



COMUNE DI SIRACUSA

Settore Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali

Registro Proposte

Consiglio Comunale

n. 03 del 28.01.2025

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 – lett. i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991, modificato dall'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000, da sottoporre al **Consiglio Comunale** con il seguente

OGGETTO: “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Siracusa per il triennio 2025/2027”.

Ai sensi e per gli effetti degli artt.53 L.N. 142/1990 e 1 L.R. n. 48/1991 si esprimono i seguenti pareri:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Per quanto concerne la Regolarità Tecnica
Esprime parere: **Favorevole**

Data _____

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Dott. Salvatore Correnti

SETTORE FINANZIARIO

Visto:

per la Registrazione;
per la Regolarità Contabile, ai sensi dell'art. 12,
L.R. n. 30/2000;
per la Copertura Finanziaria ai sensi dell'art.
153, 5° comma del D. Lgs n. 267 del 18/8/2000.

Esprime parere: **Favorevole**

Data _____

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Impegno di spesa per complessive Euro
_____ viene annotato sul Cap. _____

Cod. _____ del Bilancio _____

Data _____

IL DIRIGENTE

PROPOSTA

Premesso:

- che l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla Legge 06 agosto 2008, n. 133, nel disporre l'adozione di un piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici, prevede testualmente:

«1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti»;

Visto che la precitata normativa prevede che:

- l'inclusione di un immobile nel piano in argomento, da pubblicare mediante le forme previste per ciascun Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
- contro l'iscrizione del bene nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- la procedura prevista dall'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato, si estende ai beni immobili inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'art. 3-bis del citato D.L. n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'art. 3-bis del medesimo D.L. n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare;
- le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri Enti locali, nonché le società o gli Enti a totale partecipazione dei predetti enti, possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla Legge 24 dicembre 1993, n. 560;
- gli enti proprietari degli immobili inseriti nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari possono conferire i propri beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli artt. 4 e seguenti del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410;
- ai conferimenti ed alle dismissioni degli immobili si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410;
- in caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, la destinazione funzionale prevista dal piano medesimo, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti;
- l'art. 42, comma 2 lettera l), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, prevede che l'organo consiliare ha competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari;

Considerato:

- che l'attuazione del Piano di alienazione e valorizzazione degli immobili di proprietà comunale è articolata su 3 anni (2025-2026-2027), fatte salve eventuali modifiche e integrazioni necessarie, che saranno sottoposte alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale;

- in attuazione alla predetta legge, sono state effettuate le attività finalizzate alla corretta ricognizione e inventariazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Siracusa, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi;

- che il Settore "Gestione beni demaniali e patrimoniali", nell'ambito della predetta procedura, ha attivato la ricognizione del patrimonio dell'Ente sulla base della documentazione presente negli archivi informatici e cartacei, predisponendo un elenco di immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione;

Visto:

- che l'allegato "A" comprende il patrimonio disponibile degli immobili suscettibile di alienazione;

- che l'allegato "B" comprende il patrimonio disponibile oggetto di cessione di immobili in cambio di opere ex art. 202 del D.Lgs. n. 36/2023;

- che l'allegato "C" prevede gli immobili da valorizzare;

- che l'allegato "D" costituisce elenco riassuntivo degli immobili suscettibili di alienazione e/o valorizzazione;

Richiamato il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Siracusa n. 109 del 02.07.2019;

Preso atto che, con Deliberazione n. 154 del 20.11.2024, la Giunta Comunale ha individuato gli immobili comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, da inserire nel "*Piano di Alienazione e Valorizzazione Immobili Comunali per il triennio 2025/2027*";

Ritenuto per quanto sino a qui esposto:

- di prendere atto della composizione dell'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e pertanto suscettibili di alienazione, costituente l'allegato "A" alla presente Deliberazione;

- di prendere atto della composizione dell'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e pertanto suscettibili di cessione in cambio di opere ex art. 202 del D.Lgs. n. 36/2023, costituente l'allegato "B" alla presente Deliberazione, ai fini della realizzazione di opere ivi indicate;

- di prendere atto della composizione dell'elenco di immobili da valorizzare, costituente l'allegato "C" alla presente Deliberazione;

- di prendere atto dell'elenco completo degli immobili suscettibili di valorizzazione e/o alienazione, costituente l'allegato "D" alla presente Deliberazione;

Dato atto che il valore dei beni immobili da trasferire, indicato nel piano di alienazione, è puramente indicativo e che, al fine di procedere all'alienazione, sarà necessario provvedere ad una stima del costo reale del bene;

Considerato che il Piano in oggetto costituisce documento propedeutico alla redazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) nonché allegato obbligatorio al bilancio di previsione finanziario 2025/2027, ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133/2008;

Visto l'art. 42, comma 2 lettera l) del D.Lgs. 18 agosto, n. 267, il quale prevede che l'Organo Consiliare ha competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

Ritenuto, sulla scorta dei citati documenti, di poter condividere l'individuazione degli immobili comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune, per come approvati dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 154 del 20.11.2024, e di poter approvare, quindi, il "*Piano di Alienazione e Valorizzazione Immobili Comunali*" per il triennio 2025/2027;

Visti:

- l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, come modificato con legge di conversione n. 133/2008 e ss.mm.ii.;

- la vigente normativa che regola la materia relativa al patrimonio degli Enti Pubblici;

- il vigente ordinamento EE.LL.;

Verificati i poteri spettanti al Dirigente e richiamata la Determinazione Sindacale n. 35 del 14.03.2024 di conferimento incarico, per come integrata e modificata parzialmente con le Determinazioni n. 64/2024 e 02/2025;

Dato atto che non sussistono ipotesi di conflitto di interesse né condizioni di incompatibilità;

PER LE RAGIONI ESPOSTE IN PARTE MOTIVA, SI PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE la deliberazione del seguente DISPOSITIVO:

1. **di prendere atto** della Deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 20.11.2024 che approva il “*Piano di Alienazione e Valorizzazione Immobili Comunali per il triennio 2025/2027*”, comprensiva di relazione illustrativa predisposta dal competente Settore;

2. **di approvare**, ai sensi dell’art. 58 del D.Lgs. 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla Legge 06 agosto 2008, n. 133 l’allegato elenco costituente il “*Piano di alienazione e valorizzazione immobiliari per il triennio 2025/2027*”, che si compone dei seguenti allegati, da considerarsi quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Allegato “A” - Elenco degli immobili suscettibili di alienazione;
- Allegato “B” - Elenco degli immobili suscettibili di cessione in cambio di opere;
- Allegato “C” – Elenco di immobili da valorizzare;
- Allegato “D” – Elenco completo degli immobili suscettibili di valorizzazione e/o alienazione;

3. **di dare atto:**

- che l’inserimento degli immobili nel citato elenco ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall’art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell’iscrizione del bene in catasto;

- che il Piano dovrà essere allegato al bilancio di previsione 2025/2027;

4. **di consentire** che l’attuazione del presente Piano possa esplicare la sua efficacia gestionale a partire dall’esercizio finanziario 2025;

5. **di dare mandato** al Dirigente del Settore “Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali” di provvedere agli atti consequenziali;

6. **dichiarare** il presente atto immediatamente esecutivo, stante l’urgenza di provvedere, con sollecitudine, alla procedura di alienazione dei beni immobili.

ALLEGATI

- Allegato “A” - Elenco degli immobili suscettibili di alienazione;
- Allegato “B” - Elenco degli immobili suscettibili di cessione in cambio di opere;
- Allegato “C” – Elenco di immobili da valorizzare;
- Allegato “D” – Elenco completo degli immobili suscettibili di valorizzazione e/o alienazione;
- Relazione illustrativa al piano di alienazioni e valorizzazioni 2025/2027.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

cognome e nome: Dott. Salvatore Correnti

firma: _____

*L'Assessore relatore
Dott. Salvatore Consiglio*

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE