



COMUNE DI SIRACUSA
SETTORE GESTIONE BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI
SETTORE CULTURA E TURISMO

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 **COMMISSARIO STRAORDINARIO** con il seguente

Reg. Proposte Commissario
Straordinario

N.33

Del 11.04.2023

OGGETTO: Approvazione “Piano di Alienazione e Valorizzazione Immobili Comunali triennio 2023/2025”. Proposta di Variazione. Presa d’atto del Progetto di partenariato speciale pubblico-privato dal titolo “Galleria Montevergini. Il Museo che racconta la Città” e dello schema di accordo ,di cui alla delibera di G.M 33 del 06.04.2023.

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

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

Data _____

I DIRIGENTI DI SETTORE

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**

Data _____

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

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

Cod. _____ del Bilancio

Data _____

IL DIRIGENTE

PROPOSTA

Premesso:

-che con Deliberazione di Giunta Municipale n 33 del 06/04/2023 è stata dichiarata ammissibile e conveniente la proposta di Partenariato speciale Pubblico Privato ex art. 151 comma 3 del D.Lgs 50/2016 presentata dalla società Civita Sicilia srl CF e P.IVA 05668320822, avente per oggetto la “Valorizzazione integrata flessibile e di lungo termine della Galleria Civica Montevergini in Siracusa, ritenendola di interesse per l’Amministrazione in relazione a quanto di propria competenza e coerente con l’interesse pubblico da essa rappresentato riscontrando l’esigenza di una completa valorizzazione del sito;

-che con la medesima è stata approvata la proposta progettuale di Partenariato Speciale Pubblico Privato, il Piano Economico di Gestione , l’allegato sulla struttura organizzativa Curriculum aziendale e Relazione attività svolte, l’allegato Accordo di partenariato speciale pubblico privato, parti integranti e sostanziali del progetto e ha dato mandato nella stessa ai Dirigenti del Settore Gestione Beni Demaniali e Patrimoniali e del Settore Cultura e Turismo ognuno per le proprie competenze di sottoporre al Commissario Straordinario per il Consiglio Comunale la modifica del Piano di Alienazione e Valorizzazioni Immobili Comunali 2023-2024-2025 per la valorizzazione dell’immobile della Galleria Montevergini e l’approvazione dello schema di Accordo di Partenariato Speciale Pubblico Privato;

- che la Legge 6 agosto 2008, n. 133, nella prospettiva di favorire il riordino, la valorizzazione e la proficua gestione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali, prevede che ciascun Ente, con deliberazione dell’organo di governo, provveda ad indicare, in apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione o di dismissione, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici;

- che l’art. 58 della suindicata Legge n. 133/2008, 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»;

- in attuazione alla predetta Legge, sono state effettuate le attività finalizzate alla corretta ricognizione e inventariazione dei beni immobili di proprietà della Amministrazione Comunale, ed al contestuale aggiornamento della banca dati immobiliare in possesso dell'Ente;

- che il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del triennio 2023/2025 è stato approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 06 dell'08/02/2023, in quanto allegato al Bilancio di previsione 2023/2025;

- che l'attuazione del Piano è articolato su 3 anni, fatte salve eventuali modifiche e integrazioni necessarie e che saranno sottoposto alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale;

Considerato:

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

- che, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale e previa Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni, l'art. 58 del D.L. n. 112/2008 prevede, altresì, una procedura semplificata di variante urbanistica connessa all'approvazione del piano, dando la possibilità agli Enti Locali di proporre varianti alle destinazioni d'uso degli immobili per consentire una migliore valorizzazione, assegnando, quindi, una destinazione urbanistica più adeguata e perseguendo, in tal modo, l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalla stessa disposizione normativa;
- che, comunque, per gli immobili 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 ultra settantennale, nonché la procedura di autorizzazione all'alienazione ex art. 57 bis del medesimo Decreto;

Visto:

- che l'inclusione dei beni nel piano comporta:
 - a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile;
 - b) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
 - c) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
 - d) o degli effetti previsti dall'art. 2644 del c.c.;
- che l'allegato "B" della Deliberazione della Giunta Comunale n. 267 del 30/12/2022 comprende il patrimonio disponibile, oggetto di cessione di immobili in cambio di opere ex art. 191 del D.Lgs. n. 50/2016;
- che l'allegato "C" della Deliberazione della Giunta Comunale n. 267 del 30/12/2022 prevede gli immobili da valorizzare;
- che l'allegato "D" della Deliberazione della Giunta Comunale n. 267 del 30/12/2022 prevede gli immobili suscettibili di alienazione e/o valorizzazione;

Preso atto che la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 36 del 06/04/2023, ha dato indirizzo al Dirigente del Settore "Beni Demaniali e Patrimoniali" di procedere all'inserimento del bene "Galleria Civica Montevergini", già individuato tra il patrimonio disponibile del Comune di Siracusa come bene da alienare (allegato "A"), con la denominazione "Ospedale delle 5 Piaghe", tra i beni da valorizzare (allegato "C"), in quanto si ritiene che la struttura debba essere valorizzata nel rispetto della sua destinazione di Museo della Città facendo intervenire soggetti terzi mediante una procedura di Partenariato Speciale Pubblico Privato art. 151 comma 3 del D. L.vo 50/2016 e, contestualmente, trasferire agli stessi alcuni costi di gestione, quali utenze e manutenzione ordinaria e TARI;

Ritenuto, per quanto sino a qui esposto:

- di modificare la composizione dell'elenco degli immobili da alienare di cui all'allegato "A" della Deliberazione della Giunta Comunale n. 267/2022, inserendo il bene sia tra gli immobili da alienare per una parte di superficie, sia tra gli immobili da valorizzare per un'altra parte di superficie, come da allegato "D" al presente atto;
- di modificare la composizione dell'elenco degli immobili da valorizzare di cui all'allegato "C" della Deliberazione della Giunta Comunale n. 267/2022, inserendo il bene "Galleria Civica" di via delle Vergini, come da allegato "C" al presente atto;
- di modificare la composizione dell'elenco degli immobili da alienare e/o valorizzare di cui all'allegato "D" della Deliberazione della Giunta Comunale n. 267/2022, inserendo il bene "Ospedale delle 5 Piaghe" di via delle Vergini come bene da alienare per una parte e da valorizzare per un'altra parte di superficie, come da allegato "D" al presente atto;

Visto l'art. 42, comma 3 lettera l) del D.Lgs.n. 267/2000, il quale prevede che l'organo consiliare ha competenza in materia di acquisizioni 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;

VERIFICATI i poteri spettanti ai Dirigenti e richiamata la Determina Sindacale n. 33 del 17/03/2023 di conferimento incarico;

DATO atto che non sussistono ipotesi di conflitto di interesse né condizioni di incompatibilità neanche potenziali come da nota del Segretario Generale prot. 206894 del 02.12.2022;

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

Dare atto che le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

Individuare tra i beni immobili di proprietà comunale suscettibili valorizzazione il bene denominato Galleria Civica di Via delle Vergini-Via S. Lucia alla Badia, facente parte dell'immobile di maggiore dimensione denominato "Ospedale delle 5 Piaghe" di via delle Vergini;

Modificare la Deliberazione di Giunta Comunale n. 267 del 30/12/2022, inserendo nell'Allegato A" la parte di superficie del predetto bene da alienare e inserendo l'altra parte di superficie dell'immobile denominato Galleria Civica nell'allegato "C" tra gli immobili da valorizzare, parte integrante e sostanziale della presente proposta;

Procedere alla modifica del piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio di proprietà dell'Ente, da allegare al bilancio di previsione 2023, come riportato nei suddetti allegati;

Prendere atto della deliberazione di Giunta Municipale n° 33 del 06.04.2023 e degli allegati della stessa;

Approvare lo schema di accordo di Partenariato Speciale Pubblico Privato, allegato alla deliberazione di Giunta Municipale n° 33 del 06.04.2023, allegato alla presente proposta per farne parte integrante e sostanziale;

Dare mandato al Dirigente del Settore "Gestione beni demaniali e patrimoniali:

- per la pubblicazione della deliberazione suddetta per 15 giorni all'Albo Pretorio;
- per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari, che espressamente non siano di competenza di altri organi.

Dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

ALLEGATI

Schema Accordo di Partenariato

Allegato A

Allegato B

Allegato C

Allegato D

Siracusa, _____

I RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

Dott. Salvatore Correnti

Dott. Enzo Miccoli

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Danila Costa)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Dott. Giuseppe di Gaudio)
