



**COMUNE DI SANTA MARGHERITA DI BELICE**  
*Libero Consorzio comunale di Agrigento*  
**SETTORE TECNICO**

**DETERMINA DIRIGENZIALE**

**N. 331 DEL 03/11/2016**

OGGETTO: Alienazione dell'unità immobiliare diruta sita nel Comune di Santa Margherita di Belice in Piazza Matteotti, distinta in catasto al foglio 29 part. 405/17 acquisita con Ordinanza Sindacale 903 del 25.11.2002 - **PRESA D'ATTO NULLITA' DEL CONTRATTO N. 965 DEL 09 OTTOBRE 2008.**

**Settore Tecnico:**

**Il Dirigente del Settore**  
**F.to (Ing. Aurelio Lovoy)**

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Verificato che non sussistono a carico del sottoscrittore dell'atto situazioni di conflitto d'interesse con i destinatari del provvedimento, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge regionale n. 10/1991 e dell'art. 7 del DPR n. 62/2013, si procede all'adozione del presente provvedimento.

### **Premesso:**

- che con deliberazione di G.C. n. 156 del 6.11.2007 si è deliberato di alienare l'unità immobiliare descritta in catasto al foglio n. 29 particella n. 405/17 del Comune di Santa Margherita di Belice, acquisita ex legge al patrimonio comunale con Ordinanza Sindacale 903 del 25.11.2002, e di procedere all'alienazione tramite trattativa privata da esperirsi tra i proprietari del corpo di fabbrica che ingloba l'unità immobiliare e coloro che a vario titolo hanno dichiarato di volere concorrere al suo recupero e/o ricostruzione;
- che con la succitata deliberazione, la giunta comunale, nel tentativo di completare il recupero della Palazzata, dopo che erano trascorsi diversi decenni dagli eventi sismici del 1968, e avendo valutato ( allora) positivamente l'istanza di due dei comproprietari, che si erano resi disponibili ad attivarsi per recuperare in via definitiva l'immobile di loro proprietà, soprattutto, avendo preso atto che uno dei motivi per cui non si riusciva a ricostruire l'immobile era legato alla sussistenza del diritto alla ricostruzione in capo a diversi comproprietari ed eredi del bene, ebbe a deliberare, nell'interesse della collettività, di alienare la piccola porzione del bene che risultava di proprietà del comune;
- che il comune di Santa Margherita di Belice era divenuto proprietario dell'immobile descritto in catasto al F. 29, particella n.405/17, per averlo ricevuto in contropartita, a seguito del riconoscimento del diritto alla ricostruzione in altro sito a favore del precedente proprietario e in applicazione delle norme sulla ricostruzione nella valle del Belice, D.L.79/68, convertito in legge 241/68 e successive;
- che l'unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica di proprietà non esclusiva del comune di S. Margherita di Belice e che al momento della deliberazione, la Giunta Comunale, ebbe a stabilire che non sussisteva l'interesse pubblico al mantenimento in proprietà in regime di condominio e/o di comunione del bene e presumendo che la riduzione del numero dei condomini, avrebbe potuto migliorare e favorire le procedure di ricostruzione dell'immobile, stabilì di avviare i procedimenti del caso per addivenire alla cessione della porzione del bene in favore degli altri privati possessori condominiali;
- il principio che ispirò la giunta comunale nell'adottare il predetto atto deliberativo si fondava sulla constatazione che vi era la manifestazione di interesse di una delle parti in causa di farsi promotore della redazione di un progetto unitario, conforme alle norme vigenti sull'area in questione, per la ricostruzione dell'ultimo fabbricato della Palazzata.
- che con la succitata Deliberazione si è provveduto anche a stabilire il criterio di aggiudicazione in favore del concorrente che avrebbe offerto la percentuale di aumento maggiore rispetto al prezzo di vendita a base d'asta e ad approvare lo schema del bando di gara;

- che con verbale di gara a trattativa privata del giorno **8.05.2008** viene dichiarata aggiudicataria della gara per l' "**Alienazione dell'unità immobiliare descritta in catasto al foglio n. 29 particella n. 405/17 del Comune di Santa Margherita di Belice, acquisita ex legge al patrimonio comunale con Ordinanza Sindacale 903 del 25.11.2002**" la ditta Ing. Joseph Cacioppo" di Santa Margherita di Belice – Via Capuana, 12 - che ha offerto un aumento dell'**1,345%** sul prezzo posto a base di gara di € **3.500,00**, per l'importo netto di aggiudicazione pari ad € **3.547,075**;

- che con Determina Dirigenziale n. 90 del 12.05.2008 si è provveduto ad approvare il succitato verbale di gara a trattativa privata del giorno **8.05.2008**, dal quale si evince che aggiudicataria della gara per l' "**Alienazione dell'unità immobiliare descritta in catasto al foglio n. 29 particella n. 405/17 del Comune di Santa Margherita di Belice, acquisita ex legge al patrimonio comunale con Ordinanza Sindacale 903 del 25.11.2002**" è la ditta "Ing. Joseph Cacioppo" di Santa Margherita di Belice che ha offerto in proprio e congiuntamente per persona da nominare un aumento dell'**1,345%** sul prezzo posto a base di gara di € **3.500,00**;

- che in data **9.10.2008** è stato stipulato il contratto di compravendita rep. n. 965, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sciacca il 13.10.2008 al n. 496 – serie 1;

- che il predetto contratto era sottoposto alla condizione sospensiva, che esprimeva giuridicamente la volontà dell'Amministrazione Comunale di cedere la porzione del bene soltanto se la ditta aggiudicataria fosse stata in grado di presentare un progetto unitario conforme alle norme vigenti, dichiarando espressamente che in caso contrario l'atto sarebbe stato nullo.

## **CONSIDERATO CHE**

Il complesso della "Palazzata..." è stato oggetto di un provvedimento di tutela architettonica emesso dall'Assessorato dei Beni Culturali ed Ambientali il 29 agosto 1988, n. 1984.

Con provvedimento del 28 dicembre 2015, n. 4862, l'Assessorato ai Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, visto il D.A. n. 1984/1998 con cui è stato sottoposto a tutela l'immobile denominato " *Palazzata e gli edifici prospettanti nella via Collegio*" siti in Santa Margherita di Belice, identificati in catasto al F.M. n. 29 con le particelle nn.404,405,406,407,408,409,410,411,412,413,414,494,495,496,569,570,595,596,597, le contrassegnate ( D-F-N-G) ed i rispettivi subalterni, e dopo avere acquisito la relazione e il parere della S.BB.CC.AA. di Ag, ha operato una modifica al citato provvedimento tutelario, limitatamente alla tutela gravante sull'area evidenziata con la perimetrazione di colore verde nell'allegato grafico ( allegato n. 1), ed identificata in catasto al foglio di mappa n. 29 con particella n. 405 sub 6, ex particella 406 e porzione della particella 407 citate nel decreto di vincolo originario ( Decreto n. 1984/1988).

In tal senso, poiché una porzione del bene tutelato ha subito nel corso dell'ultimo decennio delle deleterie trasformazioni, l'Assessorato ha ritenuto di eliminare la tutela diretta sulla predetta area identificata con il colore verde, che resta tuttavia sottoposta ai sensi dell'articolo 45 del D.Lgs. n. 42/04 alle prescrizioni contenute nel medesimo decreto n. 4862/2015.

La tutela imposta con il D.A. n. 1984 del 29/08/1988 sulla restante parte dell'immobile denominato " Palazzata e degli edifici prospettanti nella via Collegio" resta interamente riconfermata.

A seguito della formalizzazione della vendita della porzione di proprietà comunale i coniugi Cacioppo – Artale, comproprietari dell'immobile ricadente nell'area sottoposta a vincolo di tutela monumentale, presentarono un progetto alla Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di AG, organo deputato per legge alla tutela del vincolo monumentale e ottennero una autorizzazione ( n. 899 del 10 maggio 2010), ai sensi dell'articolo 21 del D.lgs n. 42/04, che prevedeva la riconfigurazione completa della porzione di Palazzata.

Il predetto progetto non venne realizzato per una serie di vicende che hanno interessato per diversi anni i vari organi chiamati ad esprimere pareri e a rilasciare autorizzazioni di competenza.

In particolare si può richiamare il provvedimento della S.BB.CC.AA n. 1037 del 28 maggio 2010, emesso dopo la presentazione dell'esposto della sig.ra Maria Giacone ( altra comproprietaria dell'immobile) con il quale l'Ufficio ha disposto il divieto assoluto delle attività di demolizione, indicando il rispetto del D.A. n. 184/1988, a cui è sottoposto l'intero immobile, e rimarcando che gli interventi ammessi sono solo di tipo conservativo, pur non avendo espressamente abrogato il precedente parere.

Nella vicenda è intervenuto, altresì, il comune di S. Margherita disponendo con provvedimento dirigenziale n. 9720/2010 il divieto delle attività di demolizione dell'immobile.

Per comodità narrativa si evidenzia, sin da subito, che il Comune è dovuto intervenire, ulteriormente, con successivi provvedimenti di diffida nei confronti dei coniugi Artale – Cacioppo, per evitare che potessero perpetrarsi attività di demolizione del bene monumentale non autorizzate (vedasi gli atti di diffida protocollo n. 22582/2015 e protocollo 14435/2016).

I coniugi Cacioppo – Artale hanno presentato regolare ricorso dinanzi al Tar contro il provvedimento emanato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune, n. 9720/2010, e contro la nota della S.BB.CC.AA. di Ag n. 1037/2010.

Sul ricorso si è espresso negativamente il TAR dichiarandolo inammissibile in quanto avrebbe dovuto essere notificato agli altri comproprietari.

Nel prosieguo gli interessati hanno avanzato un'ulteriore istanza in via amministrativa alla S.BB.CC.AA di Ag, la quale al fine di meglio valutare l'interesse architettonico della parte dell'edificio non crollato, propedeutico alla revoca dei pregressi provvedimenti, ha autorizzato i richiedenti ad effettuare la rimozione delle macerie con nota n. 11615 del 3 dicembre 2010.

Subito dopo la comunicazione di fine lavori, la S.BB.CC.AA di Ag ha ispezionato l'area ed ha rilevato che i coniugi Cacioppo avevano demolito, senza la prescritta autorizzazione lungo la via collegio, circa tre metri di muro perimetrale, ancora in situ, che ospitava una finestra, con l'impiego di mezzi meccanici.

Le attività poste in essere dai predetti coniugi sono state denunciate alla Autorità Giudiziaria ai sensi dell'articolo 169 del D.lvo n. 42/04 e dell'articolo 733 del Codice Penale, ed hanno portato all'apertura di un procedimento penale.

Contemporaneamente la S.BB.CC.AA di Ag ha rilevato che il provvedimento n. 899/2010 risultava viziato per mancanza di rappresentatività negli atti prodotti, di tutti i comproprietari dell'immobile, e che pertanto occorreva necessariamente acquisire una richiesta firmata da tutta la proprietà, che attestasse la piena disponibilità dell'intero immobile oggetto dell'intervento, nonché, è stato evidenziato la vendita della porzione di bene operato dal comune a favore dei

coniugi Cacioppo con repertorio n. 965 del 09/10/2008, non sarebbe potuta avvenire senza l'acquisizione preventiva del nulla osta della S.BB.CC.AA. ex art. 55 del D.lgs n. 42/04 e senza la possibilità che gli enti territoriali competenti avessero potuto eventualmente esercitare un diritto di prelazione.

Per le superiori motivazioni la S.BB.CC.AA. di Ag, con provvedimento n. 5841 del 21 ottobre 2013 ha annullato in autotutela i pregressi provvedimenti emessi ( n. 899/2010 e 1037/2010, riguardanti l'intervento edilizio sulla Palazzata proposti dai coniugi Cacioppo).

Nel frattempo l'Amministrazione Comunale, venuta a conoscenza della decisione dell'Autorità di tutela in merito al vizio ravvisato nell'atto di compravendita e ritenuto che sussistono le condizioni per l'acquisizione ex post dell'autorizzazione alla vendita della porzione di immobile di cui al foglio di mappa n. 29, particella 405/17, nella considerazione che il bene alienato si identifica con una porzione di terreno, pervenuto al comune per effetto della legge sulla ricostruzione nella valle del Belice, e che la stessa unità immobiliare era inglobata all'interno di una " fabbrica" appartenente a numerosi comproprietari, la cui ricostruzione si sarebbe potuta realizzare più agevolmente, in presenza di un numero limitato di contro interessati, ha proceduto con nota n. 1799 del 12 febbraio 2014, a denunciare agli enti competenti, ai sensi e per gli effetti del D.lgs n. 42/2004, il trasferimento del bene immobile di cui sopra.

Per completezza narrativa, non può non evidenziarsi che copia dello stesso provvedimento era stato trasmesso alla S.BB.CC.AA. di Ag. negli anni precedenti dalla ditta Artale – Cacioppo e che il Comune ha ritenuto potesse formalizzarsi l'acquisizione dell'autorizzazione ex post, per il contratto di vendita, laddove il Ministero ( Assessorato), non intendesse esercitare un diritto di prelazione, come chiarito con apposita circolare del Ministero dei Beni Culturali.

Pur tuttavia l'Assessorato dei Beni Culturali nel prosieguo della valutazione inerente la vicenda non ha condiviso l'impostazione data dal Comune ed ha ritenuto nullo il contratto di compravendita, per cui il comune ha comunicato ai contraenti l'inefficacia dell'atto e l'avvio del procedimento di revoca.

## **CONSTATATO CHE**

Le attività poste in essere dai contraenti in relazione alla predisposizione di un progetto condiviso dalla S.BB.CC.AA di Ag non solo non hanno prodotto un parere definitivo e valido per le successive determinazioni, in senso favorevole, degli organi del Comune; peraltro, mentre era determinante, al fine della regolarità della vendita, che le attività dei contraenti potessero consentire di agevolare il percorso di ricostruzione del bene vincolato, alla fine, hanno causato una serie di eventi estremamente negativi, tra l'altro dannosi in maniera irreversibile per il bene tutelato, per cui si è pervenuti alla perdita di una parte del patrimonio vincolato, le cui conseguenze hanno danneggiato pesantemente l'iter di ricostruzione della Palazzata;

La valutazione fatta dall'Ente in relazione alla volontà di alienare una porzione del bene condominiale, che avrebbe dovuto agevolare il dialogo tra i privati possessori - comproprietari del bene, al fine di consentire la presentazione di un progetto condiviso e unitario, si è rilevata errata, tant'è che la sig.ra Giacone Maria non ha mai sottoscritto il progetto presentato dai coniugi Cacioppo, causando, altresì, un rallentamento nella attività di ricostruzione della Palazzata.

Non risulta fino ad oggi acquisito il nulla osta della S.BB.CC.AA. di Ag sul progetto di ricostruzione il che rende improcedibile l'iter di approvazione del progetto presentato in commissione articolo 5 dai contraenti.

Il Presidente della Regione con D.P. n. 490/2016, visto il parere reso dal C.G.A. del 02/03/2016, ha respinto il ricorso presentato dai coniugi Cacioppo contro i provvedimenti della S.BB.CC.AA. di Ag, confermando la nullità dell'atto di trasferimento dell'area di sedime di proprietà del Comune.

- che con nota prot. n. 5723 del 14.10.2013 la Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali ha comunicato che il trasferimento di proprietà del fabbricato censito al N.C.E.U.al foglio n. 29 mappale 405 sub 17 dal Comune ai coniugi Cacioppo – Artale senza la necessaria autorizzazione ex art. 55 del D.Lgs 42/2004, da richiedere al Dipartimento Regionale BB.CC., rende l'atto di compravendita nullo, ai sensi dell'art. 164 del succitato D. Lgs 42/2004;

che il comune ha notificato alla ditta con lettera avente protocollo n. 5334 del 30/03/2016 la nullità dell'atto di compravendita.

Vista la Determina Sindacale n. **32** del **19.05.2016** con cui si è provveduto a nominare i vari Responsabili dei Settori e Posizioni Organizzative ed i loro sostituti;

Vista la Legge n. 127 del 15/05/1997, recepita dalla Regione Siciliana con la Legge Regionale 07/09/1998, n. 23.

## **D E T E R M I N A**

### **Per le motivazioni di cui in premessa:**

- 1) **DICHIARARE** la nullità dell'atto di compravendita rep. n. 965 del 09 ottobre 2008 ( dal Comune ai coniugi Cacioppo).
- 2) **TRASMETTERE** copia della presente determinazione all'ufficio del segretario comunale per i provvedimenti di competenza, in merito alla trascrizione alla conservatoria dei registri immobiliari, ove necessario.
- 3) **Dare atto** che la presente, in duplice originale, viene registrata in ordine cronologico e con numerazione progressiva e conservata un originale nell'apposita raccolta giacente negli atti di questo ufficio, mentre l'altro originale viene inserito nel fascicolo della relativa pratica.
- 4) **Rimettere** copia della presente al Segretario Comunale per la pubblicazione all'Albo Pretorio e per la registrazione nel registro generale ed al Signor Sindaco per conoscenza.
- 5) **TRASMETTERE** con le modalità di notifica, tramite i messi comunali, il presente provvedimento ai coniugi ARTALE – CACIOPPO.

*IL DIRIGENTE DEL SETTORE*  
F.to (Ing. Aurelio Lovoy)

## SETTORE FINANZIARIO

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art.151 – comma 5, Decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 con imputazione della spesa all'intervento \_\_\_\_\_ denominato: “ \_\_\_\_\_ ”.

Impegno n° \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Settore Finanziario

\_\_\_\_\_  
Luigi Milano

Data \_\_\_\_\_

---

---

## CERTIFICATO DI ESEGUITA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale;  
Su conforme attestazione del messo comunale, incaricato per la tenuta dell'Albo Pretorio;

### CERTIFICA

che copia della presente determina, trasmessa in formato elettronico dal Settore Tecnico, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il giorno 04/11/2016 e vi rimarrà per giorni 10 consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li 07/11/2016

L'Addetto

\_\_\_\_\_  
G.Catalano/V.Montelione

IL SEGRETARIO COMUNALE

\_\_\_\_\_  
Dott. Antonina Ferraro