettera m) del codice richiamato, tra le zone d'interesse archeologico, è classificata dal Piano Paesaggistico degli Ambiti 15, 16 e 17 della provincia di Ragusa adottato giusto D.Ass.Beni Culturali e dell'Identità Siciliana del 10 Agosto 2010 tra le zone, individuate all'interno del paesaggio locale "13" recante "Pozzallo sottozona "13a" "Aree archeologiche di Palamentano, Portella, S.Marco e Poggio Gallarazzo" con livello di tutela 1.

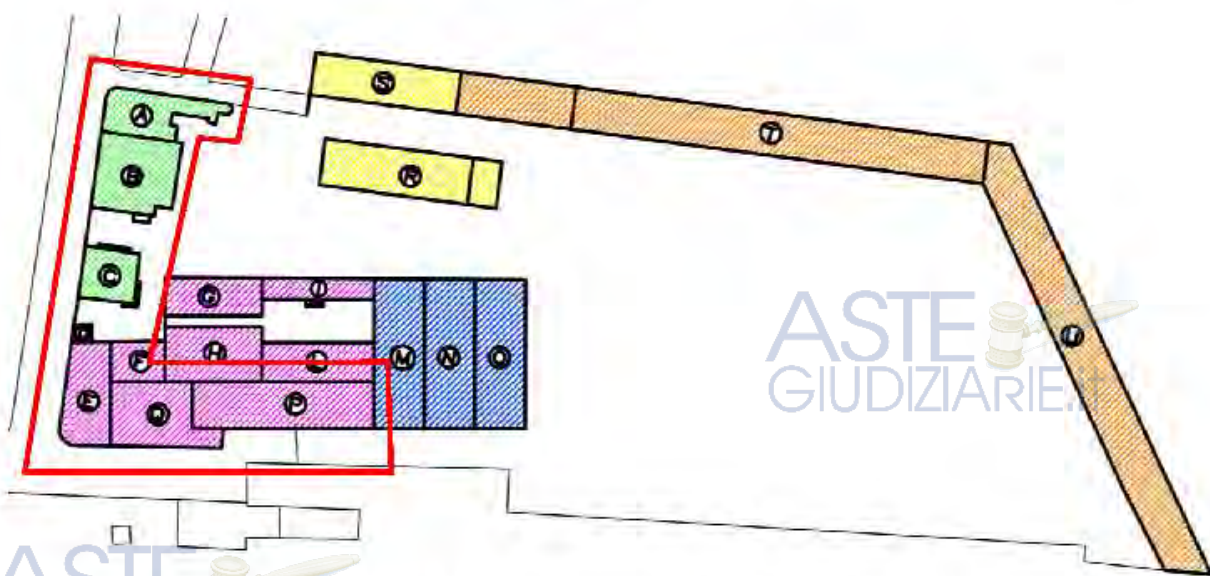


Figura n. 46 : Planimetria Generale del Lotto.

2) Rielaborazione e presentazione di un progetto di riqualificazione e di recupero del complesso dell'ex Distilleria Giuffrida, così come presentato nel 2011 all'interno della "proposta di revisione, rimodulazione del DDG n°7594 del 05/10/2005 di vincolo ex art. 13 del D.Lgs.n°42 del 22/01/2004", proposta dai proprietari a firma del _____, a cui, tra l'altro, era seguito riscontro con apertura positiva del Soprintendente arch. _____ (prot. 3487 del 22.11.2011) e parere favorevole a firma dell'arch. _____ indirizzata al Soprintendente (nota prot. 404/VI UOB del 08.03.2012).

Nella figura di seguito riportata viene restituita la planimetria del progetto.

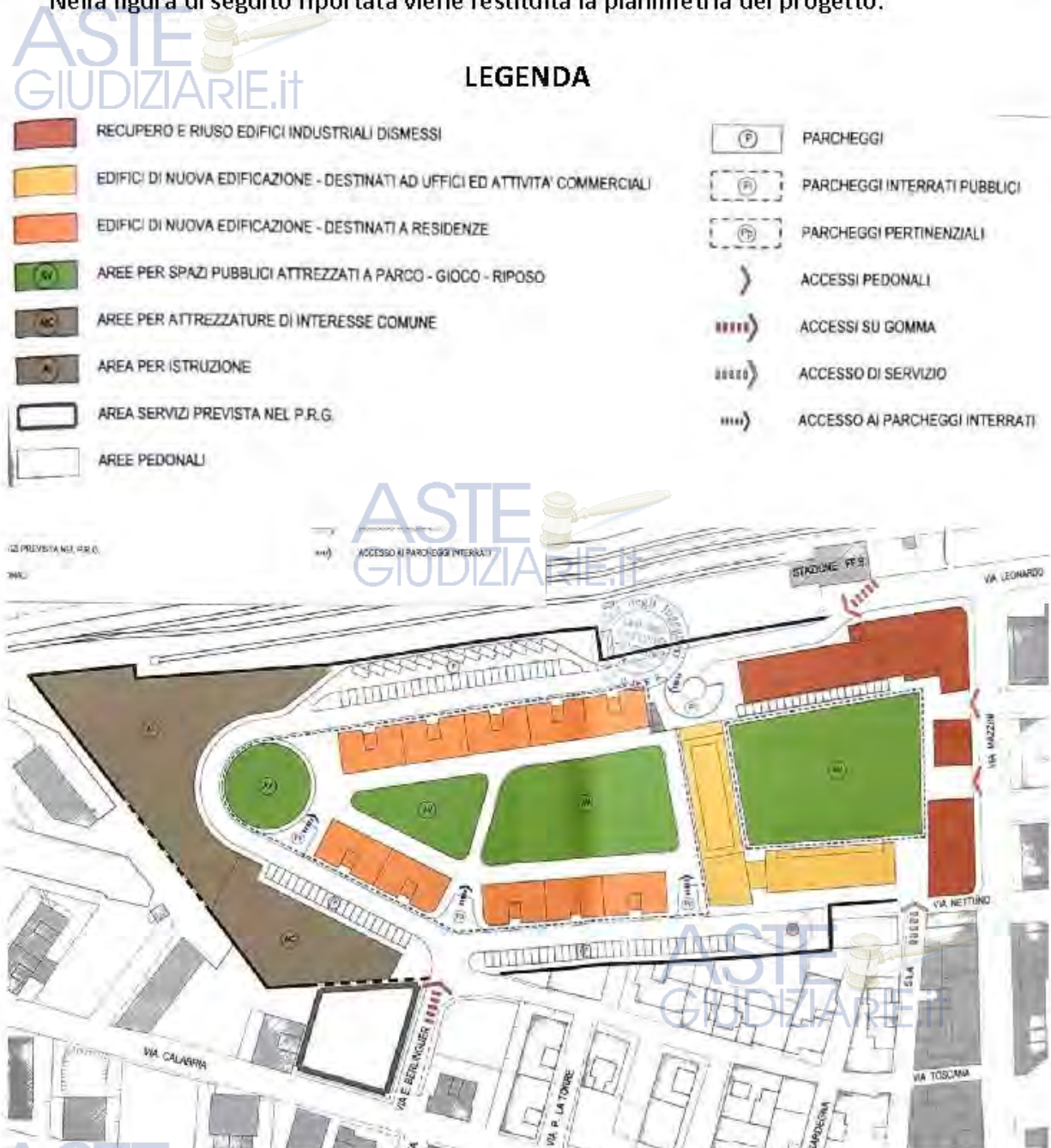


Figura n. 47 : Planimetria Generale del Lotto "Progetto di riqualificazione e di recupero del complesso dell'ex Distilleria Giuffrida" (agosto 2011).

Infine, è giusto ricordare che entrambe le soluzioni prospettate hanno comunque bisogno di un'approvazione locale dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa e, successivamente, di ulteriore approvazione dell'Assessorato Regionale competente (in quanto il vincolo "ARCHEOLOGICO-INDUSTRIALE" è stato imposto con decreto regionale).

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, chiudo la perizia, ringraziando l'ill.mo Giudice dott. Gilberto Orazio RAPISARDA per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ragusa (RG), 09 giugno 2022

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

ALLEGATI

Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. Comunicazione dell'Avv. Blundo rinuncia incarico Arch. Spadaro - 07.04.2022
2. Comunicazione nomina del C.T.U. emessa dal Giudice - 13.04.2022
3. Estratto del Foglio di Mappa n°13 Particella 6.
4. Visura Storica per l'immobile - Foglio di Mappa n°13 Part. 6 (Catasto Terreni)
5. Visura Storica per l'immobile - Foglio di Mappa n°13 Part. 6 Sub 1 (Catasto Fabbricati)
6. Visura Storica per Soggetto -
7. Certificato Destinazione Urbanistica
8. DDG n. 7594 del 05.10.2005 - VINCOLO "ARCHEOLOGICO-INDUSTRIALE"