



OMISSIS Alho

CITTÀ DI CARLENTINI

PROVINCIA DI SIRACUSA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 95

Oggetto:

PERMUTA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE CON BENI IMMOBILI DELLA DITTA OMISSIS AL FINE DI VALORIZZARE E PROMUOVERE LO SVILUPPO DEL PARCO ARCHEOLOGICO DI LEONTINOI

L'anno duemilaventuno, il giorno VENTUNO del mese di LUGLIO, alle ore 17:50 si è riunita la **Giunta Municipale** con l'intervento dei Signori:

1) STEFIO	Giuseppe	Sindaco
2) LA ROSA	Salvatore	V. Sindaco
3) TORCITTO	Concetta	Assessore
4) NARDO	Sebastiano	Assessore
5) LONDRA	Alfredo	Assessore
6) GENOVESE	Salvatore	Assessore

Presente	Assente
✓	
✓	
✓	
✓	
✓	
✓	

Presiede il Sindaco Dr. Giuseppe Stefio

Partecipa il Segretario Comunale DOCT. GIAMPORCARO DANIELE

Il Presidente, constatato la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

Ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e art. 12 della L.R. n.30/2000, si esprime il seguente parere di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente proposta di deliberazione:

Favorevole Contrario _____

Li. 21/7/2021

Il Responsabile dell'Area V
Arch. Giovanni Spagnoletto

Ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e art. 12 della L.R. n.30/2000, si esprime il seguente parere di regolarità contabile, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente proposta di deliberazione:

Favorevole Contrario _____

Non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Li. 21/07/2021

Il Responsabile del Servizio Finanziario **ff.**
D.ssa Giuseppa Ferrauto
Giuseppa Ferrauto

Il Sottoscritto Dott. Giuseppe Stefio, nella qualità di Sindaco, propone alla Giunta Municipale la seguente proposta, avente per oggetto:

Permuta di beni immobili di proprietà comunale con beni immobili della ditta *OMISSIS* al fine di valorizzare e promuovere lo sviluppo del Parco Archeologico di Leontinoi;

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26/02/2020, è stato approvato il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari - anno 2020;
- con Determina Dirigenziale n. 319 del 10/08/2020, è stato approvato l'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la vendita di beni immobili di proprietà comunale inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2020;
- con lettera prot. n.7249 del 26/04/2021, la sig.ra *OMISSIS*, nata a Catania il *OMISSIS* e residente a Lentini in via *OMISSIS*, ha presentato istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la vendita di beni immobili di proprietà comunale - anno 2020, per l'acquisto dell'appartamento e del garage di proprietà comunale, ubicati in via Pietro Nenni n. 2, censiti al catasto fabbricati foglio n. 16 particelle n. 1283 sub 12 e 1634 sub 18;
- con nota integrativa, presentata con prot. n. 7740 del 04/05/2021, le sorelle *OMISSIS* e *OMISSIS*, nella qualità di proprietarie di uno stacco di terreno avente la superficie complessiva di mq 9.659, ubicato nel Parco Archeologico di Leontinoi, a circa 300 metri dalla Porta Sud, censito al catasto terreni foglio n. 26, particelle nn. 123, 155 e 259, hanno comunicato la disponibilità a permutare i predetti beni con gli immobili comunali ubicati in via Nenni n. 2, costituiti da un appartamento e da un garage;

CONSIDERATO CHE:

- l'appezzamento di terreno agricolo con l'annessa Chiesa Rupestre della Solitudine, di proprietà della ditta *OMISSIS*, ricade all'interno del Parco Archeologico di Leontinoi, istituito con Decreto n.11/gab. del 07/03/2019 dell'Assessore ai beni culturali ambientali e dell'identità siciliana, per garantire la salvaguardia, la gestione, la difesa del patrimonio archeologico regionale e per consentire migliori condizioni di fruibilità a scopi scientifici, sociali, economici e turistici;
- fra gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale, per sostenere e promuovere lo sviluppo sociale, turistico ed economico della comunità locale, riveste particolare importanza la valorizzazione delle risorse storiche e culturali che caratterizzano il nostro territorio;
- i beni di maggiore attrazione turistica si trovano nel Parco Archeologico di Leontinoi, all'interno del quale sono: le emergenze archeologiche che raccontano la presenza umana dai tempi più remoti; le grotte che sono la principale struttura architettonica dell'antica città di Leontinoi, ubicata all'interno di un sistema naturalistico-ambientale di pregio; le numerose chiese rupestri con gli interni caratterizzati da ricchi cicli di affreschi, raffiguranti scene sacre dei secoli XII-XVII, recentemente divenute attrattiva di rilevante richiamo turistico per il territorio;
- in conformità a quanto previsto dal Regolamento Comunale per la disciplina delle alienazioni di beni immobili, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 04/03/2010, sussistono le condizioni di alienazione dei suddetti beni di proprietà comunale finalizzata a operazioni di permuta con beni di altri proprietari, che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

PRESO ATTO che l'immobile comunale da dare in permuta, utilizzato come alloggio di edilizia economica e popolare, già oggetto di alienazione previo asta pubblica e/o manifestazione di

interesse con diritto di prelazione per gli stessi assegnatari, non è stato oggetto di alcun tipo di interesse all'acquisto;

VISTA la relazione tecnica (all. A) redatta dal responsabile dell'Area V che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RICHIAMATO il Regolamento Comunale per la disciplina delle alienazioni di beni immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 04/03/2010 e precisamente:

- l'art. 2 comma 3, il quale prevede che "Qualora non sia già indicato in atti fondamentali di programmazione, la competenza a decidere in merito all'alienazione di beni immobili è riservata al Consiglio Comunale, ...";

- l'art. 13 comma 1, lettera d), il quale prevede che "Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi no profit (enti senza scopi di lucro), di associazioni aventi fini sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi: d) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali";

VISTO art.151, comma 4, art. 153, comma 5 e art. 147 bis comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il Regolamento di contabilità;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

VISTO che l'atto rientra nell'ambito della competenza dell'Organo Consiliare ai sensi dell'art. 42, c. 2, lett. 1), D.Lgs. n. 267/2000;

RICHIAMATO lo Statuto Comunale vigente che demanda alla Giunta il potere propositivo degli atti da sottoporre al Consiglio Comunale;

Per le superiori motivazioni,

PROPONE

Al Giunta Municipale di:

1. Di approvare la "Permuta dei beni immobili di proprietà comunale con i beni immobili della ditta **OMISSIS** al fine di valorizzare e promuovere lo sviluppo del Parco Archeologico di Leontinoi";
2. Di sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale la predetta permuta;
3. Di dichiarare immediatamente esecutiva la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 44/1991. prendere atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva a pubblicazione.

Il Sindaco
(Dott. Giuseppe Stefio)

LA GIUNTA MUNICIPALE

In relazione a quanto sopra,

RITENUTO di provvedere in merito, in conformità alla proposta formulata dal Sindaco, e visto al riguardo lo Statuto dell'Ente;

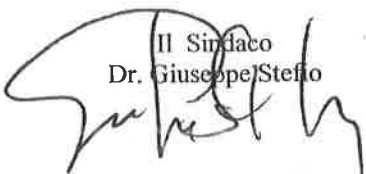
con voti unanimi espressi in forma di legge;

DELIBERA

1. Di approvare la "Permuta dei beni immobili di proprietà comunale con i beni immobili della ditta **OMISSIS** al fine di valorizzare e promuovere lo sviluppo del Parco Archeologico di Leontinoi";
2. Di sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale la predetta proposta di Permuta;
3. Di dichiarare immediatamente esecutiva la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 44/1991. prendere atto che la presente deliberazione diverrà esecutiva a pubblicazione.

Letto, approvato e sottoscritto

L'Assessore aggiunto


Il Sindaco
Dr. Giuseppe Steffo


Il Segretario Comunale
Dott. Daniele Giamporcuro


Pubblicata all'Albo Pretorio on-line

dal _____

al _____

Il Messo comunale

Il Segretario del Comune

CERTIFICA

Su conforme relazione del Messo comunale incaricato per la pubblicazione degli atti che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal giorno _____ senza opposizioni o reclami.

Li, _____

Il Segretario Comunale

La presente delibera è divenuta esecutiva in data _____

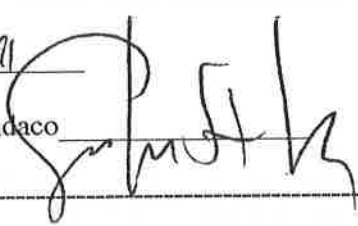
Li, _____

IL Segretario Comunale

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva

Li, 21/07/2011

Visto: Il Sindaco



Il Segretario Comunale

Dott. Daniele Giamporcuro



La presente delibera è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio _____ in data _____



CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

AREA V AMBIENTE - PATRIMONIO - ISTRUZIONE

Allegato "A"

Oggetto: Relazione Tecnica sulla **permuta di beni immobili di proprietà comunale con beni immobili della ditta OMISYS**, al fine di valorizzare e promuovere lo sviluppo del Parco Archeologico di Leontinoi

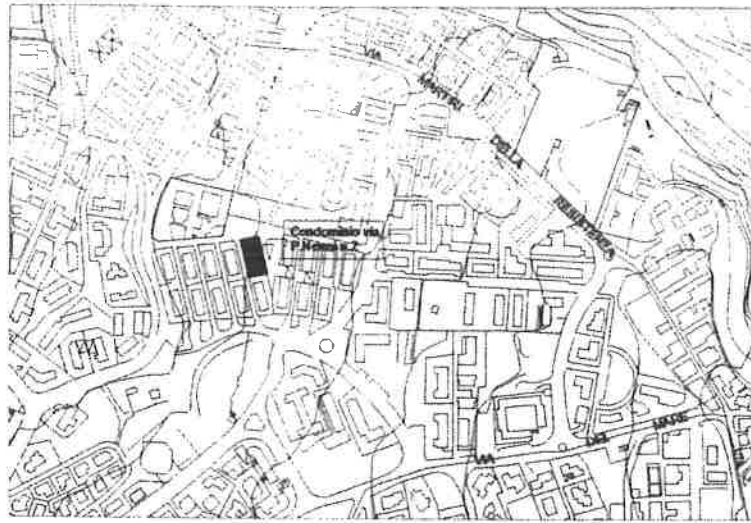
In riscontro a quanto richiesto dalla ditta OMISYS, in merito alla permuta di beni immobili da stipulare tra il Comune di Carlentini e la stessa ditta, si relaziona quanto segue:

1. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26/02/2020 è stato approvato il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari - anno 2020;
2. con determina Dirigenziale n. 319 del 10/08/2020 è stato approvato l'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la vendita di beni immobili di proprietà comunale inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - anno 2020;
3. con lettera prot. n.7249 del 26/04/2021 la sig.ra OMISYS, nata a OMISYS il OMISYS e residente a OMISYS (SR) in via OMISYS, ha presentato istanza di partecipazione all'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la vendita di beni immobili di proprietà comunale - anno 2020, per l'acquisto dell'appartamento e del garage di proprietà comunale, ubicati in via Pietro Nenni n. 2, censiti al catasto fabbricati foglio n. 16 particelle n. 1283 sub 12 e n. 1634 sub 18;
4. con nota integrativa, presentata con prot. n. 7740 del 04/05/2021, le sorelle OMISYS e OMISYS, nella qualità di proprietarie dei lotti di terreno ubicati nel Parco Archeologico di Leontinoi, all'interno dei quali si trova la Chiesa Rupestre della Solitudine, censiti al catasto terreni foglio n. 26, particelle nn. 123, 155 e 259, hanno comunicato la disponibilità a permutare, a parità di valore e senza integrazione di denaro, i predetti beni con i suddetti immobili comunali ubicati in via Nenni n. 2;
5. l'Amministrazione Comunale ha fatto presente di essere disponibile all'acquisizione in permuta dei suddetti lotti di terreno, con l'annessa Chiesa della Solitudine, aventi la superficie complessiva di mq 9.659, ubicati a circa m 300 dalla Porta Sud del sito archeologico, sul pendio orientale della Valle di S. Mauro, fiancheggiati dalla Strada Comunale del Crocifisso, con l'obiettivo di valorizzare il Parco Archeologico di Leontinoi, istituito con D.A. 11/gab del 07/03/2019 dell'Assessorato Regionale ai Beni Culturali e Ambientali.

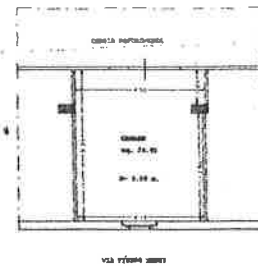
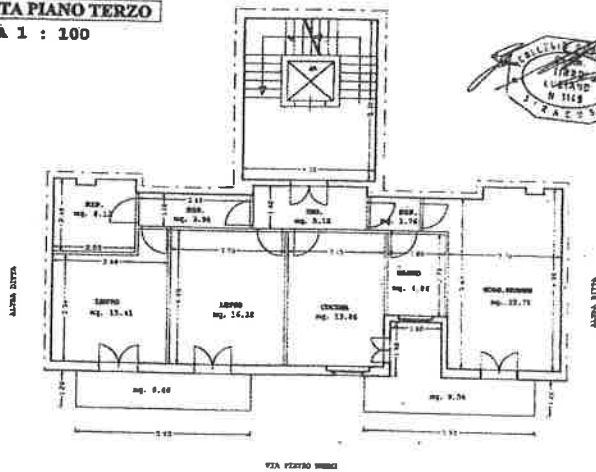
VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERMUTA

A) Immobili di proprietà comunale - Appartamento e garage ubicati in via Nenni n. 2

a1. Ubicazione



PIANTA PIANO TERZO
SCALA 1 : 100



PIANTA PIANO GARAGE
SCALA 1 : 100

a2. Dati catastali beni immobili, Comune di Carlentini

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
16	1283	12	A/2	1	6 vani	Totale: m ² 106 Totale escluso aree scoperte: m ² 101	€ 418,33
16	1634	18	C/6	5	m ² 26	m ² 26	€ 88,62

a3. Determinazione valore beni immobili

Al fine di determinare il valore dei beni immobili di proprietà comunale sopra identificati, costituiti da un appartamento di circa mq 100 e di un garage di mq 26, interni a un edificio condominiale, costruito nel 1985, è stato tenuto conto di quanto segue:

1. con la perizia estimativa dell'appartamento e del relativo garage, redatta in data 28/09/2010 dall'ing. Emanuele Ferrante, il valore commerciale dei medesimi beni è stato stimato complessivamente in € 60.800,00;
2. con la delibera di Giunta Municipale n. 15 del 17/02/2012 il prezzo stimato dei suddetti immobili è stato ridotto a € 52.800,00, per essere sottoposto in vendita con asta pubblica;
3. con la delibera di Giunta Municipale n. 16 del 16/04/2013, a seguito dell'asta pubblica andata deserta, il valore dei suddetti immobili è stato ridotto ulteriormente del 20% per essere riposto a nuova asta pubblica, per l'importo complessivo di € 42.240,00;
4. i beni rimasti invenduti sono stati posti in vendita annualmente previo avviso di manifestazione di interesse senza arrivare a soluzione;
5. il valore commerciale degli immobili in oggetto è penalizzato e deprezzato dallo stato di occupazione degli stessi, assegnati in concessione come alloggi di edilizia residenziale pubblica, e dall'uso improprio dell'appartamento, danneggiato internamente in modo diffuso;

Per quanto sopra, si rappresenta che il valore reale dell'appartamento e del garage, nello stato di fatto in cui si trovano, possa essere stimato in € 35-40.000,00.

B) Immobili di proprietà della ditta *OMISSIS* - Terreno agricolo con annessa Chiesa rupestre della Solitudine, ubicati nel Parco Archeologico di Leontinoi

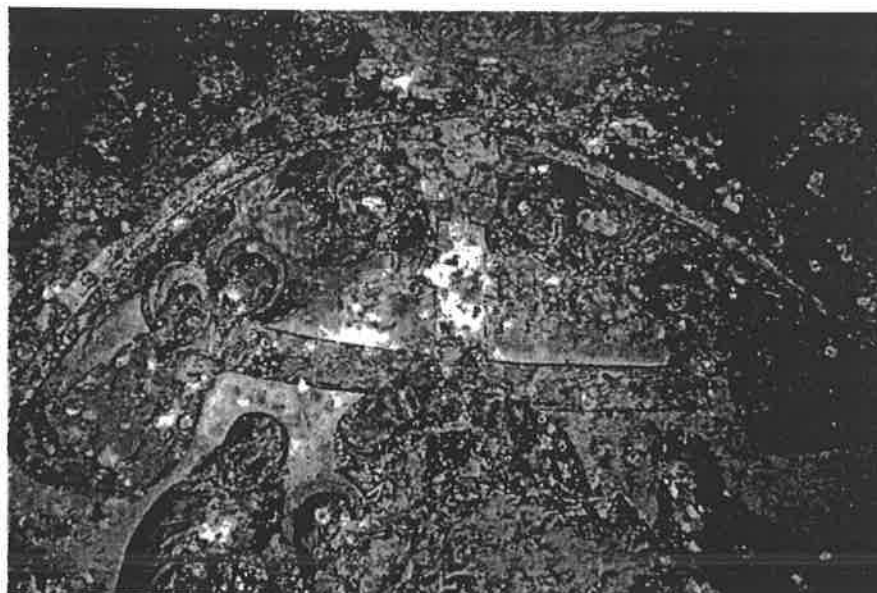
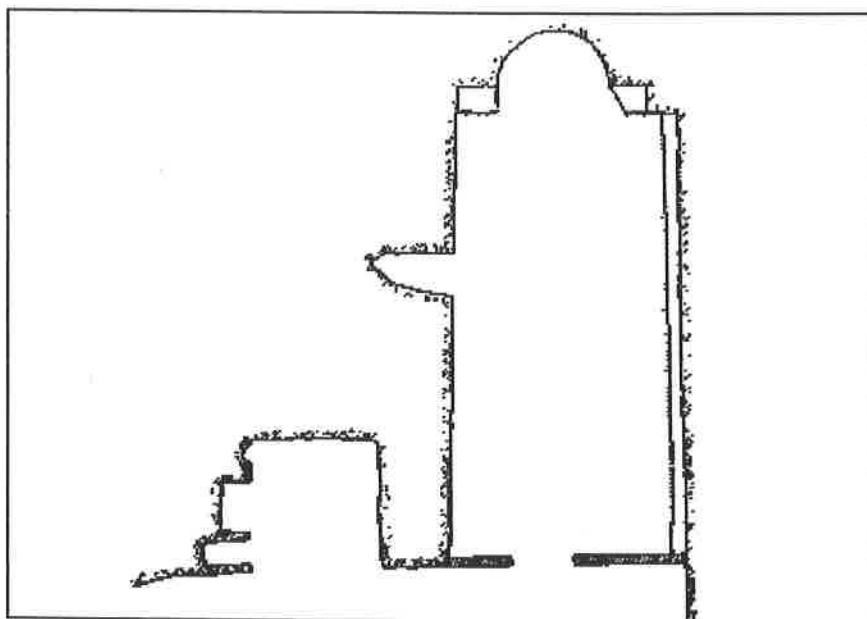
b1. Ubicazione

I beni immobili, oggetto della permuta, si trovano sul versante occidentale del Colle Metapiccola e si possono raggiungere percorrendo la Strada Vicinale del Crocifisso, che rappresenta il confine ovest della proprietà. Da questa strada, verso est, si dirama una stradella interpodereale da cui è possibile raggiungere la Chiesa della Solitudine, scavata nel banco calcarenitico della Valle San Mauro. Si tratta di un sito archeologico appartenente all'insediamento rupestre che, senza soluzione di continuità, è scavato lungo le pareti verticali del Colle San Mauro, e che conserva alcune tra le testimonianze architettoniche e pittoriche

più antiche dell'Isola. Le grotte, disposte su vari livelli, sembrano non avere confini e lasciano immaginare come potessero estendersi o ritirarsi l'una nell'altra, per raggiungere dimensioni diverse a seconda delle esigenze d'uso.

La Chiesa della Solitudine, che rispetta l'orientamento canonico secondo l'asse est-ovest, ha un'aula a pianta rettangolare, con lunghezza di circa m 10, larghezza di m 5 e altezza massima di m 6,50, con copertura a volta a botte, subsellium sulla parete di destra e abside affrescata, in cui è raffigurata una scena della "Deposizione" risalente probabilmente al XIV secolo. È presente un ambiente laterale di dimensioni minori e con la stessa morfologia dello spazio principale a cui si collega attraverso un cunicolo aperto sulla parete sud. Le tracce di affreschi sulla parete esterna alla grotta fanno pensare all'esistenza di un ambiente un tempo chiuso e interno alla chiesa, oggi crollato.

Con Decreto Assessoriale della Regione Siciliana n.4152 del 06/11/1989 gli immobili suddetti sono stati dichiarati di importante interesse archeologico ai sensi dell'art. 1 della legge 1089/1939 perché contengono parte del tessuto urbano dell'antica città di Leontinoi.



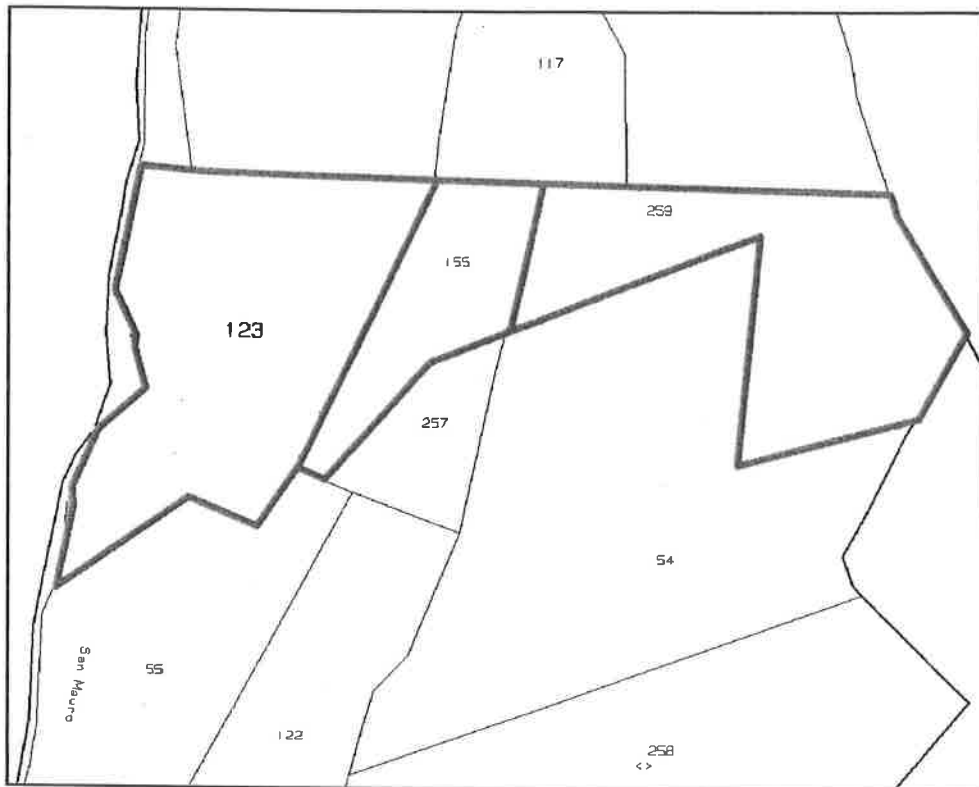
Schizzo planimetrico e affresco della Chiesa della Solitudine



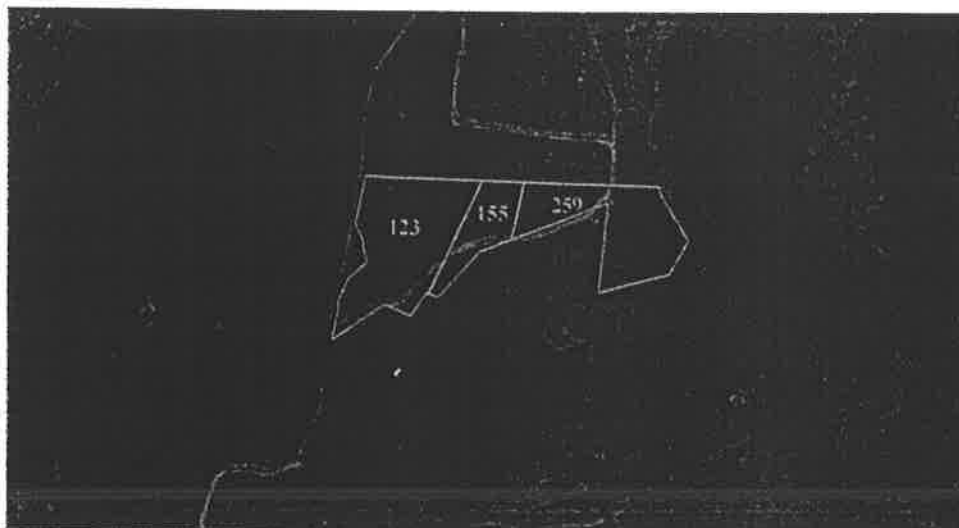
Ortofoto con indicazione dell'area del Parco Archeologico di Leontinoi

b2. Tabella caratteristiche catastali beni immobili ditta *Orlisy*:

Dati identificativi		Dati Classamento						
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe	Superficie		Deduz	Reddito	
				ha	are ca		Dominicale	Agrario
26	123	AA	Uliveto 1	10	00	B1	Euro 1,55	Euro 6,20
		AB	Agrumeto 3	35	39	B1	Euro 85,90	Euro 51,18
	155	-	Chiusa 1	16	45		Euro 18,69	Euro 6,80
	259	AA	Uliveto 1	12	26	B1	Euro 1,90	Euro 7,60
AB		Agrumeto 3	22	49	B1	Euro 54,59	Euro 32,52	



Stralcio foglio catastale n. 26 con individuazione delle particelle nn. 123, 155, 259



Aerofotogrammetria con individuazione delle particelle nn. 123, 155, 259

b3.Determinazione valore beni immobili

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato, nella sua reale consistenza e destinazione d'uso, si è tenuto conto della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: in particolare l'O.M.I. inquadra i terreni ubicati nel territorio di Lentini (SR) nella Regione Agraria n. 4, denominata "Piana di Lentini", e stima, per l'anno 2011 (non esistono valutazioni più recenti), un Valore Agricolo Medio per gli agrumeti pari a €/ha 38.500,00. Il V.A.M. rappresenta la media dei valori assunti dall'agrumeto nei diversi stadi produttivi e considera una composizione media dell'agrumeto per quanto riguarda specie e varietà. Per lo stato di produttività e di conservazione del bene sarebbe opportuno ridurre il valore con un coefficiente correttivo del 30% ottenendo una stima prudenziale pari a €/ha 26.950,00, arrotondato a € 27.000,00 per ogni ettaro di terreno agricolo destinato ad agrumeto.

Tenendo conto che la superficie totale di terreni interessati alla stima è pari a ha 00.96.59, applicando il soprascritto valore, si ottiene:

€/ha 27.000,00 x ha 00.96.59 = € 26.079,30 arrotondabile a € 25.000,00.

Va precisato che, anche se il terreno agricolo è censito catastalmente in parte ad agrumeto e in parte a uliveto, per omogeneità di caratteristiche e capacità agricole, di fatto può essere considerato interamente agrumetato.

L'acquisizione del fondo agricolo della ditta *OMISSIS* consente di raggiungere gli altri siti di interesse del Parco Archeologico attraverso un percorso alternativo (stradella interpoderale) alla strada comunale del Crocifisso, interrotta da anni a seguito di frana.

Tutta la proprietà della ditta *OMISSIS*, che custodisce la Chiesa della Solitudine, descritta in precedenza, è un bene culturale, dichiarato di importante interesse archeologico e sottoposto al regime vincolistico del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i. - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. È opportuno ricordare che i beni culturali si caratterizzano per il loro valore patrimoniale, ovvero per appartenere al pubblico o al privato, e per il valore d'uso, ossia per il fatto che possano essere fruiti e, dunque, resi pubblici. Essi in quanto capaci di trasmettere messaggi e informazioni, stimolare il senso di appartenenza e d'identità, posseggono un valore intrinseco e assumono un ruolo importante per il benessere della società e per il miglioramento della qualità della vita: questi attributi spingono le istituzioni pubbliche e private a conservarli, tutelarli e garantirne il godimento e la fruizione.

Pertanto, ritenuto che dalla permuta stessa derivi un incremento del patrimonio culturale locale, si attribuisce al fondo della ditta *OMISSIS* un valore complessivo di circa € 35-40.000,00, equiparabile a quello stimato per gli immobili di proprietà comunale, da permutare senza aggiunta di denaro.

Carlentini, li 24/05/2021



Il Responsabile Area V
Arch. Giovanni Spagnolello

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giovanni Spagnolello".