



# COMUNE DI SCICLI

*(Libero Consorzio Comunale di Ragusa)*



Settore 5 Tecnico  
Ufficio Patrimonio ed Esproprio

## PROPOSTA DI GIUNTA N. 112 DEL 26/06/2025

**Oggetto: Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari triennio 2026-2027-2028. Approvazione elenco dei beni suscettibili di alienazione e valorizzazione, ai sensi della legge n. 133/2008.**

Il sottoscritto Andrea Pisani, nella qualità di E.Q. del Settore V Tecnico, propone l'adozione del provvedimento deliberativo sopra distinto per le motivazioni di seguito esplicitate, attestando di non trovarsi in nessuna ipotesi di conflitto di interessi nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del Codice di Comportamento interno e di aver verificato che i soggetti intervenuti nella istruttoria che segue non incorrono in analoghe situazioni

**Premesso che:**

- con Deliberazione del C.C. n. 94 del 29/11/2024 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni dei beni comunali immobili, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 convertito con modifiche L. n.133/2008, per il triennio 2025 – 2026 – 2027;
- l'Amministrazione Comunale intende migliorare la politica di dismissione del patrimonio, promuovendo operazioni economicamente convenienti per l'Ente in quanto migliorano sia la liquidità che la situazione economica, ed inoltre, destinando parte del patrimonio verso obiettivi di realizzazione di reddito, garantisce il perseguimento degli interessi collettivi;

**Considerato** che i beni inseriti nel piano di alienazione e/o valorizzazione sono attualmente non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e che deve nel contempo garantirne la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria con aggravio di spesa per le casse comunali, condizioni queste che rendono antieconomica l'attuale gestione dei beni, nella nuova ottica in cui il Comune deve assumere il ruolo di azienda erogatrice di servizi a favore della collettività locale e come tale deve tendere a una trasformazione delle proprie strutture per realizzare valutazioni di carattere economico ed un raffronto dei costi-benefici per ciascun servizio gestito;

**Atteso** che i beni dell'Ente inclusi nell'elenco delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal comma 1 dell'art. 58 del D. L. 112/2008 possono essere:

1. venduti;
2. concessi o locati a privati a titolo oneroso, e/o valorizzati per un periodo non superiore a 50 anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo sviluppo delle attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
3. affidati in concessione a terzi ai sensi dell'art. 143 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12/04/2006 n. 163 e s.m.;

4. conferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'art. 4 e seguenti del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito con modificazioni alla legge 23/11/2001 n. 410;

**Tenuto conto** altresì che l'inclusione dei beni nel suddetto piano comporta:

- la classificazione del bene come patrimonio disponibile;
- effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- gli effetti previsti dall'art. 2644 del c.c.

**Preso atto** che contro l'iscrizione del bene nel piano delle alienazioni e/o valorizzazioni del patrimonio immobiliare è ammesso ricorso amministrativo entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Scicli;

**Visto** il regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con atto del Consiglio Comunale n. 14 del 09.03.2010 e successiva modifica con Delibera C.C. n. 12 del 21/04/2016;

**Vista** la Deliberazione del C.C. n. 94 del 29/11/2024 in cui il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni dei beni comunali immobili ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 convertito con modifiche L. n.133/2008 per il triennio 2025 – 2026 – 2027;

**Vista** la relazione predisposta dall'Ufficio Patrimonio ed Esproprio, redatta in data 11/06/2025, nella quale si ritiene di non includere nel Piano Triennale 2026-2027-2028 l'ex macello comunale (precedentemente inserito nell'elenco allegato "A", al n. 6 del Piano 2025-2026-2027 e censito al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 32, subalterno 1), in quanto già inserito nel Piano Triennale delle OO.PP. 2026–2028 per essere destinato a un processo di valorizzazione con finalità sociali;

**Ritenuto** pertanto opportuno, per quanto concerne i restanti immobili, proporre, nell'ambito del "Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari" relativo al triennio 2026-2027-2028 (ai sensi dell'art. 58 della legge n. 133/2008), l'aggiornamento dei valori di stima contenuti nel precedente piano, limitatamente a quelli destinati all'alienazione;

**Considerato** che tale aggiornamento risulta necessario alla luce dell'attuale congiuntura del mercato immobiliare, segnata da incertezze connesse all'andamento economico e all'inflazione, nonché dalla conseguente perdita del potere d'acquisto e dal grado di vetustà degli immobili, fattori che incidono negativamente sui valori stimati, determinando una riduzione percentuale dell'8%;

**Preso atto**, infine, degli immobili il cui uso potrebbe essere, nell'immediato e nel suo complesso, oggetto di razionalizzazione, alienazione o valorizzazione, come indicato nell'allegato "A";

**Visto** il decreto legge n. 112 del 25.06.2008, convertito in legge n. 133 del 06.08.2008 che all'art. 58, c.1, prevede che regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente 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, redigendo il *piano delle alienazioni e valorizzazioni* immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

**Visto** il 2° comma del citato articolo 58, a norma del quale l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;

**Visto** il Decreto 19 ottobre 2012 dell'assessorato dell'economia della Regione Sicilia, recante procedure per la valorizzazione dei beni patrimoniali della Regione, con riferimento ai principi regolatori, nella stessa richiamati;

**Ritenuto** che la scelta delle valorizzazioni dei beni comunali debba essere connotata da elementi di proporzionalità, ragionevolezza e sostenibilità economica, atti a coinvolgere l'interesse dell'investitore privato, contemperando, però, detta esigenza, con la tutela dell'interesse pubblico;

**Visto** il D.Lgs. n. 36/2023;

**Rilevato** che l'elenco degli immobili, da pubblicare, ha effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall' art. 2644 del codice civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

**Visto** l'Ordinamento Amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana vigente e la L.R. 11.12.1991 n. 48;

**Visti** i pareri espressi ai sensi dell'art.1, comma 1 lett.i) della L.R. n° 48 dell'11/12/1991;

**Ritenuto** sussistere i motivi per dichiarare il presente atto deliberativo immediatamente esecutivo, attesa la imprescindibile esigenza per il Comune di adottare il bilancio di previsione 2025-2027 di cui la presente ne costituisce elemento formante;

**Visto** il foglio allegato contenente i pareri di regolarità tecnica e contabile;

**Vista** la legge n. 133/2008 di ricevimento del D.L. n. 112/2008

**Visto** il D.L. 267/2000 Testo Unico degli Enti Locali “;

**Vista** la L.R. 48/91;

### **P R O P O N E**

Alla Giunta Comunale per le motivazioni descritte in narrativa e che qui si intendono integralmente ripetute e trascritte:

1. **di approvare** l'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione ai sensi della art. 58 della L. 133/2008 come da allegato “A” che qui è da intendere, oltre che richiamato, integralmente trascritto e riportato;
2. **di adottare** la proposta di deliberazione del piano dei beni immobili suscettibili di alienazione e/o valorizzazione ovvero dismissione per il triennio 2026 – 2027 - 2028;
3. **di dare atto** che l'inserimento nel Piano degli immobili da alienare:
  - ove necessario e per come indicato nel piano allegato, è atto modificativo della classe giuridica di appartenenza dei beni immobili inseriti nel Piano stesso e che produce gli effetti di cui all'art. 58 c.2 del D.L. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008;
  - ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, c. 3 del D.L. n. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008;
4. **condividere** e quindi consentire che l'attuazione del presente Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari possa esplicare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2026 – 2027 – 2028 successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale ed alla sua pubblicazione, quale allegato al Bilancio di Previsione 2026-2028;
5. **dare atto** che le procedure di alienazione di cui all'Allegato “A” verranno intraprese all'interno dell'esercizio finanziario 2026;
6. **fare riferimento**, nelle procedure di scelta del soggetto attuatore del progetto di valorizzazione relativamente ai beni elencati nell'Allegato “A”, oltre che dal Regolamento approvato con atto del Consiglio Comunale n. 14 del 09.03.2010 e successiva modifica con Delibera C.C. n. 12 del 21/04/2016, ai principi dettati dal D. Lgs. 36/2023 nel testo oggi vigente nella Regione Siciliana, ove richiama la procedura per la individuazione della offerta economicamente più vantaggiosa, individuando fin da adesso, quali criteri imprescindibili di valutazione:
  - il prezzo, da correlare, quale base d'asta, ai contenuti del progetto di valorizzazione, ritenendo, comunque, inalterabile, a ribasso, il prezzo oggi esposto nell'allegato “A”;
  - la qualità;
  - il pregio tecnico;

- le caratteristiche estetiche e funzionali;
  - le caratteristiche ambientali e il contenimento dei consumi energetici e delle risorse ambientali dell'opera;
  - la redditività economica per il Comune;
  - ricaduta sociale;
  - tempo di recupero del prezzo pattuito nel caso di valorizzazione con alienazione, ovvero, tempo di rientro nel pieno possesso dell'immobile, nel caso di valorizzazione senza alienazione;
7. **ammettere** la possibilità, nel caso di valorizzazione con alienazione, di rientro economico per il Comune di Scicli in un tempo non eccedente il decennio, tutelando il Comune stesso con idonee garanzie.
  8. **ammettere** la possibilità, nel caso di valorizzazione senza alienazione di rientro, per il Comune di Scicli, nella piena disponibilità del bene, in un tempo non eccedente i 50 anni;
  9. **dare mandato** ai competenti Uffici Comunali di avviare le procedure di variante al P.R.G. in coerenza ai contenuti di cui all'allegato "A";
  10. **dare atto che** la procedura di cui ai precedenti punti è da intendersi quale procedura a valenza permanente e trova applicazione al verificarsi della condizione contemplata nei punti stessi;
  11. **dare atto** che tutti i beni elencati nell'allegato "A" rientrano tra i beni disponibili dell'Ente;
  12. **dare atto** che il Piano sarà allegato al bilancio di previsione 2026-2028, che ne farà parte integrante e sostanziale e sarà presentato all'organo consiliare per l'approvazione.
  13. **dare atto** che contro l'iscrizione del bene nel piano delle alienazioni e/o valorizzazioni del patrimonio immobiliare è ammesso ricorso amministrativo entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Scicli;
  14. **dare atto** che il presente provvedimento è munito di rituale attestazione resa dal Responsabile del Procedimento in ordine all'assenza di conflitti d'interesse di cui al D.P.R. n° 62/16 del codice di comportamento interno;
  15. **di demandare** al Dirigente e/o al Responsabile competente per l'ufficio Patrimonio, in collaborazione ove necessario con gli altri settori dell'Ente, gli adempimenti connessi all'attuazione del presente provvedimento;
  16. **dichiarare** la presente deliberazione, per le motivazioni in premessa, e con separata votazione, immediatamente esecutiva;
  17. **dare atto** che al presente provvedimento si allega l'unito foglio, quale parte integrante e sostanziale, contenete i pareri citati in premessa.
  18. **dare atto** che la presente verrà pubblicata sull'Albo Pretorio del Comune di Scicli.

**IL TITOLARE E.Q. SETTORE V**

*Ing. Andrea Pisani*