



COMUNE DI SIRACUSA

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

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

Reg. Proposte

Consiglio Comunale

N. 51
del 23/09/2025

OGGETTO: Remissione aree programma costruttivo zona C6B3 – Contrada Carrozzeri - Società Cooperativa Edilizia Pentapoli.

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

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

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

Data 01/10/2025

IL 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**

Siracusa, li 03/10/2025

DIMARTINO MARCELLO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 21 del DLgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento e la firma autografa

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Dott. Carmelo Lorefice

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 21 del DLgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento e la firma autografa

PROPOSTA

PREMESSO

-Che la Società Cooperativa Edilizia Pentapoli a.r.l, C.F. 80005090891, P.IVA 00950400895, in atto rappresentata da Sebastiano Cortese, nato a Siracusa il 05/05/1959, ivi residente in Traversa Sinerchia n. 6 , C.F. CRTSST59E051754M., nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della suddetta Società Cooperativa, è stata inserita nel programma di edilizia convenzionata agevolata ai sensi della L.R. n° 79/75 del 20/12/1975 e successive modifiche ed integrazioni, giusta D.A. n° 1313 del 17/6/1994, in ottemperanza all'art. 1 della L.R. n° 25/97 del 24/07/1997 e come da comunicazione del 16/12/1997 prot. n° 9660, per la realizzazione di un Programma Costruttivo di n. 39 (trentanove) alloggi in zona C6B3 – Contrada Carrozzeri del Comune di Siracusa;

-Che la prevista attività edilizia della Società Cooperativa Edilizia Pentapoli a.r.l. costituiva parte integrante di un programma costruttivo di complessivi n. 96 (novantasei) alloggi relativo alle Cooperative "Pentapoli" - "Sirio 10" - "Ognina" - "Danila" - "307", approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto del 15/11 2006 (GURS n. 57 del 15 Dicembre 2006) e ratificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 21/07/ 2006, ai sensi dell'art 2 della L.R. 86/81 del 06/05/1981, come sostituito dall'art. 25 della LR. 22/96 del 06/04/1996 e della L.R. 25/97 del 24/07/1997;

-Che ai fini dell'avvio del superiore programma costruttivo ed in ottemperanza alle approvazioni conseguite, le Società Cooperative Edilizie "Pentapoli" -"Sirio 10" -"Ognina" -"Danila" - "307" , hanno singolarmente acquisito la proprietà delle aree comprese nel Programma Costruttivo di cui sopra, inerente i suddetti 96 (novantasei) alloggi, localizzato in zona C6B3 di contrada Carrozzeri, su area d'intervento prevista estesa ,nell'intero, mq 73.244 (settantatremiladuecentoquarantaquattro), di cui mq 53.823 ricadente sul terreno di proprietà Mele Giovanni che le Cooperative Edilizie citate hanno acquisito in solido, giusta atto di Compravendita redatto dal notaio in Siracusa, Dott. Emanuele Pensavalle, in data 23/06/2008, rep. n° 86796 e racc. n° 11748;

-Che, la Società Cooperativa Pentapoli, ai fini dell'acquisizione delle aree necessarie al programma costruttivo e delle aree a servizio da urbanizzare, ha acquisito dalla Società C & C General Services s.r.l. l'area di mq.19.978 (diciannovemilannovecentosettantotto), sito sempre in contrada Carrozzeri e riportato in catasto al foglio 118, p.lle 9, 123 e 223, giusta atto di Compravendita redatto dal notaio in Siracusa, Dott. Emanuele Pensavalle, in data 23/06/2008, rep. 86796 e racc. 11749;

-Che l'area di mq 53.823, acquisita in solido dalle Società Cooperative Edilizie "Pentapoli" -"Sirio 10" -"Ognina" -"Danila" - "307" (ex proprietà Mele Giovanni) insieme all'area di mq.19.978 acquisita dalla sola Cooperativa Pentapoli, coprono il totale della superficie d'intervento assegnata ed approvata per un totale definitivo di mq 73.561 rispetto a quella prevista di mq 73.244, con una differenza di mq. 319, pari al 4 per mille, ampiamente rientrante nella tolleranza ammissibile;

-Che, come da schema approvato con la superiore Delibera di Consiglio Comunale n° 117 del 21/07/ 2006, le Società Cooperative Edilizie "Pentapoli" -"Sirio 10" -"Ognina" -"Danila" - "307" hanno stipulato con il Comune di Siracusa Convenzione Urbanistica in data 11/12/2008, rep. n° 87513 e racc. n° 12170, al rogito del notaio in Siracusa dott. Emanuele Pensavalle;

-Che, ai sensi dell'art. 1 della Convenzione Urbanistica stipulata, le Società Cooperative Edilizie "Pentapoli" -"Sirio 10" -"Ognina" -"Danila" - "307" si sono impegnate a realizzare i predetti alloggi,.....*nell'area ricadente nella Contrada Carrozzeri del Comune di Siracusa compresa nel programma costruttivo e precisamente:*

terreno della superficie totale di mq. 73.561 (con l'eccedenza sopra specificata) di cui:

-mq 13.884 per le urbanizzazioni primarie;

-mq 8.750 per le urbanizzazioni secondarie;

-mq 5.592 per spazi di manovra e verde comuni a tutte le Società Cooperative evidenziate;

-mq 45.337 di pertinenza dei singoli lotti d'intervento;

-Che, pertanto, le Società Cooperative Edilizie hanno proceduto al frazionamento catastale, in virtù del quale sono state indicate le particelle acquisite per le superiori destinazioni e quelle di pertinenza a ciascuna Cooperativa Edilizia per lo specifico intervento costruttivo;

-Che, come da art. 2 della suddetta Convenzione, tutte le Società Cooperative menzionate *"....cedono con la presente Convenzione, gratuitamente la Comune di Siracusa, tutte le aree previste nel programma costruttivo approvato, destinate ad attrezzature collettive e viabilità interna e si obbligano ad eseguire in solido, tutte le opere di urbanizzazione primarie previste nel programma costruttivo..."*

-Che, a seguito del tipo di frazionamento approvato, le aree identificate come part.lla nn. 9 - 123 - 223 del foglio 118, originariamente di complessivi mq 19.978, acquisite a titolo privato dalla Società Cooperativa Edilizia Pentapoli a.r.l., con l'atto di Compravendita redatto dal notaio in Siracusa, Dott. Emanuele Pensavalle, in data 23/06/2008, rep. 86796 e racc. 11749, sono state classificate nella Convenzione Urbanistica del 11/12/2008 citata nell'ambito del Lotto d'intervento A1 del programma costruttivo generale, con superficie complessiva di mq. 17.105,

e S. L. A potenziale di mq. 5.379,68 confinante a Nord, con strada privata di accesso, ad Est ed a Sud con strade private di accesso ai terreni circostanti, ad Ovest con terreno agricolo di proprietà di terzi, ufficialmente cedute per effetto della superiore Convenzione Urbanistica al Comune di Siracusa , di seguito denominate e riportate al NCT del Comune di Siracusa nella maniera seguente:

- Foglio 118, particella 702 di catastali mq 1.809;
- Foglio 118, particella 712 di catastali mq 9.557;
- Foglio 118, particella 713 di catastali mq 5.739;

Totale complessivo mq 17.105

PRESO ATTO

-Che, dopo i superiori adempimenti e previa constatazione agli atti d'ufficio, la Società Cooperativa Edilizia Pentapoli S.r.l. non ha mai fatto richiesta di avvio di procedura istruttoria a questo Settore Edilizia Privata volta al conseguimento del Permesso di Costruire inerente la realizzazione dei 39 alloggi di propria pertinenza e delle opere conseguenziali;

-Che con nota PEC del 22/01/2025, prot. n° 0015909, la Società Cooperativa Edilizia "Pentapoli", nello specificare di non aver mai richiesto il relativo Permesso di Costruire e non aver mai dato inizio al programma costruttivo dei 39 alloggi di pertinenza, dichiara ufficialmente di rinunciare al Programma Costruttivo assegnatole e **richiede la remissione delle aree di proprietà, cedute al Comune di Siracusa per effetto della Convenzione Urbanistica** stipulata in solido con le altre Società Cooperative Edilizie per la realizzazione del suddetto programma costruttivo e delle opere di urbanizzazione pro parte;

-Che, ad ulteriore precisazione, con successiva nota Pec prot, n° 0221950 del 12/09/2025, il presidente pro tempore della Società Cooperativa Edilizia Pentapoli, dichiara che a seguito dell'emissione del Decreto Assessoriale del 15/11/2006, pubblicato sulla GURS n° 57 del 15/12/2006, relativo all'approvazione del programma costruttivo per n° 96 alloggi in zona C6B3 del Comune di Siracusa, in concorso con le Cooperative -"Sirio 10" -"Ognina" -"Danila" - "307", **non ha mai usufruito di alcun finanziamento regionale riconducibile a tale programma** e ribadisce di non aver mai ottenuto dall'Amministrazione Comunale alcun permesso di costruire per i 39 alloggi di pertinenza a causa propria sopravvenuta carenza d'interesse all'avvio del programma;

-Che, agli atti d'ufficio, il programma costruttivo generale assegnato alle suddette Società Cooperative Edilizie risulta non essere stato mai avviato;

-Che, allo stato, non si riscontrano ulteriori richieste di retrocessione di aree da parte della altre Società Cooperative

Edilizie interessate al programma costruttivo di complessivi n. 96 (novantasei) alloggi in Contrada Carrozzeri in Siracusa, **ad eccezione dell'istanza della sola Società Cooperativa Edilizia Pentapoli S.r.l., giuste note PEC sopra evidenziate;**

CONSIDERATO

-Che Il Programma Costruttivo assegnato alle Società Cooperative Edilizie "Pentapoli" -"Sirio 10" -"Ognina" -"Danila" - "307" ha natura di piano particolareggiato di attuazione, sicché, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.n. 1150 del 17/08/1942, *"....decorso il termine di dieci anni, diventano inefficaci le previsioni del piano che non abbiano avuto concreta attuazione, nel senso che non è più consentita la loro ulteriore esecuzione, salva la possibilità di ulteriori costruzioni coerenti con le vigenti previsioni del piano regolatore generale..."*, perseguiti per volontà dell'Amministrazione Comunale con le prescrizioni del piano attuativo (anche sugli allineamenti), che *"provveda a presentare un nuovo piano per il necessario assetto della parte di piano particolareggiato che sia rimasta inattuata per decorso di termine"* (art. 17, comma 2, della L.n. 1150 del 17/08/1942);

-Che, pariteticamente, i termini di validità della convenzione urbanistica, stipulata fra le parti ai sensi dell'art. 35, comma 5 della L. n. 865 del 22/10/1971, così come modificato dall'art. 9 della L.R. n° 86 del 06/05/1981 per l'attuazione del Programma Costruttivo in parola, vanno ricondotti anch'essi nell'ambito temporale decennale consentito dalla suddetta norma primaria imperativa e non ulteriormente modulabili;

VISTO

-Che sulle aree cedute al Comune di Siracusa dalla Società Cooperativa Edilizia Pentapoli a.r.l, nei termini di cui all'art. 1 della Convenzione Urbanistica stipulata, non sono mai state realizzate le opere di urbanizzazione pro parte né i 39 alloggi di pertinenza come da Programma Costruttivo approvato;

-Che nel Piano triennale delle Opere Pubbliche redatto dal Comune di Siracusa non sono state previste opere da finanziare e da realizzare nelle suddette aree;

VISTE le dichiarazioni rese dalla Società Cooperativa Edilizia Pentapoli circa il Programma Costruttivo pro parte per n° 39 alloggi descritto, giusta nota PEC 22/01/2025, prot. n° 0015909 e la richiesta di remissione delle aree cedute al Comune di Siracusa per il programma costruttivo pertinenziale giusta nota Pec prot. n° 0221950 del 12/09/2025;

CONSIDERATO

-Che sono decaduti gli accordi sottoscritti fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, nonché i termini decennali della Convenzione Urbanistica del 11/12/2008, rep. n° 87513 e racc. n° 12170, e, nello specifico, per le parti inerenti la Società Cooperativa Edilizia Pentapoli istante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 1, della L.n. 1150 del

17/08/1942;

-Che e' necessario riscontrare le dichiarazioni del presidente pro tempore della Società Cooperativa Edilizia Pentapoli e la richiesta di remissione delle aree cedute al Comune di Siracusa, acquisite in precedenza a titolo esclusivo giusta atto di Compravendita redatto dal notaio in Siracusa, Dott. Emanuele Pensavalle, in data 23/06/2008, rep. 86796 e racc. 11749 e cedute, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della suddetta Convenzione Urbanistica e precisamente le aree ricadenti al:

- Foglio 118, particella 702 di catastali mq 1.809;
- Foglio 118, particella 712 di catastali mq 9.557;
- Foglio 118, particella 713 di catastali mq 5.739;

Totale complessivo mq 17.105

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

APPROVARE, per le ragioni esposte in parte motiva, la presa d'atto di avvenuta decadenza dei termini temporali della Convenzione Urbanistica, del 11/12/2008, rep. n° 87513 e racc. n° 12170, e degli accordi sottoscritti nello specifico per le parti inerenti la Società Cooperativa Edilizia Pentapoli istante, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 1, della L.n. 1150 del 17/08/1942;

PRENDERE ATTO della dichiarazione di sopravvenuta carenza di interesse resa dal presidente pro tempore della Società Cooperativa Edilizia Pentapoli relativamente al programma costruttivo per n° 39 alloggi in zona C6B3 di Contrada Carrozzeri e dell'istanza di remissione delle aree in precedenza di proprietà dalla Società Cooperativa Edilizia Pentapoli, in narrativa evidenziate, già cedute al Comune di Siracusa ai sensi dell'art. 2 della Convenzione Urbanistica del 11/12/2008, rep. n° 87513 e racc. n° 12170, al rogito del notaio in Siracusa dott. Emanuele Pensavalle;

AUTORIZZARE il Dirigente del Settore Patrimonio ad approntare gli atti necessari per la remissione delle aree richieste a favore della Società Cooperativa Edilizia Pentapoli con procedura concordata;

DICHIARARE il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n° 44 del 03/12/1991;

ALLEGATI

Nome allegato	Integrante
Decreto Assessoriale del 15-11-2006 Mercato.pdf	no
atto_dacquisto_comune_coop_Pentapoli_-_coop_307_- coop. Sirio 10 - Coop. Danila Mercato.pdf	no
ATTO DACQUISTO DIRETTO COOP. PENTAPOLI Mercato.pdf	no
Convenzione_urbanistica_Cooperative_Pentapoli_-_Sirio_- Ognina - Danila - 307 Mercato.pdf	no
Visura catastale 1 Mercato.pdf	no
Visura catastale 2 Mercato.pdf	no
Visura catastale 3 Mercato.pdf	no
Estratto di mappa Mercato.pdf	no
Verbale e atto costitutivo Mercato pentapoli.pdf	no
CCIAA Mercato.pdf	no
Doc Riconoscime Mercato.pdf	no
Istanza di remissione aree.pdf Mercato.pdf	no
Dich_Sostitutiva_Mercato_presidente_Coop._Pentapoli_- _sopravvenuta_carenza_dinteresse.pdf	no

Siracusa, **23/09/2025**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Agostino Calandrino

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli
articoli 20 e 21 del DLgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice
dell'Amministrazione Digitale e ss.mm.ii., il quale sostituisce il
documento e la firma autografa*
