



Melilli
Terrazza degli Iblei



COMUNE DI MELILLI

PROVINCIA DI SIRACUSA

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

ORGANO DI REVISIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Verbale n. 41 Data 19/04/2025	Oggetto: Acquisizione al patrimonio comunale immobili, secondo le norme di diritto privato. per il per seguimiento dei propri fini istituzionali e di valorizzazione del territorio mediante accordi integrativi o sostitutivi di provvedimenti, ai sensi della legge 24I/90
--	--

L'anno 2025, il giorno 19 del mese di aprile, alle ore 08:10, si è riunito in modalità telematica il Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Melilli, nominato con delibera di C.C. n. 86 del 06.11.2023, così composto:

- Dott.ssa Dorotea Caligiore, Presidente;
- Dott.ssa Angela Grasso, componente;
- Dott. Armando Sorbello, componente;

Visti ed esaminati:

la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 17/04/2025 di cui in oggetto, pervenuta a mezzo pec in data 18/04/2025 prot. 12895;

la documentazione ad essa allegata;

Atteso che

l'Amministrazione comunale, nel perseguimento dei propri fini istituzionali afferenti alle politiche di valorizzazione del territorio, intende acquisire al patrimonio comunale alcuni immobili di proprietà privata, ricadenti in parte all'interno del centro storico e in parte in zona limitrofa al centro storico.

Premesso

Che con Legge Regionale del 10/07/2015, n. 13 la Regione Siciliana ha approvato le "Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici" al fine di favorire la tutela, la

valorizzazione e la rivitalizzazione economica e sociale dei centri storici, nonché incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie;

Che con delibera di C.C. n. 49 del 27/05/2024 è stato approvato lo *Studio di dettaglio del centro storico di Melilli, ai sensi della L.R. n. 13 de 10/7/2015* redatto dall'Arch. Carlo Maria Parrinello, giusta determina dirigenziale n. 114 del 07/02/2023 registrata al n. 510 di R.G. di conferimento incarico.

Accertato che

tra gli elaborati progettuali trasmessi con nota prot. n. 26421 del 10/10/2023 dall'Arch. Carlo Maria Parrinello sono stati rilevati alcuni immobili di proprietà privata, che per le loro caratteristiche morfologiche e condizioni strutturali, rappresentano un ostacolo alla regolare viabilità pubblica, come di seguito indicati:

- Fabbricati siti nella Via Silvio Pellico, identificati al NCEU del Foglio 88 particelle 3810 sub 1 e particella 1721 di proprietà Bartolotta Concetta; particella 3810 sub 2 di proprietà Santangelo Vincenzo, Angela e Teresa e particella 4151 di proprietà Ruffino Carmelo che versano in condizioni di particolare degrado;
- Fabbricati siti nella Via Iblea — Via Garibaldi, angolo Via Matteotti, identificati al NCEU al Foglio 88 particella 4492 di proprietà Morello Giuseppe e Morello Sebastiana e particelle ex 21 sub 1 e 2 di proprietà Fazzino Maria e altri, in attesa di ripristino censuario (poiché erroneamente sopprese dalla variazione del 07/04/1994 n. 4093), giusta istanza inoltrata d'ufficio all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Siracusa, con nota prot. n. 1187 del 04/04/2025.

Considerato

che l'Ente, su impulso dei residenti di migliorare la viabilità del tratto stradale che percorre la Via Cappuccini angolo Via Silvio Pellico, per ricongiungersi con Piazza Umberto, intende riqualificare l'ambiente circostante, attraverso l'acquisizione dei suddetti fabbricati, in gran parte in disuso, per ampliare il tratto di strada "ad imbuto" e rendere così più agevole il transito dei veicoli;

Constatato che

a seguito indizione della Conferenza dei Servizi con nota prot. n. 5268 del 21/02/2024 regolarmente tenutasi nella seduta del 09/04/2024, sono stati acquisiti i relativi pareri espressi dai partecipanti, tra cui:

- l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, il quale ha espresso parere favorevole condizionato all'applicazione delle Norme tecniche sulle Costruzioni (NTC) di cui al D.M. 17/01/2018 e successiva Circolare del 21/01/2019;
- la Soprintendenza ai BB.CC. di Siracusa che ha espresso il proprio parere favorevole relativamente al "Progetto per la riqualificazione e valorizzazione del centro storico di Melilli", con l'intesa che tutti gli interventi riguardanti edifici all'interno della zona "A" del centro storico di Melilli sono soggetti al loro parere come previsto dalle NTA del vigente P.R.G.

Constatato, altresì, che

alcuni fabbricati siti tra la Via Alaimo e Via Pablo Neruda, identificati al NCEU al Foglio 88 particella 4423 sub 2 (ex particella 1055/2), intestati a soggetti privati (Amato-Gionfriddo), ma di proprietà comunale per effetto della Sentenza della Corte di Appello di Catania n. 1169 del 21/11/2006, versano in significative condizioni di degrado che, compromettono la salubrità dell'ambiente circostante e la sicurezza dei residenti delle aree limitrofe;

Visto

il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 recante: *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"*, il quale disciplina al Titolo I l'oggetto e l'ambito di applicazione del testo unico, disponendo all'art. 2 comma 1 che l'espropriazione dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili di cui all'articolo 1 può essere disposta nei soli casi previsti dalle leggi e dai regolamenti e identifica le fasi che precedono il decreto di esproprio al Titolo II Capo I disponendo all'art. 8, comma 1, lettera a) che *Il decreto di esproprio può essere emanato qualora l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente. e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio.*

Considerato che

sia nello strumento urbanistico adottato con delibera di C.C. n.43 del 13/05/2024 che nel vigente P.R.G. approvato con Decreto Dir. n. 1050/DRU del 22/09/2003 non risulta apposto il vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili siti nella Via Silvio bellico e su quelli ubicati nel tratto di Via Iblea, invece l'area interessata dalla messa in sicurezza della Via Alaimo-Via Pablo Neruda, nel PRG adottato con delibera di C.C. n. 43 del 13/05/2024 è destinata a parcheggio, tuttavia non essendo ancora approvato dalla Regione Siciliana il Piano Regolatore non esplica i suoi effetti e di conseguenza non è possibile, attualmente, procedere all'acquisizione degli stessi con decreto di esproprio. Nonostante ciò,

nella piena capacità di diritto privato nei limiti delle finalità istituzionali, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, *“l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo”*.

Che i proprietari dei fabbricati interessati dalla realizzazione dei suddetti interventi di riqualificazione urbana del centro storico e dell'ampliamento della viabilità, hanno già manifestato la propria disponibilità alla cessione volontaria a titolo oneroso degli immobili sopra descritti.

Visti

Legge 7 agosto 1990, n. 241 art. 11, comma 2: *gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità per atto iscritto, salvo che la legge disponga altri intenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti ai sensi dell'art. 3;*

➤ ai sensi dell'art. 11, comma 4-bis legge 241/90, a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

Gli accordi pubblici rappresentano una particolare forma di esercizio consensuale della potestà amministrativa, nell'ottica della collaborazione tra pubblica amministrazione e privati cittadini, per un migliore perseguimento dell'interesse pubblico;

➤ L'esercizio congiunto dell'attività amministrativa consente di semplificare e di accelerare il procedimento, oltre ad un notevole risparmio di tempo e risorse, ma soprattutto rappresenta un importante strumento deflattivo del contenzioso.

Secondo la giurisprudenza prevalente, gli accordi pubblici sono caratterizzati da una connotazione pubblicistica, rispetto alla quale la disciplina privatistica è meramente aggiuntiva;

Viste

- La Deliberazione di G.M. n. 121 del 25/03/2025 con la quale l'Organo esecutivo ha demandato all'Architetto Giuseppe Pistrutto, Responsabile del Settore Territorio-Urbanistica-Ambiente-Espropri la predisposizione degli atti tecnici e amministrativi per avviare gli accordi di cui all'art. 11 della legge 241/90 propedeutici alla stipula dell'atto di compravendita e la stima del relativo prezzo, da offrire ai proprietari degli immobili identificati al NCEU al foglio 88 particelle 4269 e 4423 sub 1 (ex 1055/1)

intestati alla ditta Di Stefano/Carta, nonché la redazione del progetto di messa in sicurezza e riqualificazione dell'area per garantire la pubblica incolumità e il decoro urbano della zona Trappeti;

- La Deliberazione di G.M. n. 124 del 28/03/2025 con la quale si dà mandato all'architetto Giuseppe Pistrutto di predisporre gli atti tecnici e amministrativi per avviare gli accordi di cui all'art. 11 della legge 241/90 propedeutici alla stipula dell'atto di compravendita e la stima del relativo prezzo, da offrire ai proprietari degli immobili identificati al NCEU al foglio 88 particella 3810 sub 1 e particella 1721 di proprietà Bartolotta Concetta; particella 3810 sub 2 di proprietà Santangelo Vincenzo, Angela e Teresa e particella 4151 di proprietà Rullino Carmelo, oltre alla redazione del progetto di rigenerazione urbana del centro storico con ampliamento del tratto stradale Via Cappuccini angolo Via Silvio Pellico.

Evidenziato che entrambi gli atti di indirizzo, la Giunta comunale ha subordinato la stipula del contratto di compravendita, che necessita della forma scritta anche nei casi in cui la P.A. interviene, quale parte, a rogito notarile o nella forma pubblico-amministrativa, alla decisione del Consiglio Comunale, al quale spetta la competenza ai sensi dell'art. 42, comma 2 lettera l) del TUEL di cui al D.lgs. 267/2000.

Viste

le Perizie estimative del valore attribuito agli immobili di proprietà privata, che ne determina il prezzo di compravendita, come di seguito indicato:

- Fabbricati siti in Via Silvio Pellico, censiti al NCEU al foglio 88 particella 3810 sub I superficie mq. 58, categoria catastale A/6 e particella 1721 superficie mq. 21, categoria catastale C/6 di proprietà Bartolotta Concetta, importo complessivo per le due unità immobiliari euro **30.000,00**; particella 4151 superficie mq. 25 categoria C/6 di proprietà Ruffino Carmelo, importo complessivo euro **14.000,00**; particella 3810 sub 2 superficie mq. 27 categoria catastale A/6 di proprietà Santangelo Vincenzo, Angela e Teresa, importo complessivo euro **14.000,00**;
- Fabbricati siti in Via Iblea, censiti al NCEU al foglio 88 particelle ex 21 sub 1 e 2 categoria catastale C/6 di proprietà Fazzino Maria, Vincenzo, Giovanni, Emanuele, Salvatore e Sebastiano importo complessivo euro **21.000,00** e particella 4492 cat. A/4 di proprietà Morello Giuseppe e Sebastiana, importo complessivo euro **50.000,00**;
- Fabbricati siti in Via Alaimo-Via Pablo Neruda, censiti al NCEU al foglio 88 particella n. 4269 superficie mq. 30 categoria catastale A/6, e particella 4423 sub1 superficie mq. 20, categoria

catastale A/6 di proprietà Di Stefano/Carta, importo complessivo per le due unità immobiliari euro **34.000,00.**

Pertanto

La spesa per l'acquisizione dei suindicati immobili, per complessivi euro **163.000,00** sarà sostenuta con fondi comunali e sarà cura del competente Responsabile del Settore Territorio-Urbanistica-Ambiente-Espropri, porre in essere tutte le operazioni relative alla compravendita dei predetti immobili, ivi compresa la firma e la sottoscrizione del rogito notarile;

Visti

L'art. 4, comma 1, lettera b) del Testo Unico del Pubblico Impiego (TUPI) di cui al D. Lgs. n. 165/2001 il quale dispone che gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni, e verificano la rispondenza dei risultati dell'attività amministrativa e della gestione agli indirizzi impartiti;

L'art. 42, comma 2, lettera 1) TUEL di cui al D.lgs. 267/2000, il quale prevede che il Consiglio ha la competenza, tra l'altro, 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;

Il D.lgs. 23 giugno 2011, n. 118 con il quale è stata approvata la riforma dell'ordinamento contabile delle regioni e degli enti locali, denominata "armonizzazione", e il relativo principio contabile applicato della contabilità finanziaria, il quale prevede che tutte le obbligazioni giuridicamente perfezionate attive e passive, che danno luogo a entrate e spese per l'ente, devono essere imputate a bilancio quando l'obbligazione viene a scadenza, secondo un cronoprogramma contenente i tempi di attuazione.

Considerato

Che il Servizio Patrimonio ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'Ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, rilevando la presenza di beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Che l'attuazione del Piano è articolata su 3 anni (2025-2026-2027) fatte salve eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero rendersi necessarie e che saranno sottoposte alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale;

Visti

Il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 contenente i principi e le disposizioni in materia di ordinamento degli enti locali;

Lo Statuto comunale;

Il Regolamento comunale di contabilità;

Il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

Vista

la vigente normativa che regola la materia relativa al patrimonio dei comuni;

Visto

il vigente ordinamento EE.LL.

Letti

- Il parere di regolarità tecnica, in termini di "*favorevole*", ai sensi della L.R. 11/12/1991 n. 48 e dell'art.12, L.R. 30/2000 reso dal Responsabile del Servizio Arch. Pistritto Giuseppe;
- Il parere di regolarità contabile in termini di "*favorevole* " ai sensi della L.R. 11/12/1991 n. 48 e dell'art.12, L.R. 30/2000 reso dal Responsabile del Servizio Dott.ssa Marchica Enza;

Tutto quanto sopra premesso,

Il Collegio dei Revisori dei Conti

limitatamente alle proprie competenze, sulla proposta di deliberazione di C.C. n° 49 del 17/04/2025 di cui all'oggetto,

Esprime Parere Favorevole

Copia del presente verbale che, previa lettura, viene chiuso alle ore 09,30 e confermato dalle sottoscrizioni che seguono, è trasmesso al Presidente del Consiglio, al Sindaco, al Dirigente del Settore Finanziario, e rimane agli atti dell'Organo di Revisione.

L'Organo di Revisione Economico Finanziaria

Dott. Dorotea Caligiore - Presidente

Dott.ssa Angela Grasso – Componente

Dott. Armando Sorbello – Componente