



COMUNE DI SAN FRATELLO

Provincia di Messina

Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 22 Del Reg. Data 7.07.2016	Oggetto: Riqualificazione e valorizzazione quartiere Sottana.
--	--

L'anno duemilasedici il giorno sette del mese di luglio alle ore 20,00 e segg. nella sala delle adunanze consiliari, del comune suddetto, in sessione non urgente di ripresa.

Alla convocazione in sessione non urgente che è stata partecipata ai Sigg. Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

	CONSIGLIERE	PRESENZA
1	LIUZZO VITTORIA	PRESENTE
2	CARROCCETTO CIRO	PRESENTE
3	BOSCO BETTINO	PRESENTE
4	CARDALI FORTUNATA	ASSENTE
5	CARRINI ANTONELLA	PRESENTE
6	FOTI BENEDETTO	PRESENTE
7	VIENI ROSALIA	PRESENTE
8	RUBINO BENEDETTO	ASSENTE
9	ZIINO FILADELFIO	PRESENTE
10	SCIANO' ANTONINO	ASSENTE
11	MANCUSO MARIAROSA	ASSENTE
12	SAVIO ANTONIO	PRESENTE
13	REGALBUTO PINA	ASSENTE
14	REALE BENEDETTO	PRESENTE
15	CARROCCETTO FELICIA	ASSENTE

Consiglieri:	Assegnati: 15 In carica : 15	Presenti: 9 Assenti : 6
--------------	---------------------------------	----------------------------

Presiede la Sig.na Liuzzo Vittoria, in qualità di Presidente.

Partecipa il Segretario Comunale Stancampiano dott.ssa Carmela

La seduta è pubblica. Nomina scrutatori i Signori :

A questo punto il consigliere Ziino propone di trattare l'argomento iscritto al quarto punto dell'ordine del giorno, ad oggetto "Riqualificazione e valorizzazione quartiere Sottana",

Si pone ai voti la proposta che ottiene il seguente risultato:

n.5 voti favorevoli

n. 3 voti contrari (Foti, Vieni, Carrocetto Ciro)

n.1 astenuto (Presidente -Liuzzo)

espressi in forma palese per alzata e seduta

IL CONSIGLIO COMUNALE

In armonia con l'esito della votazione di cui sopra;

DELIBERA

Di approvare la richiesta di trattare l'argomento iscritto al quarto punto dell'ordine del giorno, ad oggetto "Riqualificazione e valorizzazione quartiere Sottana";

Si procede, pertanto, all'esame della proposta relativa all'argomento sopracitata ed il Responsabile dell'Area Tecnica relaziona ampiamente in merito;

Il Consigliere Carrocetto Ciro plaude all'iniziativa della famiglia Pirretta ribadendo che è interesse di questa Amministrazione provvedere alla valorizzazione e riqualificazione di un'area del quartiere Sottana, a vantaggio della produzione e promozione di prodotti tipici locali;

Si augura che analoghe e numerose successive iniziative possano sorgere, al fine di promuovere la divulgazione dei cicli produttivi, la conoscenza del territorio comunale, la storia e le tradizioni del nostro paese;

Il Presidente pone ai voti la proposta che ottiene il seguente risultato:

con n.9 voti favorevoli, su n. 9 consiglieri presenti e votanti,

espressi in forma palese per alzata e seduta

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che sulla proposta di deliberazione ad oggetto: "Riqualificazione e valorizzazione quartiere Sottana";

Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere favorevole;

Visto l'O.A.EE.LL vigente in Sicilia, come integrato con L.R n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;

In armonia con l'esito della votazione di cui sopra;

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, il cui dispositivo si intende integralmente trascritto ad ogni effetto di legge.

A questo punto si allontana il Consigliere Ziino – presenti 8 consiglieri.

Indi il Consiglio, all'unanimità, decide di rinviare l'esame dei restanti punti, posti all'o.d.g., a martedì 12 luglio p.v., alle ore 19,00, con invito a darne comunicazione agli assenti.

Alle ore 20,50 la seduta è sciolta.

Il presente verbale, salvo l'ulteriore lettura e approvazione ai sensi e per gli effetti dell'ordinamento amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana approvato con Legge Regionale 15 marzo 1963, n. 16, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
f.to Liuzzo Vittoria

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. ssa Stancampiano Carmela

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to Dott. Ciro Carrocetto

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991, n. 44:

- E' stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line istituito sul sito informatico istituzionale dell'Ente (art. 32 legge n. 69/2009 e art. 12 L.R. n. 5/2011) il giorno _____ per rimanerci per quindici giorni consecutivi (art. 11, comma 1).

Dalla Residenza Municipale, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Stancampiano Carmela

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- Che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991, n. 44, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____ come previsto dall'art. 11:

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____

- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 12, comma 1, L.R. n. 44/1991);
- Dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi :
 - dell'art. 12, comma 2, L.R. n. 44/1991;
 - Art. 16 L.R. n. 44/1991

Dalla Residenza Municipale, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Stancampiano Carmela

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo
Dalla residenza Municipale li _____

Il Segretario Comunale



COMUNE DI SAN FRATELLO

PROVINCIA DI MESSINA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DA SOTTOPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE QUARTIERE SOTTANA -
----------------	---

APPROVATA CON DELIBERAZIONE DELL GIUNTA COMUNALE

N. _____ DEL _____

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

PREMESSO CHE

Richiamata la propria precedente delibera n. 11 del 9.2.2016 con cui è stato approvato il Piano triennale delle opere pubbliche prevedendo tra l'altro, mediante la definizione di fabbisogni ed esigenze della collettività, la possibilità di valorizzare il patrimonio pubblico dei quartieri Sottana, Pizzo e Montevecchio anche attraverso l'apporto di capitali di privati;

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 47 del 21.4.2016 con cui è stata valutata favorevolmente una proposta di riqualificazione e valorizzazione di un'area del quartiere Sottana ai fini di produzione e promozione di prodotti tipici, di cui si prende atto e che si riconosce meritevole;

Preso atto che, anche a seguito della proposta del privato, si è proceduto a pubblicizzare un avviso al fine di poter coinvolgere altri privati interessati ad eventuali progetti di valorizzazione e riqualificazione dell'Area, dando mandato al Responsabile dell'Area Tecnica di procedere con la valutazione e selezione delle iniziative mediante il bilanciamento degli interessi coinvolti;

Preso altresì atto che nessuna proposta è pervenuta agli atti dell'Ente alla scadenza del termine per la presentazione di osservazioni;

Considerato che sono intervenuti contatti ulteriori con il privato proponente, Pirretta Pietro Paolo, da ultimo con verbale di incontro del 16.5.2016 agli atti dell'ufficio, da cui sono emerse nuove valutazioni relative all'intervento di riqualificazione che si possono così sintetizzare:

- L'Amministrazione acquisisce la struttura di proprietà Pirretta costituita da un fabbricato rurale esistente in verde agricolo, già destinato ad attività produttiva e cede al privato una porzione di area agricola limitrofa di cui alla part. 230, fg. 31, per mq 4.000 ca, che sarà meglio quantificata all'atto del frazionamento, la volumetria residua della medesima particella e una piccola porzione di area comunale adiacente alla stessa (vedi mappa allegata). Superficie idonea a consentire la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica di pari consistenza volumetrica al sopra indicato edificio rurale esistente, da utilizzare a Frantoio Oleario, opificio per la "trasformazione di prodotti agricoli";
- Il privato accetta di realizzare l'intervento di recupero edilizio dell'edificio esistente fino alla concorrenza di € 30.000 e acquisisce in concessione l'uso della struttura riqualificata per la durata in anni indicata nell'allegato schema di accordo/contratto, in relazione all'analisi costi-benefici;
- L'ammortamento del valore della concessione d'uso dell'edificio recuperato prevede l'utilizzo dell'intera struttura produttiva, mediante visita su richiesta programmata da parte dell'amministrazione comunale, per finalità pubbliche. Ciò per divulgare la conoscenza delle tecniche tradizionali di produzione olearia, promuovere i prodotti tipici locali con attività di presentazione e degustazione. In tal modo l'Amministrazione ottiene la fruizione pubblica gratuita concordata degli spazi dell'area riqualificata oltre che l'utilizzo della struttura per iniziative culturali e turistiche, in accordo con il privato.
- Per la realizzazione degli interventi di valorizzazione si stabilisce il seguente ordine di priorità cronologico delle fasi attuative del processo:
 - o Lavori di costruzione del frantoio oleario;
 - o Sistemazione e messa in sicurezza dell'immobile ceduto in proprietà al Comune di San Fratello, entro 18 mesi dalla fine dei lavori di costruzione del frantoio oleario, e comunque garantendo la sistemazione di uno dei locali accessori alla "torre - fornace";

Richiamati gli art. 6 e 7 dello Statuto dell'Ente ove è previsto che rientra tra gli obiettivi del Comune quello di garantire tutela e corretto utilizzo del territorio anche mediante la qualificazione di insediamenti produttivi;

Preso atto che è obiettivo dell'Ente, tra gli altri, quello di promuovere lo sviluppo dei comparti produttivi dell'economia locale, per favorire l'occupazione e rendere effettivo il diritto al lavoro, concorrendo allo sviluppo economico ed occupazionale;

Considerato che nell'ambito dell'azione amministrativa e nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, trasparenza e imparzialità è consentito alla PA di partecipare alla realizzazione di accordi con altri soggetti pubblici e privati compresi nell'ambito territoriale, per favorire e rendere omogeneo il processo complessivo di sviluppo culturale, economico e sociale della comunità;

Visto lo schema di accordo/contratto che si allega composto di n. 8 articoli ove è disciplinato il rapporto con il privato per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione;

Ritenuto lo stesso meritevole di approvazione in quanto consente di promuovere e tutelare lo sviluppo delle risorse naturali, ambientali, storiche e culturali presenti nel territorio, per garantire alla collettività una migliore qualità della vita;

Rilevato che l'idea di valorizzazione è frutto di una politica organica omogenea che intende investire nel territorio e nei privati come risorse per tutta la collettività;

Ritenuto che la proposta progettuale stessa presentata dal privato, anche in ragione della sua specificità per il territorio di San Fratello, sia di rilevante interesse pubblico in quanto, oltre che essere rispondente alle finalità indicate nello Statuto dell'Ente e negli strumenti di pianificazione vigenti, consente all'Amministrazione Comunale il raggiungimento degli obiettivi di salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione del territorio prefissati oltre che di riscoperta delle attività economiche e commerciali che ivi si svolgono;

Dato atto che in tal modo l'Amministrazione, senza alcun onere finanziario, beneficia di un importante raccordo con la collettività in quanto garantisce il recupero di un edificio esistente, che viene reso accessibile e fruibile per la collettività, a

cui si correla un incremento economico e occupazionale nel territorio;
Rilevato che successivamente all'approvazione si dovrà procedere alla stipula degli atti pubblici conseguenti, ma che per velocizzare l'operazione è consentito al privato di poter procedere con i successivi adempimenti, stante l'impegno riconosciuto dell'Amministrazione;
Visti i pareri favorevoli resi dai responsabili dei servizi interessati nelle forme di legge;
Visto il D. Lgs. 267/2000;
Vista la L. 241/90;
Visto il d.P.R. 380/2001;
Visto l'OO.EE.LL. vigente in Sicilia e richiamata la normativa regionale e nazionale vigente;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

- Di richiamare le premesse parte fondamentale e integrante;
- Di dare atto che è interesse dell'Amministrazione provvedere alla valorizzazione e riqualificazione di quelle zone maggiormente sensibili all'evoluzione dei tempi e che hanno subito nel tempo, maggiormente rispetto ad altre, i fenomeni di abbandono e degrado, e tra queste la zona Sottana;
- Di richiamare, prendere atto e riconoscere meritevole la delibera di Giunta Comunale n. 47 del 21.4.2016 con cui è stata valutata favorevolmente una proposta di riqualificazione e valorizzazione di un'area del quartiere Sottana ai fini di produzione e promozione di prodotti tipici;
- Di approvare l'allegato schema di accordo/contratto che si compone di n. 8 articoli, riconosciuto meritevole di approvazione, ove è disciplinato il rapporto con il sig. Pirretta Pietro Paolo e successivi aventi causa per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione di un'area della zona Sottana che si può così sintetizzare:
 - o L'Amministrazione acquisisce la struttura di proprietà Pirretta costituita da un fabbricato rurale esistente in verde agricolo, già destinato ad attività produttiva e cede al privato una porzione di area agricola limitrofa di cui alla part. 230, fg. 31, per mq 4.000 ca, che sarà meglio quantificata all'atto del frazionamento, la volumetria residua della medesima particella e una piccola porzione di area comunale adiacente alla stessa (vedi mappa allegata). Superficie idonea a consentire la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica di pari consistenza volumetrica al sopra indicato edificio rurale esistente, da utilizzare a Frantoio Oleario, opificio per la "trasformazione di prodotti agricoli";
 - o Il privato accetta di realizzare l'intervento di recupero edilizio dell'edificio esistente fino alla concorrenza di € 30.000 e acquisisce in concessione l'uso della struttura riqualificata per la durata in anni indicata nell'allegato schema di accordo/contratto, in relazione all'analisi costi-benefici;
 - o L'ammortamento del valore della concessione d'uso dell'edificio recuperato prevede l'utilizzo dell'intera struttura produttiva, mediante visita su richiesta programmata da parte dell'amministrazione comunale, per finalità pubbliche, nei termini di cui all'accordo. Ciò per divulgare la conoscenza delle tecniche tradizionali di produzione olearia, promuovere i prodotti tipici locali con attività di presentazione e degustazione. In tal modo l'Amministrazione ottiene la fruizione pubblica gratuita concordata degli spazi dell'area riqualificata oltre che l'utilizzo della struttura per iniziative culturali e turistiche, in accordo con il privato.
 - o Per la realizzazione degli interventi di valorizzazione si stabilisce il seguente ordine di priorità cronologico delle fasi attuative del processo:
 - Lavori di costruzione del frantoio oleario;
 - Sistemazione e messa in sicurezza dell'immobile ceduto in proprietà al Comune di San Fratello, entro 18 mesi dalla fine dei lavori di costruzione del frantoio oleario, e comunque garantendo la sistemazione di uno dei locali accessori alla "torre - fornace";
- Di riconoscere l'utilità e l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'area per la produzione e promozione di prodotti tipici;
- Di dare atto che la suddetta operazione è frutto del bilanciamento degli interessi coinvolti al fine di attuare alcuni degli obiettivi fissati nello Statuto comunale;
- Di autorizzare e dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica e ai responsabili competenti di procedere con gli adempimenti successivi, compreso il rilascio di idoneo titolo edilizio abilitativo, la stipula degli atti pubblici di cessione e acquisto e tutte le autorizzazioni del caso;
- Di dichiarare la presente immediatamente esecutiva ai sensi di legge, stante l'urgenza di procedere con gli adempimenti conseguenti.

SERVIZIO ECONOMICO – FINANZIARIO

Il sottoscritto responsabile del servizio economico – finanziario, a norma dell'art. 1 della L.R. 11.12.1991, n. 48 ed in ordine alla proposta di deliberazione che precede

ATTESTA

La copertura finanziaria della spesa con imputazione della stessa all'intervento in conto competenza/residui del bilancio corrente esercizio indicato nella proposta di deliberazione succitata.

San Fratello, li _____

Il Responsabile del Servizio Finanziario

Ai sensi dell'1, comma 1, lettera i) della L.R. 11.12.1991, n. 48, sulla proposta di deliberazione che precede i sottoscritti esprimono i seguenti pareri:

Il RESPONSABILE DEL SETTORE INTERESSATO

per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere _____

Favorevole

Data 24.06.2016

Il Responsabile

[Signature]

Il RESPONSABILE DI RAGIONERIA

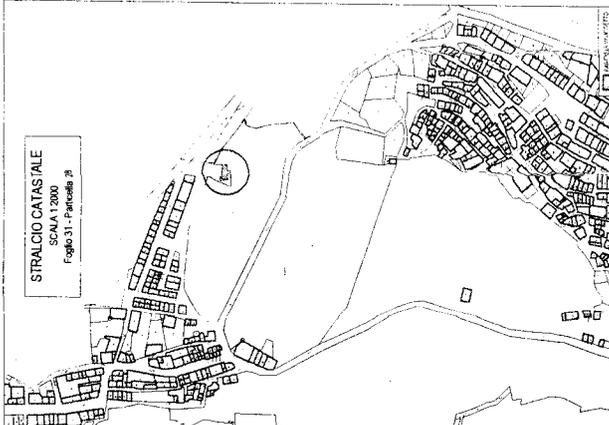
per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere _____

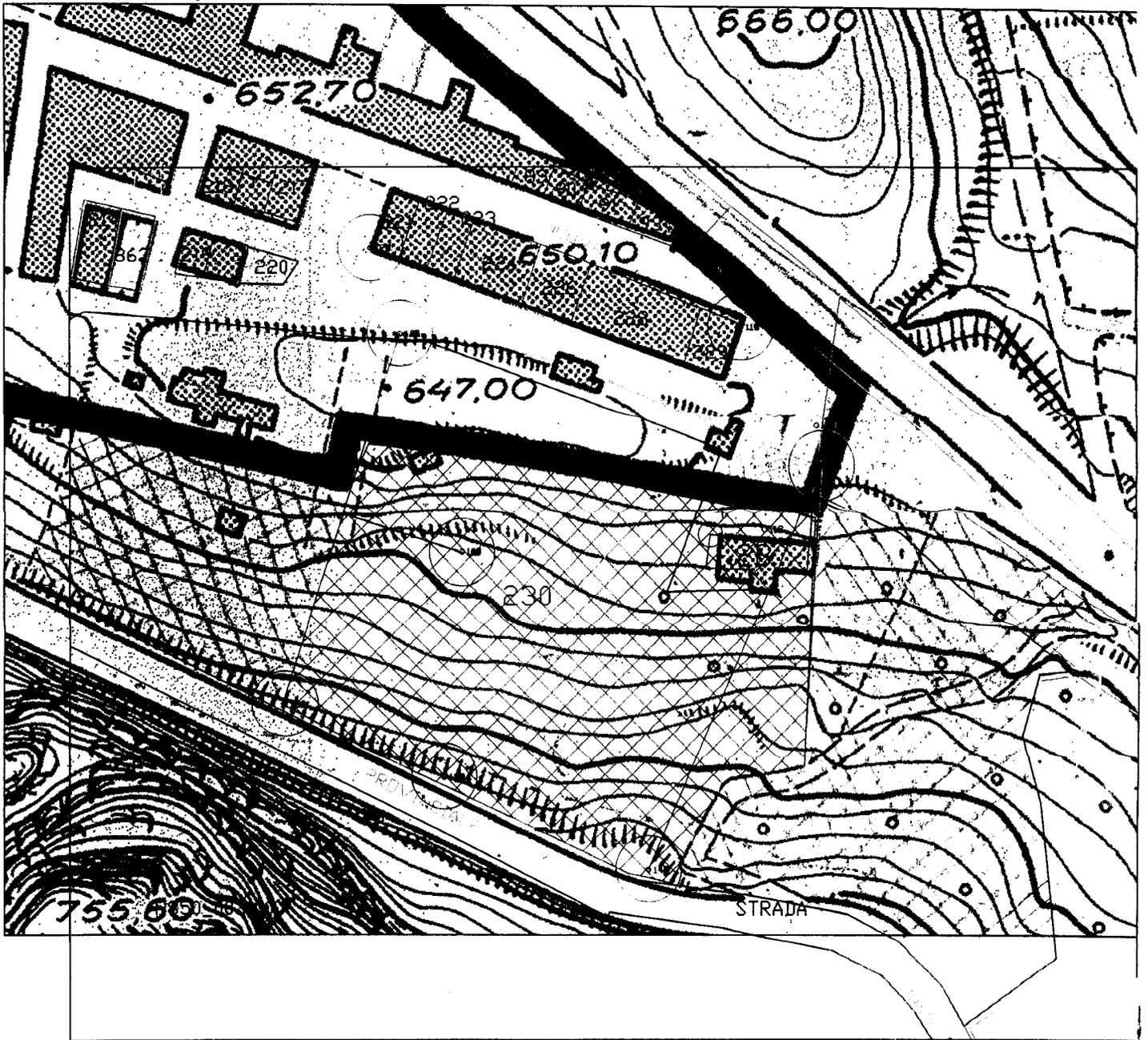
Data _____

Il Responsabile

LA SCHEDA DI PROGETTO È UN DOCUMENTO DI PROTEZIONE DELLA PROPRIETÀ INTELLETTUALE. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato, la diffusione o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla società proprietaria. È vietata espressamente la ristampa, l'uso non autorizzato, la diffusione o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dalla società proprietaria.

COMUNE DI SAN FRATELLO c. di Porta Sottana	
OGGETTO Progetto di valorizzazione edilizia sito in C.D. di Porta Sottana attraverso la realizzazione di un impianto produttivo di molitura olea	
DITTA: Pirella Pirella Pasolo	
Elaborati: ■ Studio Conceptual - Scale: 1/5000/2000	
San Fratello, lì 25.02.2016	
Il Progettista: ING. GIUSEPPE VITTORE	

ORTOFOTO SCALA 1/1000	
STRALCIO CATASTALE SCALA 1/2000 Foglio 31 - Particelle 38	
STRALCIO P.R.G. SCALA 1/2000	



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI

SAN FRATELLO

OGGETTO: DITTA PIRRETTA PIETRO PAOLO – ISTANZA VALORIZZAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 31 P.LLA 28 E CONNESSA PROPOSTA VALORIZZAZIONE AREA COMUNALE SITA NELLA C.DA PORTA SOTTANA, IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 31 P.LLA 230;

IL sottoscritto **PIRRETTA PIETRO PAOLO** nato a S.Fratello il 08.08.1949 ed ivi residente nella via Milano n. 88, c.f. PRRPRP49M08H850X, nella qualità di proprietario del fabbricato distinto in catasto al foglio di mappa 31 p.la 28, già oggetto di richiesta di concessione edilizia per la ristrutturazione totale a mezzo demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della legge regionale 71/78, così come richiamato dall'art 3 del testo unico dell'edilizia d.P.R. 6 giugno 2001, rileva quanto segue.

Considerato che la richiesta di concessione edilizia cui si accenna sopra è ad oggi rimasta inevasa e che sono intervenuti contatti informali al fine di poter procedere con la valorizzazione e ristrutturazione della stessa, anche a seguito del piano di valorizzazione e dismissione degli immobili di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 9.2.2016 si formula la seguente proposta a cui si premette:

- VALORIZZAZIONE E RIORDINO DEGLI IMMOBILI

Al fine di poter valorizzare immobili pubblici rendendoli anche fruibili alla collettività ed evitando che gli stessi rimangano meri ruderi inutilizzabili sono intervenute nuove politiche di valorizzazione che mirano a

proseguire nell'intento di valorizzare, anche mediante dismissione del patrimonio pubblico, sulla base del presupposto di abbandono dell'identificazione dogmatica tra destinazione pubblica e regime di proprietà.

Si richiamano a tal fine il D.L. 351/2001 e il D.L. 112/2008, art. 58.

Con la redazione del cd. Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari il Comune redige un piano, quale allegato al Bilancio, includendo gli immobili che, qualificati come patrimonio disponibile per espressa destinazione urbanistica, intende valorizzare e dismettere attraverso varie modalità, anche sulla base di progetti di utilizzo o valorizzazione. Con la delibera di approvazione del piano si approva una variante allo strumento urbanistico generale che, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli atti di pianificazione sovraordinata di competenza di Province e Regioni, dal momento che per esempio la verifica di conformità verrà effettuata nel termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta nel caso di varianti relative e a terreni classificati come agricoli ovvero nei casi di variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi del P.R.G. vigente.

È noto poi come gli elenchi pubblicati hanno effetto dichiarativo della proprietà e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c. ed effetti sostitutivi di iscrizione in catasto.

- AREA OGGETTO DI VALORIZZAZIONE

Il Comune ha inteso voler valorizzare un'area che ricade all'esterno del centro abitato nella c.d. zona di Porta Sottana, in adiacenza a cui lo scrivente è proprietario di un immobile di antica costruzione, fg. 31 part. 28, con struttura portante in muratura e solai in parte in legno, nei tempi adibito allo svolgimento di attività artigianale per la lavorazione di materia prima destinata alla realizzazione di elementi e blocchi per l'edilizia, volgarmente identificato come "calcara".

Al fine di poter realizzare una struttura per l'esercizio di attività di frantoio oleario veniva richiesto di poter ristrutturare, a mezzo demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile, la costruzione.

Come già riferito, la questione non è ancora stata definita dalla pubblica amministrazione in termini autorizzativi e pertanto lo scrivente è stato indotto a valutare la possibilità di richiedere, con la presente proposta, di intervenire con opere che consentano anche di valorizzare ed integrare il bene pubblico (fondo agricolo, fg 31, part. 230) adiacente al fabbricato di proprietà.

- PROPOSTA PROGETTUALE

Al fine di poter valorizzare l'area agricola censita in catasto al foglio di mappa 31 p.la 230, si propongono diversi interventi che integrati rispetto alla valorizzazione del fabbricato esistente di proprietà privata rendano l'intera area accessibile e fruibile al pubblico, mediante destinazione anche ad uso pubblico della stessa, messa in sicurezza e valorizzazione di prodotti tipici del territorio.

Si è pensato di mantenere la struttura esistente nello stato di fatto in cui si trova, previa messa in sicurezza e riutilizzazione da parte del privato proprietario quale punto di valorizzazione di prodotti tipici locali, quali olio, vino, formaggi con angolo degustazione che consenta anche all'Amministrazione di promuovere nell'arco dell'anno solare iniziative promozione, marketing e valorizzazione dell'area attualmente degradata e in disuso.

A fronte della suddetta valorizzazione si richiede l'alienazione di mq 500 limitrofi e adiacenti alla part. 28 e il trasferimento della superficie coperta dell'immobile di proprietà esistente, rivalorizzato in termini di struttura e di impiantistica con destinazione a frantoio oleario.

Si richiede inoltre la concessione d'uso di almeno 10.000 mq del fondo rustico comunale della part. 230 con la disponibilità all'utilizzo della volumetria insediabile con indice edificatorio di mc/mq pari a 0,03 da

riutilizzarsi in area limitrofa al fabbricato di proprietà censito alla part. 28 e si propongono interventi di pulitura dell'area in concessione con l'individuazione di percorsi pubblici e spazi di sosta all'interno dell'area che consentano al pubblico di utilizzare, in periodi designati, lo spazio verde e permettere al privato di promuovere il prodotto dell'oliva e del suo derivato come olio extra vergine.

Si allegano alla presente proposta:

- Stralcio planimetrico;
- Schema dell'intervento con indicazione della parte esistente da mantenere come locale di degustazione e dell'immobile adiacente da destinarsi ad attività di frantoio oleario.

Si resta in attesa di cortese e urgente riscontro.

Con osservanza

S. Fratello, li

La ditta richiedente

ANALISI COSTI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE QUARTIERE SOTTANA

PA	VALORE	PRIVATO	VALORE
Acquisizione immobile	150€/mqX92mq + € 13.800	Acquisizione area agricola mq 4.400 + area comunale limitrofa +volumetria e diritti edificatori di tutta la particella 230	Rivalutazione valori agricoli medi ag. Entrate 2007 + € 10.000
Valorizzazione immobile per messa in sicurezza e fruibilità pubblica	€ 30.000	Sgravi fiscali a favore della ditta privata per Tari, Servizio idrico integrato, tasse pubblicitarie, etc. una tantum	€ 18.800
Costi aggiuntivi per intervento richiesto, frazionamento, spese di stipula, spese gestione enel, attività di fruizione pubblica etc..	€ 15.000	Concessione struttura riqualificata per 30 anni Costo generato dall'affitto di mesi 9 per 1.000,00 € anno	€ 30.000
	€ 58.800		€ 58.800

L'Amministrazione a fronte del progetto di valorizzazione proposto viene in possesso di un bene immobile, con finalità d'interesse pubblico, del valore iniziale di circa € 13.800,00 assoggettato a opere di recupero e riqualificazione stimate in € 30.000,00 per un importo complessivo di € 43.800,00.

La ditta privata si farà carico dei costi di stipula dell'accordo/contratto, delle spese di frazionamento e delle spese di gestione ordinaria per il tempo di 30 anni stimati in € 15.000,00. (viene ipotizzata una spesa di costi per energia elettrica, pulizia, etc.. pari € 300,00/anno)

Al fine del riequilibrio economico finanziario dell'operazione/investimento di € 58.800,00 l'amministrazione concede al privato:

- un'area agricola di ca 4.000 mq.;
- la consistenza volumetrica di porzione di area agricola pari a ca 5.000,00 mq.;
- una piccola porzione di un'ex area urbana, senza più funzioni di pubblica utilità, anch'essa da valorizzare e da riqualificare che servirà di accesso agli edifici destinati ad attività produttiva e di promozione dei prodotti tipici sanfratellani.

Il tutto per un controvalore pari a circa € 10.000,00, stimata secondo le risultanze dei valori medi espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Concede in uso (affitto) l'immobile con le finalità pubbliche programmate (produzione e promozione prodotti agricoli) per mesi nove/anno per l'importo di € 1.000,00/anno, per anni 30 per un valore complessivo di € 30.000,00.



Concede sgravi fiscali a favore della ditta privata, per l'immobile destinato ad attività produttiva, per Tari, Servizio idrico integrato, tasse pubblicitarie, etc. per una quota una tantum di 18.800,00 da ripartire in quota annua nel periodo dell'affitto.

E' del tutto evidente che i valori quantificati per le spese delle attività con indici di variabilità (computo metrico estimativo e consuntivo dei lavori di riqualificazione, spese di rogito contrattuale, spese di frazionamento, spese di gestione annue, sgravi fiscali) saranno oggetto di rendicontazione almeno su base triennale che garantisca l'equilibrio di bilancio del conto economico che supporta l'operazione di valorizzazione in esame.

In conclusione l'operazione di valorizzazione comporta per l'amministrazione un incremento patrimoniale da € 10.000,00 a € 58.800,00.



ACCORDO/CONTRATTO TRA IL COMUNE DI SAN FRATELLO E IL SIG.
PIRRETTA PIETRO PAOLO PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA SOTTANA

L'anno 2016, il giorno ___ del mese _____ presso la sede comunale avanti a me _____

segretario comunale abilitato alla stipula degli atti nell'interesse dell'Ente sono comparsi:

- Il Comune di San Fratello, P.I. _____ rappresentato da _____
- Il sig. Pirretta Pietro Paolo, nato a San Fratello, il 8.8.1949, C.F. PRRPRP49M08H850X;

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo e i quali rinunciano alla presenza di testimoni e premettono:

- Che il sig. Pirretta Pietro Paolo è proprietario di un immobile, fg 31 part.28, cat C2, destinato ad attività produttiva, in gran parte diruto, per cui è stato presentato un progetto di demolizione e ricostruzione per la realizzazione di un frantoio oleario, rimasto inevaso;
- Che è interesse dell'Amministrazione procedere alla valorizzazione dell'area Sottana, ove esiste anche il suddetto fabbricato;
- Che è obiettivo dell'Ente, tra gli altri, quello di promuovere lo sviluppo dei comparti produttivi dell'economia locale, per favorire l'occupazione e rendere effettivo il diritto al lavoro, concorrendo allo sviluppo economico ed occupazionale;
- Che l'Amministrazione ha proposto di voler valorizzare la suddetta struttura e renderla fruibile alla collettività per la promozione e la vendita di prodotti tipici locali;
- Che l'Amministrazione si è impegnata a fronte dell'acquisizione della suddetta struttura e della valorizzazione della stessa ad opera del privato a cedere una porzione di area agricola limitrofa di cui alla part. 230, fg. 31, per mq 4.000 ca, la volumetria residua della medesima particella e una piccola porzione di area



comunale adiacente alla stessa (vedi mappa allegata), al fine di far realizzare al privato un nuovo corpo di fabbrica da utilizzare a Frantoio Oleario;

- Che il sig. Pirretta si è impegnato alla cessione della struttura di proprietà e alla valorizzazione della stessa fino alla concorrenza di max € 30.000, ottenendo in cambio porzione di area agricola limitrofa di cui alla part. 230, fg. 31, per mq 4.000 ca, la volumetria residua della medesima particella e una piccola porzione di area comunale adiacente alla stessa, quale relitto di ex area urbana che ha perso le sue funzioni di pubblico interesse (vedi mappa allegata), al fine di far realizzare al privato un nuovo corpo di fabbrica da utilizzare a Frantoio Oleario, oltre alla concessione in uso della struttura esistente per anni 30;
- Che il privato ha richiesto la possibilità di suddividere il processo di valorizzazione dell'area e della struttura in diversi *step*, stante l'appesantimento dei costi che ne deriva rispetto alla previsione originaria e la difficoltà di poter procedere repentinamente alla sistemazione di due strutture;
- Che l'Amministrazione ha accettato, stante la sussistenza dello specifico interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento, definendo le seguenti linee per la realizzazione degli interventi di valorizzazione e stabilendo quale priorità l'esecuzione dei lavori di costruzione del frantoio oleario e successivamente, la sistemazione e messa in sicurezza dell'immobile ceduto in proprietà al Comune di San Fratello, da realizzare entro 18 mesi dalla fine dei lavori di costruzione del frantoio oleario, e comunque garantendo la sistemazione di uno dei locali accessori alla "torre - fornace". Restano salvi eventuali e ulteriori accordi tra le parti derivanti da nuove valutazioni di interessi emersi ovvero da cause non dipendenti dalla volontà del privato in forza delle quali lo stesso potrà chiedere eventuali proroghe o esserne esonerato, essendo valida la cessione e la valorizzazione in sé che discende comunque dalla riqualificazione che ne deriva dell'intera area;

art. 3 - Il privato si impegna altresì a realizzare sulla struttura ceduta e acquisita dall'Amministrazione un intervento di messa in sicurezza e riqualificazione fino alla concorrenza di € 30.000, a fronte della concessione in uso della struttura stessa per 30 anni, in modo da controbilanciare l'ammortamento dell'investimento riportato nell'analisi costi-benefici;

art. 4 – Al fine di rendere effettiva la realizzazione dell'intervento di valorizzazione le parti si impegnano inoltre a garantire la fruibilità pubblica dell'area almeno quattro volte l'anno, con modalità da concordare in base ad esigenze specifiche scolastiche, congressuali e accademiche. La struttura acquisita dal Comune viene concessa al privato per la durata di anni 30 , per nove mesi l'anno salvo diverso successivo accordo, e il privato si impegna ad utilizzarla con la diligenza del buon padre di famiglia, per le esigenze della sua impresa. Su richiesta dell'Amministrazione per particolari eventi culturali e turistici o visite istituzionali la stessa sarà resa accessibile al pubblico per la promozione, degustazione, valorizzazione e vendita di prodotti tipici locali. Il privato si impegna altresì a rendere accessibile all'Amministrazione anche la sua struttura produttiva, fintanto che è attiva, in modo che possa essere visitata su richiesta dell'amministrazione stessa per favorire la promozione di prodotti tipici e la conoscenza delle tecniche tradizionali di produzione dell'olio. Nel caso di visite concordate l'Amministrazione dovrà informare specificamente il privato almeno una settimana prima dell'evento;

art. 5 – Il canone annuale per la concessione è fissato in € 1.000,00 annui, ma lo stesso verrà anticipato dal privato mediante i lavori di valorizzazione e messa in sicurezza, oltre che di riqualificazione dell'area. Alla conclusione della durata della concessione si procederà al rinnovo della concessione, su richiesta del privato e per volontà concorde dell'Amministrazione, stante il permanere dell'interesse del comparto produttivo;

art. 6 - L'Amministrazione consente che il privato possa procedere tempestivamente nella realizzazione dell'intervento di costruzione dell'immobile da adibire a frantoio, stante



- Che le parti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente contratto;

Confini:

- La part. 28, fg. 31, confina con la part. 230 e con area comunale;
- La part. 230, fg. 31, confina con la part. 28, strada provinciale Ponte-Inganno, strada comunale interna e altra area di Pirretta Pietro Paolo, fg. 27 part. 393;

Titoli:

- Il Sig. Pirretta Pietro Paolo è proprietario della part. 28 in forza di _____

Tutto ciò premesso e richiamata la delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____, si conviene e stipula quanto segue:

art. 1 – Il Sig. Pirretta Pietro Paolo cede al Comune di San Fratello, che accetta, l'immobile di sua proprietà identificato in catasto al fg. 31 part. 28, così come individuato nelle premesse, già adibito ad attività produttiva, in parte deruto. Il privato accetta come corrispettivo della suddetta cessione una porzione di area agricola, E, di mq. 4.000 di cui alla part. 230, fg. 31, la volumetria residua della medesima particella e una piccola porzione di un'ex area urbana, senza più funzioni di pubblica utilità, anch'essa da valorizzare e da riqualificare che servirà di accesso agli edifici destinati ad attività produttiva e di promozione dei prodotti tipici (vedi mappa allegata), di proprietà del Comune di San Fratello che li cede. Superficie idonea alla costruzione di immobile da destinare a frantoio oleario.

art. 2 – Il privato mantiene la destinazione d'uso produttiva della struttura esistente per la realizzazione, nella porzione di area agricola acquisita, del nuovo corpo di fabbrica da adibire a Frantoio Oleario, opificio per la trasformazione di prodotti agricoli che possiede il "rapporto di strumentalità diretta con l'attività relativa all'agricoltura" ed in analogia al principio di demolizione e ricostruzione nel verde agricolo;

l'impegno già valido a questo atto conseguente. Il soggetto privato, quindi, una volta stipulata la presente, si munirà di idonea concessione edilizia necessaria alla realizzazione dell'intervento proposto e assentito nei termini di cui alla presente, oltre che di tutte le ulteriori autorizzazioni del caso;

art. 7 – Le parti convengono che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto del presente accordo, gli obblighi assunti si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e del privato, salva l'effettiva interruzione dell'attività di frantoio oleario.

art. 8 – Eventuali migliorie o addizioni alla struttura che viene concessa in godimento al privato saranno concordate con l'Amministrazione e potranno comportare la rivisitazione straordinaria del canone o delle condizioni di durata della concessione, previo specifico accordo scritto tra le parti. Ciò vale anche nel caso di cessazione dell'attività.

Trattamento dei dati

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., le parti prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali in relazione al presente che potranno essere usati per i fini consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

PER IL COMUNE DI SAN FRATELLO

PER LA DITTA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

IL PROPRIETARIO

DOTT. ING. G. CONTIGUGLIA

PIETRO PAOLO PIRRETTA

IL SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA CARMELA STANCAMPIANO

