



CITTÀ DI SIRACUSA

SETTORE GESTIONE BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI
SERVIZIO *Gestione dei beni demaniali e patrimoniali*



**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
DEL COMUNE DI SIRACUSA
2025/2027**

Art. 58 della Legge n. 133/2008

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
al “*Piano delle Alienazioni e
Valorizzazioni Immobiliari del Comune di
Siracusa per il triennio 2025/2027*”**

1. PREMESSA DI ORDINE GENERALE

La presente relazione, predisposta dal competente Settore “*Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali*” è allegata alla proposta di Deliberazione della Giunta Comunale relativa alla “*Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Siracusa per il triennio 2025-2027*”, con la finalità di fornire alcune doverose precisazioni in relazione ai beni immobili inseriti all’interno del medesimo *Piano*.

Il “*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari*” è uno dei documenti programmatori da allegare al Bilancio di previsione in adempimento alle vigenti normative in materia (art. 170, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000) e riporta l’elenco degli immobili di proprietà comunale, rivestendo una notevole importanza per il consolidamento dei conti pubblici dell’Ente. Infatti, questo documento di programmazione comporta una puntuale ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili, consentendo una semplificazione dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell’Ente.

Altresì, il *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari* si pone l’obiettivo di soddisfare le esigenze di miglioramento di detti conti pubblici, di riduzione e contenimento dell’indebitamento e di ricerca di nuovi proventi destinabili al finanziamento degli investimenti pubblici.

2. CONTENUTI, FINALITÀ E QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il “*Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni*” è stato introdotto con l’art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., e consiste in uno strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del patrimonio immobiliare disponibile degli Enti Pubblici.

Ai sensi del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 (*Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42*), così come modificato dal D.Lgs. n. 126/2014, il *Piano* è allegato, per farne parte integrante, al *Documento Unico di Programmazione (DUP)* ed in particolare della *Sezione Operativa (SeO)* dello stesso.

La finalità dello strumento è quella di “*procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*”, per cui gli Enti redigono il Piano inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento degli immobili nel circuito economico sociale.

Infatti, è un dato incontrovertibile che il processo di rigenerazione urbana che sta vivendo la nostra società e, nel nostro caso anche la Città di Siracusa, abbia delle ricadute estremamente positive sul territorio e in diversi ambiti.

La razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito di alcuni beni e l’alienazione di altri beni immobili, quindi, si prefigurano, per l’Amministrazione Comunale, come un momento di fondamentale importanza per rilanciare la propria economia e per recuperare ambienti e luoghi della Città nell’ottica di una valorizzazione sempre costante del patrimonio e di un recupero, anche sociale, degli spazi.

Gli elenchi, contenuti negli allegati, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall’art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell’iscrizione del bene in catasto.

Contro l’iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

3. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI SIRACUSA

I beni immobili pubblici, secondo le previsioni degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile, sono classificati in:

- **beni demaniali** (artt. 822 e 824 del Codice Civile) che comprendono strade, piazze, cimiteri, mercati, chiese, immobili d'interesse storico ed archeologico, parchi, aree e giardini pubblici, fontane, canali, acquedotti, mura e porte della città, diritti di uso pubblico, musei, pinacoteche;
- **beni patrimoniali indisponibili**, ovvero, gli immobili di uso pubblico per destinazione, quindi, edifici destinati a sedi di uffici pubblici, beni genericamente destinati al pubblico servizio, teatri, edifici scolastici, alloggi di edilizia residenziale pubblica e beni confiscati alla criminalità organizzata, per loro natura;
- **beni patrimoniali disponibili**, in particolare trattasi degli immobili non più strumentali.

Nel merito si specifica che, come sopra accennato, ai sensi dell'art. 58 comma 2 del D.L. n. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel *Piano* ne determina la conseguente classificazione come "Patrimonio Disponibile", salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Il Settore "*Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali*" sta svolgendo da diversi mesi una approfondita verifica e valutazione dei beni presenti nell'inventario del Comune di Siracusa, al fine di permettere all'Amministrazione di acquisire un'approfondita e sempre più aggiornata conoscenza della situazione patrimoniale, la quale, congiuntamente all'analisi del mercato e del fabbisogno del sistema produttivo, può permettere, nell'immediato e nel futuro, di adottare adeguate politiche di valorizzazione e di alienazione del patrimonio.

Questo obiettivo si sta raggiungendo anche tramite il caricamento dei dati sul sistema informativo, in modo da essere da supporto alle scelte da adottare.

Nel passato, infatti, gli Enti Pubblici hanno patito tutta una carenza di informazioni tecniche e giuridiche relative ai beni del proprio patrimonio.

Il Comune di Siracusa, in questi anni, ha affrontato questa problematica tramite diversi progetti finalizzati alla ricognizione e classificazione dei beni di proprietà comunale, come l'utilizzo di "*MapCloud*", uno strumento funzionale, collegato direttamente con il catasto, che permette di individuare i beni immobili dell'Ente senza dover ricorrere all'inventario cartaceo, tramite la digitazione anche solo di alcuni dati, quali quelli catastali.

Il sistema "*MapCloud*" ha permesso, in questi ultimi anni, di "lavorare in rete", con l'inserimento in piattaforma di informazioni condivise tra i diversi Settori dell'Ente, quali "Urbanistica", "Mobilità e Trasporti", "Protezione Civile", "Polizia Municipale" e "Patrimonio".

Al fine di una sempre maggiore informatizzazione dei dati, così da rendere tutti gli immobili facilmente rintracciabili "*a portata di click*", il Settore "*Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali*" sta procedendo sia con l'aggiornamento dei dati inseriti nell'inventario cartaceo, sia su quelli del database realizzato tempo addietro dal "Laboratorio Informatico" contenente i dati principali dell'archivio, sia su quelli contenuti all'interno della Piattaforma Civilia - sezione "Patrimonio", con il raggiungimento di una buona affidabilità dei dati relativi alla consistenza del patrimonio immobiliare tanto che, per alcuni cespiti, non si rendono più necessarie integrazioni o modifiche sostanziali dei dati contenuti nell'inventario.

Questi database, nel complessivo, permettono di avere una visione globale e costantemente aggiornata del patrimonio immobiliare dell'Ente così che l'Amministrazione Comunale, in questi ultimi tempi, può programmare, nei propri piani, dettagliate operazioni di alienazione e valorizzazione, anche grazie ad attività propedeutiche di valutazione del valore di mercato dei beni, effettuato dai tecnici comunali.

Tale attività risulta propedeutica all'attivazione delle procedure di valorizzazione e alienazione immobiliari, le quali, in aderenza agli obblighi di legge, devono basarsi sul valore corrente dei beni.

Da una verifica della documentazione in possesso del Settore, che trova propria formulazione compiuta nell'approvazione dell'aggiornamento dell'Inventario dei beni

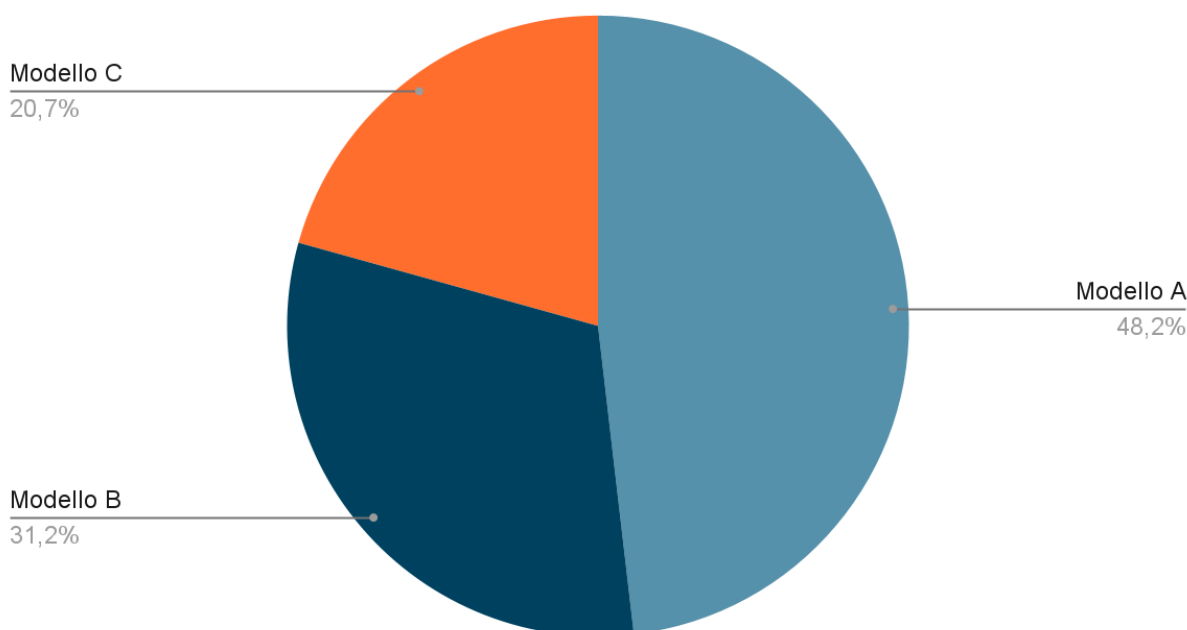
immobili dell'Ente, con Deliberazione della Giunta Comunale n.132 del 15.10.2024, emerge quanto segue:

- i **“beni demaniali”** inseriti in archivio, rubricati con la lettera “A”, sono in totale 170, fermo restando che, in ogni caso, le “strade” risultano archiviate sotto un'unica denominazione e che l'elenco delle stesse è in continua evoluzione in quanto molte strade, nonostante siano state assunte al patrimonio dell'Ente, sono lottizzate;
- i **“beni patrimoniali indisponibili”**, modello “B”, sono in totale 110, e comprendono anche gli immobili sottratti alla criminalità organizzata e assegnati al Comune di Siracusa con Decreto dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la Destinazione dei Beni Sequestrati e Confiscati alla Criminalità Organizzata, molti dei quali non ancora trascritti e volturati in favore dell'Ente comunale. Per questi ultimi cespiti, si sta procedendo, grazie all'ausilio dell'Ufficio competente, alla regolarizzazione e alla successiva assunzione al patrimonio;
- i **“beni patrimoniali disponibili”**, di cui al modello “C”, sono complessivamente 73, ma è necessario sottolineare che, all'interno di diversi compendi, sono inseriti gli Alloggi Popolari, per un totale complessivo di 1124 alloggi, per cui sono stati già previsti, negli anni dei piani di alienazione in favore dei soggetti assegnatari, e in altri, nel corso degli anni sono stati inseriti più cespiti (soprattutto terreni) appartenenti alle medesime aree e con classificazioni diverse, per cui si sta svolgendo una seria e puntuale attività di “spacchettamento” degli stessi al fine di rendere la consistenza patrimoniale dell'Ente sempre più coerente con la realtà. Si precisa che la maggior parte degli immobili di natura popolare sono stati oggetto di perizia di stima, con invito, negli anni, agli assegnatari, qualora interessati, di procedere all'acquisto.

Nel corso del 2025 l'Ufficio, di concerto con il Settori competenti, intende verificare la legittimità dei soggetti assegnatari e procedere, nuovamente, ad invitare all'acquisto gli aventi diritto al fine di meglio razionalizzare anche questo ambito di intervento e permettere ai legittimati di diventare proprietari dei suddetti immobili.

In totale, quindi, il numero dei compendi inventariati nel Patrimonio Immobiliare del Comune di Siracusa è pari a 353 elementi complessivi, che possono essere così riassunti:

Beni immobili inventario Comune di Siracusa



Si sottolinea che l'aggiornamento dei dati dell'inventario immobiliare dell'Ente è in continua evoluzione, a causa delle numerose problematiche riscontrate, soprattutto in relazione alla

scarsità dei dati archiviati e della carenza di documentazione di natura amministrativa e tecnica e che, quindi, i valori, i dati catastali, le consistenze e altri dati relativi ai singoli compendi possono essere oggetto di modifica, rettifica, variazione e/o integrazione.

4. QUADRO ESIGENZIALE DEL COMUNE DI SIRACUSA

Dopo diversi anni in cui le contingenze economiche, gestionali e sociali hanno determinato una scarsa predisposizione a ricercare condizioni di efficienza ed economicità nella gestione del patrimonio comunale, gli Enti locali, negli ultimi anni, hanno accresciuto fortemente l'attenzione sulle modalità di utilizzo degli stessi al fine di mettere a reddito il cospicuo patrimonio pubblico.

Difatti, se dapprima gli elementi patrimoniali posseduti dall'Ente non si consideravano capaci di generare flussi finanziari, a seguito della costante riduzione dei trasferimenti operati da Stato e Regioni verso i comuni, si è avuta una forte inversione di tendenza, che ha avuto come obiettivo quello di trovare nuove forme di autofinanziamento tramite la valorizzazione e/o l'alienazione dei beni appartenenti agli Enti pubblici.

Col passare del tempo, è diventato di fondamentale importanza immettere nel mercato il patrimonio immobiliare pubblico, trasformandolo in una risorsa sia per l'Ente proprietario, sia per il sistema produttivo pubblico.

Questo ragionamento sta alla base dell'adozione di strategie di valorizzazione dei beni appartenenti al patrimonio comunale volte all'attivazione di meccanismi virtuosi, capaci di produrre utilità, con ricadute facilmente individuabili sia sui livelli occupazionali sia sulla gestione e manutenzione del patrimonio.

Il Comune, quindi, assume un ruolo centrale di propulsore del sistema produttivo tramite l'*incipit* della *"messa a disposizione del bene"*, che spesso per le sue caratteristiche è difficilmente reperibile sul mercato immobiliare privato.

Questo *"cambio di rotta"* rispetto al passato, è stato determinato dall'introduzione del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in Legge n. 133 del 6 agosto 2008, che, all'articolo 58, rubricato *"Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni, ed altri Enti Locali"* ha introdotto nel nostro ordinamento il c.d. *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"*, da allegare al bilancio di previsione dell'Ente, con l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio del Comune e degli altri Enti Locali.

Questo articolo, centrando la necessità di definire in modo efficace ed efficiente la capacità immobiliare delle Pubbliche Amministrazione, ha dato un nuovo impulso alle attività dei Comuni, ivi compreso il Comune di Siracusa.

Il quadro esigenziale attuale del nostro Ente, quindi, richiede che la gestione patrimoniale immobiliare venga orientata al perseguimento di obiettivi di economicità, efficienza ed efficacia, oltre che di buon andamento, al fine di massimizzare l'utilità dei beni immobili dell'Ente. Questo perché, dai risultati che ne derivano, ne discendono proventi o perdite con caratteristiche rilevanti per l'Ente: obiettivo del *Piano delle alienazioni e valorizzazioni*, quindi, sarà quello di massimizzare i primi in modo da destinare gli introiti al soddisfacimento delle istanze della collettività.

Da questo "circolo" è possibile ricavare un importante virtuosismo: anche i beni non utilizzati dall'Ente in modo diretto per erogare servizi alla collettività possono concorrere, tramite modalità di valorizzazione o tramite alienazione, al finanziamento delle predette attività, garantendo un flusso di risorse (anche di natura continua in caso di valorizzazione) da destinare alle attività del Comune.

Adeguate politiche di valorizzazione risultano fondamentali, quindi, per il raggiungimento dei principi di efficacia ed efficienza a cui è diretta l'attività di natura amministrativa.

Risulta necessario sottolineare l'importanza delle procedure di alienazione, per tutti quei beni che non risultano più necessari al perseguimento delle attività istituzionali dell'Ente e

la cui gestione risulti di difficile sostenibilità, sia da un punto di vista di tutela sia da un punto di vista economico.

L'**alienazione immobiliare** produce, infatti, per il Comune, diversi benefici:

- il risparmio nei costi di gestione che annualmente l'Ente è chiamato a sostenere;
- l'afflusso di capitali che, a seguito dell'alienazione dell'immobile, vengono utilizzati dall'Ente per nuovi investimenti, come previsto dalla vigente normativa;
- la cessione del bene a soggetti privati che permette di avere risultati sia nel breve che nel lungo periodo grazie ad investimenti in grado di riqualificare l'area, il quartiere, l'ambiente circostante, anche tramite politiche di sviluppo nel settore imprenditoriale, con positive ripercussioni di natura sociale e occupazionale.

Per tutti gli altri beni immobili che si ritengono ancora funzionali al perseguimento delle finalità dell'Ente, o che comunque si considerano strumentali per la produzione di reddito o per il raggiungimento di obiettivi tendenti ad interesse comune, si procederà con l'attivazione di **procedure di valorizzazione**.

Queste ultime procedure saranno perseguite dal Comune per beni dallo stesso direttamente utilizzabili, mentre, in tutti gli altri casi, verranno coinvolti soggetti terzi, secondo le modalità ivi indicate.

Quest'ultimo aspetto, che prevede il coinvolgimento di soggetti terzi, pare alquanto rilevante e fondamentale nel quadro esigenziale del Comune di Siracusa, in quanto permette all'Ente di ottenere un incremento del valore del bene immobile sottoposto a valorizzazione senza investire direttamente risorse, e in alcuni casi, anche ricevendo un introito che, come nel caso dell'alienazione, può essere destinato ad incrementare gli investimenti del Comune.

Tra gli strumenti che potranno essere utilizzati per favorire il coinvolgimento di terzi, e previsti nella parte relativa alle valorizzazioni, si farà ricorso a procedure ad evidenza pubblica espressamente previste dalla vigente normativa, come ad esempio la concessione e la locazione (art. 3bis del D.L. n. 351/2001), il Partenariato Pubblico Privato (artt. 174 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023) e il Partenariato Speciale Pubblico Privato (per quei Beni che vengono definiti culturali), oltre che la Finanza di Progetto (artt. 193 e ss. del D.Lgs. n. 36/2023), il dialogo competitivo (per come previsto dall'art. 74 del D.Lgs. n. 36/2023), la concessione dei servizi di gestione e ulteriori procedure previste dal Codice degli Appalti e da altra normativa vigente.

5. IL PIANO DEL COMUNE DI SIRACUSA PER IL TRIENNIO 2025/2027

L'elenco costituente il presente *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2025/2027* è stato suddiviso tenendo conto della localizzazione dei beni ricadenti nell'ambito territoriale di Siracusa e ulteriormente suddivisi tra terreni e fabbricati.

Nell'ambito di queste strategie, il Comune di Siracusa, già a partire dall'anno in corso, ha avviato dei procedimenti di razionalizzazione del patrimonio immobiliare.

In particolare si è proceduto all'alienazione dell'immobile comunale sito nel quartiere Ortigia, in via Serafino Privitera nn. 1-3, denominato "Ex Ente Comunale di Assistenza", in ossequio a quanto disposto, per ultimo, dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 18.04.2024 che ha approvato il "*Piano di Alienazione e Valorizzazione degli Immobili Comunali per il triennio 2024/2026*". In ogni caso, si precisa che il bene di cui trattasi non è ancora stato eliminato dall'inventario, e quindi risulta inserito all'interno del patrimonio immobiliare comunale, perché non è avvenuta la formalizzazione dell'atto di compravendita, il cui rogito è previsto nella prima decade del mese di novembre 2024.

Come si avrà modo di osservare successivamente, per quanto riguarda le alienazioni previste nella precedente programmazione, il Settore "*Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali*" ha confermato quanto già indicato nel *Piano di Alienazione e Valorizzazione degli Immobili Comunali per il triennio 2024/2026*, inserendo, tra l'altro, ulteriori immobili

non strumentali per l'Ente al fine di meglio razionalizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale.

5.1 RICOGNIZIONE DEI BENI DA INSERIRE

La prima attività della procedura di individuazione dei beni da inserire nel nuovo *Piano 2025/2027* è consistita nella ricognizione del patrimonio disponibile, effettuata secondo l'art. 58 del D.L.n. 58/2008, sulla base delle informazioni disponibili negli archivi e negli altri documenti ufficiali agli atti dell'Ente.

La ricognizione è stata opportunamente integrata con la ricerca dei dati relativi alle condizioni giuridiche e amministrative dei beni, alle contingenze fisiche, alle caratteristiche di conservazione, al rilascio della destinazione urbanistica e alla individuazione di eventuali vincoli di carattere storico, artistico o paesaggistico.

I fascicoli immobiliari per i cespiti oggetto della presente procedura sono stati opportunamente integrati con le informazioni attuali, al fine della necessità della valorizzazione o della alienazione dei beni.

Si può stabilire che l'analisi effettuata, seppur ancora in itinere, data la grande quantità di beni appartenenti al patrimonio dell'Ente, è propedeutica rispetto alla fase di redazione e approvazione del *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025/2027*.

Nel dettaglio, sono state individuate le seguenti informazioni:

- denominazione dell'immobile e identificazione dello stesso;
- ubicazione;
- dati identificativi catastali;
- destinazione d'uso;
- uso attuale;
- valore di stima (per i beni oggetto di alienazione).

Agli atti del Settore "*Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali*" sono custoditi anche elementi di natura giuridico amministrativa quali titolo di proprietà, necessità di regolarizzazione, presenza di vincoli, planimetrie e altri elementi utili a determinare la consistenza, le qualità e le caratteristiche tecniche e giuridiche dei beni costituenti il patrimonio immobiliare dell'Ente.

Si rappresenta che, relativamente al quartiere Ortigia, la documentazione tecnica risulta in capo all'Ufficio "*Centro Storico*" mentre l'attività di gestione dei beni immobili di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 110/2023, individuati come "Luoghi della cultura", risulta di competenza del Settore "*Cultura e Turismo*", che ha fornito allo scrivente Settore importanti indicazioni in merito soprattutto alla valorizzazione degli immobili di propria competenza.

Si precisa che ulteriore documentazione utile ai fini dell'alienazione degli immobili verrà pubblicata, allegata all'Avviso Pubblico relativo alla procedura di asta di alienazione, al fine di permettere che gli interessati abbiano piena contezza della tipologia di immobile e di tutte le informazioni utili e necessarie per la presentazione della propria offerta.

5.2 FORMAZIONE DEGLI ELENCHI DA INSERIRE NEI SINGOLI ALLEGATI AL PIANO

Al fine di un'attività di gestione corale programmatica, che tenga conto degli apporti dei vari Settori comunali, ciascuno per le proprie competenze, lo scrivente Settore "*Gestione dei Beni Demaniali e Patrimoniali*" ha provveduto ad inviare formale nota agli Uffici Comunali per ottenere formali indicazioni sulle attività che si intendono prevedere negli immobili di proprietà comunale per il prossimo triennio, ponendo come base quanto già approvato dal Consiglio Comunale, per ultimo, con Deliberazione n. 77/2024.

Nell'ambito di tale fase, le attività di analisi dei beni sono successivamente volte ad integrare le conoscenze di base con informazioni pertinenti lo *status* del patrimonio, estratte da documenti di programmazione propria o di altri enti, nonché a porre in relazione i dati anagrafici di base del singolo bene con una serie di dati di diversa tipologia, quali ad esempio quelli relativi al contesto socio-economico.

Il comma 2, dell'art 58, prevede espressamente che: *"l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto di tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale. Il Piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi, la classificazione deve ritenersi come definitiva"*.

Pertanto, per i beni culturali come definiti all'art. 10, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. compresi nel Piano, laddove non sia stata effettuata, andrà attivata la procedura di verifica dell'interesse culturale, ex art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., qualora gli stessi abbiano vetustà ultrasettantennale nonché la procedura di autorizzazione all'alienazione ex art. 57 bis del medesimo Decreto.

5.3 IMMOBILI DA ALIENARE

Nella predisposizione del suddetto documento (allegato "A") i beni suscettibili di alienazione, sono stati individuati tenendo in considerazione vari fattori, fra i quali:

- la dislocazione nel territorio comunale;
- l'accessibilità;
- il contesto ambientale;
- le condizioni manutentive e, quindi, le eventuali spese di investimento necessarie alla messa a norma;
- l'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica (comunale) è residuale;
- l'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze d'insediamento di attività o servizi di interesse pubblico collettivo.

Il punto di partenza è il *Piano di Alienazione e Valorizzazione 2024/2026*, per cui - eliminando l'unico bene oggetto di asta pubblica con alienazione avvenuta nel 2024 (Ex Ente Comunale di Assistenza) - lo stesso viene riproposto con delle opportune integrazioni, come di seguito riportato:

ID	DENOMINAZIONE	UBICAZIONE	STATO DI FATTO	IDENTIFICATIVI CATASTALI	TITOLO PROPRIETA'	IPOTESI DI VALORE (espresso in euro)
A1	BASSO ADIACENTE LA BIBLIOTECA COMUNALE (Inv. n. 128 - Elenco C "Beni patrimoniali disponibili" n. 2)	Via dei Santi Coronati n. 45 - quartiere Ortigia	Non utilizzato	N.C.E.U. fg. 167 p.IIIa 6117 sub 1 Cat. C/1	Atto notarile n. 523 del 23/01/1970 - Nota di trascrizione n. 1628 del 27/01/1970	396.000,00
A2	LOCALI BIBLIOTECA COMUNALE (Inv. n. 59 - Elenco C "Beni patrimoniali disponibili" n. 67)	Via dei Santi Coronati n. 46 - quartiere Ortigia	Utilizzato per uffici comunali	N.C.E.U. Fg. 167, p.IIIa 6445 Cat. B/6	Atto di permuta del 23/07/1964 del notaio Bellassai - Nota di trascrizione n. 16673 del 05/08/1964	2.250.000,00

A3	EX SCUOLA RURALE (Inv. n. 137 - Elenco C "Beni patrimoniali disponibili" n. 11)	Via Avola - quartiere Tiche	Non utilizzato	C.T. Fg. 28, P.IIe 805/806	Decreto di Esproprio Prefettizio n. 5724 del 25/02/1961	274.500,00
A4	EX OSPEDALE E MONASTERO DELLE CINQUE PIAGHE (Inv. n. 72 - Elenco C "Beni patrimoniali disponibili" n. 68) ESCLUSA GALLERIA MONTEVERGINI	Via delle Vergini nn.1-8 - quartiere Ortigia	Non utilizzato	N.C.E.U. Fg. 167 p.IIa 5532 sub 20 Cat. F/2	Nota di trascrizione del 5/10/1956, R.G. 18.645 (dell'atto di risoluzione di enfiteusi del 08/09/1956 registrato al n. 847); (Fg. 173, p.IIa 812) + D.P.R.S. del 15/04/87, registrato in data 22/05/87 al n. 166	2.595.050,00
A5	EX BIBLIOTECA COMUNALE S. PIETRO (Inv. n. 142 - Elenco C "Beni patrimoniali disponibili" n. 16)	Via San Pietro n. 20 - quartiere Ortigia	Non utilizzato	N.C.E.U. Fg. 167, p.IIa 5588 sub 4 e 5 Cat. B/6	Verbale di concessione e di consegna del 24/10/1891, registrato il 04/11/1891 al n. 966, approvato e registrato con Decreto del Guardasigilli del 15/01/1892, depositato in Notaio V. D'Amico con atto notarile del 11/06/1892, registrato a Siracusa il 19/06/1892 al n. 1970.	415.800,00
A6	IMMOBILE VIA ARACOELI - EX ASILO E CHIESA CLARISSE (Inv. n. 116 - Elenco B "Beni patrimoniali indisponibili" n. 59)	Via Ara Coeli n. 3 - quartiere Ortigia	Non utilizzato	N.C.E.U. Fg. 167, p.IIa 5514 sub 5 Cat. B/1	Atto di permuta Rep. 14 del 30/11/2021	265.000,00
A7	IMMOBILE VIA ZUMMO - PORZIONE LOCALI EX GENIO CIVILE (Inv. n. 144 - Elenco C "Beni patrimoniali disponibili" n. 21)	Via Zummo n. 1, 3, 5 - quartiere Ortigia	Non utilizzato	N.C.E.U. Fg. 167, p.IIa 5514 sub 3 Cat. B/6	Atto di permuta Rep. 14 del 30/11/2021	236.000,00

A8	IMMOBILE IN VIA ZUMMO - PORZIONE EX MUSEO DEL MARE (Inv. n. 144 - Elenco C "Beni patrimoniali disponibili" n. 18)	Via Zummo n. 7- quartiere Ortigia	Non utilizzato	N.C.E.U. Fg. 167, p.lla 5514 sub 4 Cat. B/6	Atto di permuta Rep. 14 del 30/11/2021	310.000,00
A9	TERRENO "EX BATTERIA LIDO ARMENIA" (Inv. n. 282 - porzione di patrimonio immobiliare disponibile inserita nell'Elenco A "Beni patrimoniali demaniali" n. 129 contenente diversi immobili, di cui diversi disponibili, siti in via Lido Sacramento)	Contrada Calderini -	Non utilizzato	C.T. Fg. 95, p.lla 56 N.C..E.U. Fg. 95, p.lle 286 e 287	Atto di permuta Rep. 14 del 30/11/2024	

In merito ai predetti beni, si precisa quanto segue:

- Bene ID **"A1"** denominato **"Basso adiacente la Biblioteca Comunale"**, già presente nel *"Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2024/2026"*, non è utilizzato e l'ipotesi di valore inserito (come indicato nella perizia del 2016 redatta dal Tecnico Comunale, Geom. Spatola) deriva da una decurtazione del 10% della stima originaria, a seguito di asta deserta (verbale di aggiudicazione del 17.12.2019 approvato con D.D. n. 133/2019), per come previsto nel vigente *Regolamento*;
- Bene ID **"A2"** denominato **"Locali Biblioteca Comunale"**, già presente nel *"Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2024/2026"*, attualmente ospita i locali della Biblioteca Comunale, e l'ipotesi di valore inserito (come indicato nella perizia del 2016 redatta dal Tecnico Comunale, Geom. Spatola) deriva da una decurtazione del 10% della stima originaria, a seguito di asta deserta (verbale di aggiudicazione del 17.12.2019 approvato con Determinazione Dirigenziale n. 133/2019), per come previsto nel vigente *Regolamento*. Si rappresenta che la vendita di questo bene avverrà esclusivamente *sub condicione*, nel senso che la stessa sarà subordinata all'allocatione della biblioteca comunale in altra sede, per come previsto, in effetti, già nell'allegato "C" relativo alle valorizzazioni, per cui si prevede lo spostamento della stessa nei locali dell'Ex Liceo Gargallo.

Per i beni ID **"A1"** e **"A2"** si precisa che, a seguito di valutazione tecnica, non è stato effettuato l'aggiornamento della perizia del 2016 in quanto, essendo oggetto di aste andate deserte (ultima delle quali quella poi annullata nel 2023 per cui non è stata presentata alcuna manifestazione di interesse), si è ritenuto che il valore di riferimento dovesse essere mantenuto.

- Bene ID **"A3"** denominato **"Ex Scuola Rurale di via Avola"**, già presente nel *"Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2024/2026"*, è un rudere con annesso terreno, per comprensivi 1000 mq e l'ipotesi di valore inserito è stato indicato nella perizia del 2016 redatta dal Tecnico Comunale, Geom. Spatola;
- Bene ID **"A4"** denominato **"Ex Ospedale e Monastero delle Cinque Piaghe"**, situato nel quartiere Ortigia, molto ampio per estensione e in condizioni pessime, risulta essere in parte di proprietà del Comune di Siracusa e in parte di proprietà dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Siracusa che più volte ha manifestato la volontà di procedere all'alienazione. In effetti, proprio nel *"Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2024/2026"* dell'A.S.P. di Siracusa, approvato con Deliberazione

del Direttore Generale n. 516 del 12.10.2024, lo stesso risulta inserito quale oggetto di alienazione proprio per l'anno 2025 per la cifra complessiva di € 2.970.792,00 (stima anno 2003). Si precisa che resta esclusa dall'alienazione la parte dello stesso immobile già adibita a "Galleria Montevergini", attualmente oggetto di valorizzazione con la realizzazione della Galleria Civica di arte contemporanea;

- Bene ID "A5" denominato "**Ex Biblioteca San Pietro**", situato nel quartiere Ortigia, è stato inserito all'interno del *Piano*, in quanto inutilizzato ad oggi. Si precisa che l'immobile non è strumentale alle attività dell'Ente e che lo stesso, piuttosto, potrebbe risultare funzionale ad eventuali investitori nell'ottica della riqualificazione dell'area, stante anche la centralità del bene nel quartiere Ortigia. Il valore indicato in perizia risulta essere quello di mercato, derivante dagli indici OMI;

Si precisa che per i beni ID "A4" e "A5" sono state presentate le Valutazioni di Interesse Culturale alla Soprintendenza di Siracusa, da parte del Settore "Turismo e Cultura", propedeutiche al rilascio dell'autorizzazione all'alienazione.

I successivi immobili denominati ID "A6", "A7", "A8" e "A9" fanno parte di un compendio ricevuto al Comune di Siracusa con atto di permuta Rep. n. 14 del 30.11.2021 da parte dell'Agenzia del Demanio Statale, come contropartita del terreno, di proprietà comunale, sito in località Pizzuta, prospiciente la via Louis Braille, destinata alla realizzazione della nuova Caserma Provinciale dei Carabinieri di Siracusa. Nello specifico, gli immobili di cui trattasi, che risultano non strumentali all'attività dell'Amministrazione e quindi possono essere oggetto di alienazione sono:

- Bene ID "A6" denominato "**Immobile via Aracoeli - Ex Asilo e Chiesa Clarisse**", situato nel quartiere Ortigia, in via Aracoeli n. 3, Piano Terra;
- Bene ID "A7" denominato "**Immobile via Zummo - Porzione locali ex Genio Civile**", situato nel quartiere Ortigia, in via Gaetano Zummo nn. 1-3-5, Piano Terra;
- Bene ID "A8" denominato "**Immobile via Zummo - Porzione locali ex Museo del Mare**", situato nel quartiere Ortigia, in via Gaetano Zummo nn. 7, Piano Terra;
- Bene ID "A9" denominato "**Terreno Ex Batteria Lido Armenia**", situato nel quartiere Neapolis, nella Traversa Caderini e consistente in un appezzamento di terreno con annessi due fabbricati rurali. In merito al Bene "A9" si precisa che lo stesso è stato inserito nell'inventario dei beni immobili dell'Ente all'interno del cespite denominato "*Rotatoria Stradale in via Lido Sacramento*", dove sono stati collocati, nel tempo, altri terreni, sedimi stradali, rotatorie, ecc. siti nella medesima zona. La classificazione, quindi, relativa al modello "A", indicata complessivamente nell'inventario, è valida sotto il profilo civilistico, esclusivamente per la "rotatoria" e per tutti gli altri sedimi stradali ivi contenuti. Per tutti gli altri terreni della zona di proprietà comunale la classificazione corretta, *ope legis*, è quella di beni patrimoniali disponibili.

Le valutazioni di stima dei cespiti dal n. "A6" al n. "A9" sono stati effettuati dall'Agenzia del Demanio Regionale in occasione dell'atto di permuta (all. F) e vengono riconfermati in questa sede in quanto recenti e in quanto ritenute tecnicamente ed economicamente congrue per le condizioni attuali dei beni immobili.

5.4 CESSIONE DI IMMOBILI IN CAMBIO DI OPERE

Da una analisi del *Piano Triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Siracusa* e dalla mancanza di riscontri da parte degli altri Settori competenti in merito alla predisposizione del presente *Piano*, lo scrivente Settore non ha previsto, alla data odierna, alcun immobile da inserirsi quale suscettibile di cessione in cambio di opere nell'allegato "B".

5.5 IMMOBILI DA VALORIZZARE

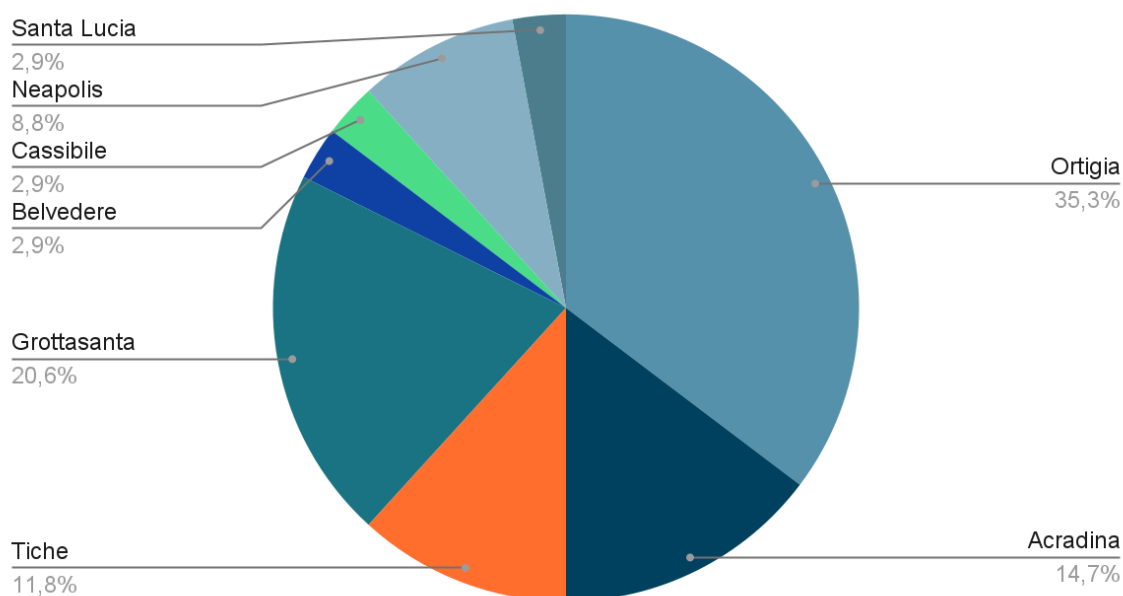
Relativamente all'Allegato "C", che comprende gli immobili strategicamente rilevanti, cioè gli immobili suscettibili di valorizzazione, il dato di partenza del nuovo *Piano* risulta sempre quello inerente le indicazioni contenute nel *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2024/2026*.

In questo allegato, che raccoglie le indicazioni e le istanze dei singoli uffici comunali, per come predisposto dal Settore "*Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali*", oltre all'individuazione catastale degli immobili e agli obiettivi da perseguire, vengono altresì proposte le modalità e gli iter procedurali, che ogni Settore competente dovrà perseguire per il raggiungimento degli stessi.

Ciò permetterà all'Amministrazione Comunale di monitorare l'attività posta in essere dai singoli Uffici, definendone lo stato di fatto e stabilendo priorità e modalità.

La maggior parte degli immobili contenuti nell'allegato "C" risultano essere allocati nel quartiere Ortigia, secondo quanto di seguito previsto:

Allocazione Quartieri immobili da valorizzare

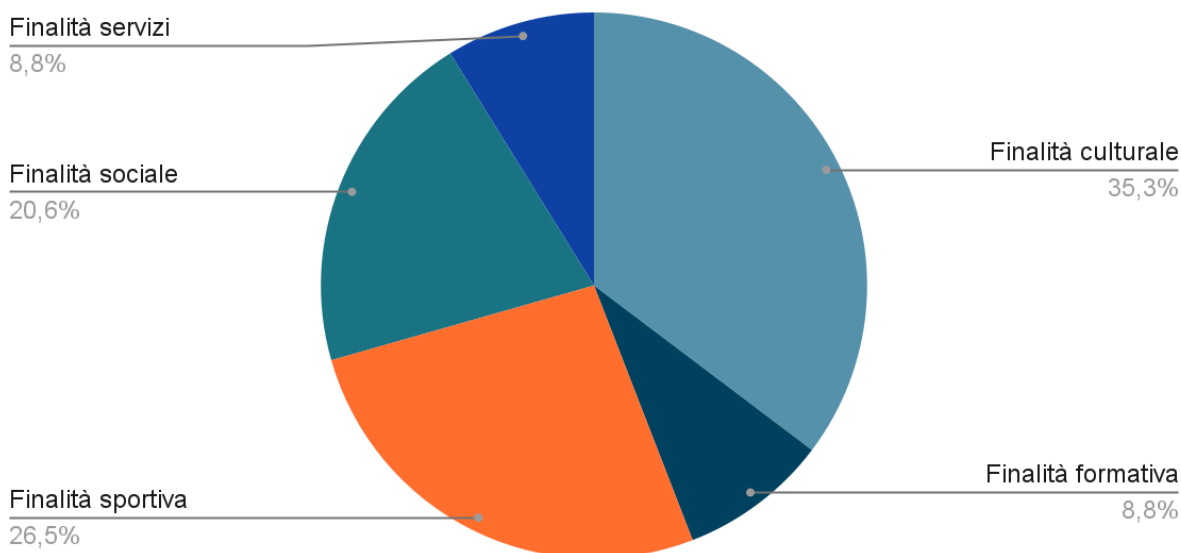


In merito alla tipologia di valorizzazione prevista, è possibile stabilire che la stessa possa essere raggruppata nelle seguenti macro categorie:

- **immobili da valorizzare nel settore artistico/culturale**, che comprende l'insieme degli immobili allocati soprattutto nel quartiere Ortigia, con finalità culturali, ad esempio per la realizzazione di eventi, attività culturali, mostre, spettacoli, biblioteche, ecc.;
- **immobili da valorizzare per accrescere l'offerta formativa del Comune di Siracusa**, che comprende tutti gli immobili avente come fine il miglioramento dei presidi formativi presenti in Città, come ad esempio la realizzazione di corsi universitari e master di alto livello, la realizzazione di nuovi corsi universitari, ecc.;
- **immobili da valorizzare con finalità sportiva**, che comprende gli impianti sportivi che l'Amministrazione intende concedere agli Enti sportivi al fine di accrescere sempre di più le modalità di interazione sociale basate sullo sport di squadra e singoli, permettendo di diffondere la cultura della salute e del benessere fisico;
- **immobili da valorizzare per finalità sociali**, comprendente tutti quegli immobili che avranno come fine quello di creare strutture capaci di abbattere le barriere e migliorare le condizioni di vita di soggetti particolarmente fragili;

- **immobili da valorizzare per finalità servizi**, comprendente tutti quegli immobili che avranno come fine quello di valorizzare i servizi in favore dei cittadini, come la concessione dei servizi di ristorazione e bar presso la Cittadella dello Sport e il Palazzo di Giustizia e la realizzazione del mercato ittico.

Finalità immobili da valorizzare



6. VALORI UNITARI ATTRIBUITI AGLI IMMOBILI DA ALIENARE

Nella predisposizione del “*Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli immobili 2025/2027*” è stato necessario procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da alienare.

Si rappresenta che il dato di partenza utilizzato per la determinazione dello stesso è la perizia di stima predisposta dal competente Settore comunale nel 2016, tenuto conto delle decurtazioni dovute alle aste deserte per gli immobili già oggetto di vendita in altri anni e degli aggiornamenti per gli altri immobili a seguito di valutazione dello stato manutentivo.

La metodologia adottata, per gli immobili per cui non è stata effettuata una previa valutazione di stima, in questa prima fase, è stata quella sintetico-comparativa.

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima nell’ambito della nostra zona territoriale;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima;
- stima dell’influenza delle variabili sul valore di mercato;
- confronto con la perizia agli atti e determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull’individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest’ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Le variabili che possono influenzare il valore di mercato sono diverse in relazione alla natura dei beni, tra cui le più importanti risultano per il mercato dei fabbricati:

- la destinazione d’uso;
- la localizzazione;
- la tipologia;
- variabili urbanistiche (presenza di vincoli)

Sulla scorta delle informazioni assunte e tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare è stato, comunque, possibile determinare i valori unitari di stima che vengono indicati nel seguente prospetto e che sono stati utilizzati per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Per i beni da n. "A6" a n. "A9", oggetto di acquisizione da parte del Comune di Siracusa a seguito di permuta con il Comando Provinciale dei Carabinieri, si precisa che l'indicazione del valore è quella effettuata da parte dell'Agenzia del Demanio.

Si rappresenta che i valori inseriti nel presente *Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari 2025/2027 del Comune di Siracusa* potranno subire variazioni esclusivamente in aumento, a seguito di valutazione da parte dei tecnici comunali in vista delle procedure di vendita all'asta degli stessi, in quanto l'Ufficio competente si riserva di definire gli atti di gara sulla situazione reale dell'immobile al momento della predisposizione degli atti di gara.

7. CONCLUSIONI - FASE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Nella redazione del presente *Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari 2025/2027 del Comune di Siracusa*, si è provveduto ad inserire gli immobili suscettibili di acquisizione da parte di privati e alla eliminazione di immobili per i quali sono state accertate condizioni particolari che non ne consentono la cessione.

Infatti, in alcuni casi la frammentarietà delle informazioni e la mancanza dei titoli, stanno impegnando particolarmente il Settore in una ricostruzione alquanto artificiosa e, a volte, problematica.

Si è proceduto, in ogni caso, con le modalità e criteri sopra descritti, alla determinazione dei valori unitari degli immobili che rappresentano i valori minimi di alienazione dei medesimi immobili, che si considerano, quindi, oggi, come strategicamente non rilevanti e quindi, per le siffatte premesse, suscettibili di alienazione nel corso del prossimo triennio, secondo le modalità previste nel *Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Siracusa n. 109 del 02.07.2019.

Si deve precisare che i suddetti valori si riferiscono a beni in condizioni e con caratteristiche "ordinarie", in buono stato manutentivo.

Prima di procedere alla dismissione, dunque, si dovrà tener conto delle eventuali condizioni e/o caratteristiche "straordinarie", tipiche dell'immobile e procedere, quindi, alla definitiva determinazione del valore di mercato del bene comunale che potrebbe anche essere diverso da quello sopra attribuito. I valori stimati, pertanto, si intendono come valori minimi che saranno approvati dal Consiglio Comunale.

In attuazione delle previsioni del *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni*, lo scrivente Settore provvederà ad attivare le procedure ad evidenza pubblica preordinate alla individuazione di un contraente privato, acquirente ovvero concessionario, predisponendo la documentazione a base di gara.

Una volta definite le modalità di alienazione dei beni e il cronoprogramma di vendita, nel caso in cui le perizie tecniche definitive presentassero importi superiori rispetto a quelli indicati nel presente allegato "A", sarà cura dello scrivente Settore provvedere a comunicare le eventuali variazioni, accertando le maggiori somme introitate a seguito di vendita.

Infatti, per procedere alle alienazioni degli immobili, ove non effettuata precedentemente o di necessario aggiornamento, dovrà essere effettuata la perizia di stima del valore di tali beni, a corredo della determinazione a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Per quanto riguarda le tempistiche e i metodi relativi ai beni oggetto di valorizzazione, di cui all'allegato "C", si precisa che le procedure saranno di volta in volta stabilite dai

competenti Settori, nei limiti e secondo le modalità previste dalle vigenti normative, opportunamente individuate. In particolare, si terrà conto di quanto previsto dalle norme di Settore e dalle normative inerenti gli Enti Pubblici, dal Codice dei Contratti (D.Lgs. n. 36/2023), dalla normativa relativa ai fondi PNRR, dalle regolamentazioni previste nell'ambito dei servizi sociali, dai regolamenti comunali (come ad esempio il *Regolamento per la destinazione e l'utilizzo di beni confiscati alla criminalità organizzata*, approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 46 del 29.09.2020), nell'ottica di una sempre maggiore trasparenza nell'utilizzo sia delle risorse che degli spazi di proprietà dell'Ente.

La fase di attuazione dovrebbe anche comportare un periodico aggiornamento delle informazioni relative ai beni inseriti nel *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni*, al fine di verificare la perdurante adeguatezza e opportunità delle azioni previste nel Piano stesso in relazione ai beni, anche a fronte di sopravvenute circostanze che possano mutare la condizione dei beni o del contesto socio-economico e politico di riferimento.

Siracusa, 04.11.2024

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Giovanna Scollo



Il Dirigente
Dott. Salvatore Correnti

