



Municipio della Città di Naso

Città Metropolitana di Messina

Via G. Mazzini, 1 - 98074 NASO (ME) - Tel. +39.0941.1946000

P. IVA 00342960838 - PEC: comunenaso@pec.it



Deliberazione della Giunta Municipale

N. 72 del 23/03/2026

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO PER IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP PER PROCEDERE ALLA PROGRAMMAZIONE FINALIZZATA ALL'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI ADIBITI AD ALLOGGI DI E.R.P IN CONDIZIONE DI INUTILIZZAZIONE;

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventitre** del mese di **Marzo** alle ore **17.50**, nella sala del Comune suddetto, a seguito di regolare convocazione, la Giunta Municipale si è riunita nelle seguenti persone nella modalità:

in presenza; via web; in modalità mista;

Componenti della Giunta Municipale	Carica	Presenti/Assenti
Gaetano Nani	Sindaco	Presente
Daniele Letizia	Vice Sindaco	Assente
Antonino Letizia	Assessore	Presente
Rosina Ferrarotto	Assessore	Presente - Via Web
Sara Rifici	Assessore	Assente

Assegnati n° 5	Presenti n° 3	In carica n° 5	Assenti n° 2
----------------	---------------	----------------	--------------

Con la partecipazione del Segretario Comunale **Dott.ssa Carmela Calì**.

Il Sindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.



Municipio della Città di Naso

Città Metropolitana di Messina

Via G. Mazzini, 1 - 98074 NASO (ME) - Tel. +39.0941.1946000

P. IVA 00342960838 - PEC: comunenaso@pec.it



Proposta di Deliberazione di Giunta Comunale N. 90 del 23/03/2026

Proponente: **Sindaco Dr. Gaetano Nani**

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO PER IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP PER PROCEDERE ALLA PROGRAMMAZIONE FINALIZZATA ALL'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI ADIBITI AD ALLOGGI DI E.R.P IN CONDIZIONE DI INUTILIZZAZIONE;

Il Sindaco
Dott. Gaetano NANI

Premesso che:

- con il **verbale di ricognizione, trasferimento e consegna di alloggi (ex IACP) e relative pertinenze** datato **01/07/2013**, ai sensi dell'art. 1 comma 441 della legge 30.12.2004 n. 311, del 06.06.2007, sono stati trasferiti in proprietà a titolo gratuito e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del loro trasferimento gli alloggi già di proprietà dello stato edificati in base a leggi speciali per sopperire ad esigenze abitative pubbliche siti nel Comune;
- il comune di Naso ha ritenuto assumere direttamente la gestione di tutti gli alloggi oggetto del verbale di ricognizione a decorrere dalla data di trasferimento del 01.07.2013;
- l'art. 58 del D.L. 25.6.2008, convertito con la Legge 06.08.2008 N.133, prevede che: *“per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di 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. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione”*;
- con l'inserimento dei beni immobili nel suddetto Piano si determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e si dispone espressamente la destinazione urbanistica;

Dato atto che:

- con la **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 21.02.2025** si è provveduto all'Approvazione del **“Piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale”** per l'Anno 2025 ove sono stati individuati, tra altro, le unità immobiliari site nella **Contrada Grazia (Ex Gestione IACP)** come dall'allegato estratto dal Piano Approvato;

Tenuto conto che:

- le unità immobiliari risultano essere state edificate negli anni 1950 ovvero oltre 75 anni fa.
- nel corso degli ultimi decenni, l'IACP ha eseguito un importante intervento di ristrutturazione nei primi anni del 2000;
- Nonostante i pregressi interventi manutentivi, nell'ultimo decennio gli inquilini hanno più volte segnalato condizioni di degrado con conseguenti disagi abitativi che in molti casi hanno reso necessario l'esecuzione di ulteriori interventi di urgenza atti ad eliminare e/o contenere i disagi lamentati;
- Nella maggior parte delle situazioni si è reso necessario procedere ad interventi urgenti di manutenzione straordinaria per eliminare situazioni di pericolo derivanti essenzialmente dal distacco di materiale dai solai di piano causati da sfondellamenti soprattutto negli ambienti umidi;

Considerato che:

- Le condizioni sopra riportate recentemente si sono manifestate con una maggiore frequenza in quasi tutte le palazzine tanto da ritenere detta circostanza preoccupante e non più procrastinabile;
- in alcune unità immobiliari sono sopravvenute ulteriori condizioni di degrado causate da guasti agli impianti elettrico, idrico e fognario che in taluni casi hanno di fatto reso inagibile l'alloggio;
- Le condizioni economiche appaiono sempre più sfavorevoli per consentire una minima programmazione della spesa finalizzata all'esecuzione degli interventi manutentivi necessari ed urgenti anche in relazione all'esiguità delle riscossioni legate ai canoni di locazione che risultano molto contenuti rispetto il fabbisogno economico preventivato;
- Alla data odierna sussistono delle unità abitative le cui condizioni manutentive sono tali da non consentire un utilizzo immediato delle stesse né è plausibile l'esecuzione degli interventi necessari restando pertanto inutilizzate;

Ravvisata la necessità:

- di individuare, mediante un rapido censimento, le unità abitative che versano nelle condizioni di degrado sopra illustrate e che di fatto sono nell'impossibilità di essere utilizzate se non dopo un adeguato intervento di ristrutturazione straordinaria;
- di quantificare speditamente la spesa necessaria per porre in essere tutti gli interventi risolutivi necessari a ristabilire una condizione di agibilità per gli alloggi risultanti fortemente deficitari avendo cura di valutare a tal proposito il rapporto tra la spesa necessaria ed il valore patrimoniale dell'immobile nonché della sua potenziale resa reddituale una volta reso abitabile;
- di stabilire in conseguenza delle superiori valutazioni l'opportunità di alienare il bene secondo la prevista procedura pubblica, stante l'aggravio economico e finanziario che lo stesso andrebbe ad incidere sulla disponibilità dei fondi comunali anche in relazione alle indicazioni normative finalizzate ai principi di finanza pubblica rivolti al risparmio ed al contenimento delle spese richiesto agli Enti Locali attraverso lo strumento dello "[Spending Review](#)" che prevede l'analisi ed il controllo costante della spesa per eliminare sprechi e inefficienze, con un focus sul contenimento dei costi di funzionamento;

Atteso che:

- è intenzione dell'Amministrazione Comunale addivenire alla vendita degli immobili adibiti ad alloggi residenziali di proprietà di cui sia stata accertata la condizione di inagibilità e di conseguenza della loro momentanea inutilizzazione;

Visto:

- L'articolo 58 del decreto legge 25.6.2008, n. 112, convertito in legge 6.8.2008, n.133, inerente l'adozione del piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione e dato atto che, ai sensi del comma 1 del predetto articolo 58, gli immobili di cui trattasi non sono strumentali

all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune e che, pertanto, gli stessi possono essere alienati;

Rammentato che:

- ai sensi dei commi 2 e 3 del predetto articolo 58, l'inserimento dei beni in argomento nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e ha effetto dichiarativo della proprietà;

Considerato che:

- è necessario provvedere successivamente alle predette valutazioni, alla programmazione di un'asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) e dell'art. 76, comma 2, del R.D. 23/05/1924 n. 827;
- per poter procedere alle valutazioni sopra richieste e all'alienazione degli immobili in questione è necessario fornire un espresso indirizzo a valere per il Responsabile del Settore della Trasformazione Digitale ove trova sede l'Ufficio di Gestione degli Alloggi ERP di proprietà di questo Ente;

Visto:

- l'art. 48 del T.U.E.E.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;
- l'Ordinamento Amministrativo EE.LL. vigente in Sicilia;

PROPONE CHE LA GIUNTA MUNICIPALE DELIBERI

1. Di approvare:

- ai sensi e per gli effetti della L.R. 7/2019 le motivazioni in fatto ed in diritto esplicitate in narrativa e costituenti parte integrante e sostanziale del dispositivo;
- la narrativa che precede che è parte integrante del presente dispositivo da intendersi qui integralmente riprodotta;

2. Di manifestare, quale atto di indirizzo per il Responsabile del Settore 5 della Transizione Digitale e Responsabile dei Servizi di Gestione degli Alloggi ERP di proprietà di questo Comune la volontà di procedere:

- alla ricognizione finalizzata ad individuare, mediante un rapido censimento, le unità abitative che versano nelle condizioni di degrado sopra illustrate e che di fatto sono nell'impossibilità di essere utilizzate se non dopo un adeguato intervento di ristrutturazione straordinaria;
- alla quantificazione della spesa necessaria per porre in essere tutti gli interventi risolutivi necessari a ristabilire una condizione di agibilità per gli alloggi risultanti fortemente deficitari avendo cura di valutare a tal proposito il rapporto tra la spesa necessaria ed il valore patrimoniale dell'immobile nonché della sua potenziale resa reddituale una volta reso abitabile;
- alla valutazione finalizzata a stabilire in conseguenza delle superiori stime l'opportunità di alienare il bene secondo la prevista procedura pubblica, stante l'aggravio economico e finanziario che lo stesso andrebbe ad incidere sulla disponibilità dei fondi comunali anche in relazione alle indicazioni normative finalizzate ai principi di finanza pubblica rivolti al risparmio ed al contenimento delle spese richiesto agli Enti Locali attraverso lo strumento dello "[*Spending Review*](#)" che prevede l'analisi ed il controllo costante della spesa per eliminare sprechi e inefficienze, con un focus sul contenimento dei costi di funzionamento;
- all'avvio di una procedura di alienazione degli immobili comunali di cui al richiamato "*Piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale*", autorizzando il Responsabile del Settore 5 della Transizione Digitale, quale RUP, ad indire apposito bando per asta pubblica ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia finalizzato all'alienazione dei beni immobili in condizione di inutilizzazione di cui è stata accertata la necessità di provvedere con interventi di manutenzione straordinaria;

3. **Di trasmettere** il presente atto al Responsabile del Settore 5 della Transizione Digitale e Responsabile del Servizi di Gestione degli Alloggi ERP, e al Responsabile Ufficio Ragioneria ognuno per i provvedimenti di competenza conseguenti e necessari;

Responsabile
Ufficio Gestione Alloggi ERP
F.to Geom. Rosario Giuseppe Calìo

Il Proponente
Dr. Gaetano Nani
(Firmato Digitalmente)



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 90**

Ufficio Proponente: **Ufficio Gestione Alloggi Erp**

Oggetto: **ATTO DI INDIRIZZO PER IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP PER PROCEDERE ALLA PROGRAMMAZIONE FINALIZZATA ALL'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI ADIBITI AD ALLOGGI DI E.R.P IN CONDIZIONE DI INUTILIZZAZIONE;**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Gestione Alloggi Erp)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 23/03/2026

Il Responsabile di Settore
Geom. Rosario Giuseppe Calì

Parere Contabile

Settore II - Economico Finanziario

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 23/03/2026

Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Giuseppina Mangano

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la superiore proposta di deliberazione;

CONSIDERATO che occorre provvedere in merito;

VISTO il Testo Unico Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D. Lgs. 267/00 per come modificato dal D.L. 10/10/2012 n. 174 e successivamente dal D.Lgs. n. 126/14, a sua volta contenente disposizioni integrative e correttive del D. Lgs. N. 118/11;

VISTO l'O. A.EE.LL. vigente in Sicilia, approvato con L.R. 15/03/1963, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le LL.RR. n. 48/91, n. 7/92, n.26/93, n. 32/94, n. 23/97, n. 35/97, n. 39/97, n. 23/98;

VISTO lo Statuto Comunale;

Con VOTI UNANIMI FAVOREVOLI

D E L I B E R A

DI APPROVARE la superiore proposta di deliberazione che si intende integralmente trascritta ad ogni effetto di legge nel presente dispositivo.

Con separata ed unanime votazione di dichiarare l'immediata esecutività della presente deliberazione.

Letto, approvato e sottoscritto,

L'Assessore Anziano
Antonino Letizia

Il Presidente
Gaetano Nani

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Carmela Calìo

PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 23/03/2026 al 07/04/2026.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Carmela Calìo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- Si certifica che la presente deliberazione diverrà esecutiva il ___/___/___ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.
- La presente deliberazione è immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge Regionale n. 44/1991.

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Carmela Calìo

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Naso. Ai sensi dell'art.3 del D.Lgs 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

CARMELA CALIO' in data 23/03/2026
GAETANO NANI' in data 23/03/2026
ANTONINO LETIZIA in data 23/03/2026