



COMUNE DI PALERMO  
SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE  
email: [secondacommissione@comune.palermo.it](mailto:secondacommissione@comune.palermo.it)

VERBALE N. 228 del 21/12/2023

Approvato il 02/01/2024

ORDINE DEL GIORNO: n. 227 del 29/11/2023

Orario di convocazione: ore 09:30 in prima convocazione e ore 10:30 in seconda convocazione.

CONSIGLIERI	PRESENTI	Presente Assente	ORA ENTRATA Convocazione I	ORA USCITA Convocazione I	ORA ENTRATA Convocazione II	ORA USCITA Convocazione II	ORA ENTRATA Convocazione	ORA USCITA Convocazione
Anello	Alessandro	P	09:58	10:54	----	----	----	----
Arcoleo	Rosario	P	09:58	10:54	----	----	----	----
Argiroffi	Giulia	P	09:58	10:42	----	----	----	----
D'Alessandro	Tiziana	A	----	----	----	----	----	----
Miceli	Francesco	P	09:58	10:54	----	----	----	----
Piampiano	Leopoldo	A	----	----	----	----	----	----
Rini	Antonio	P	10:02	10:54	----	----	----	----

L'anno 2023, il giorno 21 del mese di dicembre, alle ore 09:58 in prima convocazione, presso la sede di via Ausonia, n°. 69 Polo Tecnico - Palermo, il **Presidente Miceli Francesco** chiede al Segretario di chiamare l'appello il quale, verificato il numero legale alla presenza dei consiglieri: **Anello Alessandro, Arcoleo Rosario e Argiroffi Giulia**, dichiara aperta la seduta giusta convocazione prot. n. 227 del 29/11/2023.

Presidente - **Miceli Francesco**

Presidente - **Rini Antonio**

Segretario - **Affatigato Domenico**

ospiti - **Dott.ssa Agnello Carmela Capo Area del Patrimonio, delle Politiche Ambientali e Transizione Ecologica - Area delle Relazioni Istituzionali Sviluppo e Innovazione**  
- **Dott.ssa Borsellino Elvira - Respons. concess. dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile e disponibile - Sett. Valorizzazione Risorse Patrimoniali**



Il **Presidente** - preso atto dell'art. 12 comma 11 del Regolamento del C.C. vigente e circolare a firma del Dirigente dell'Ufficio Autonomo al Consiglio Comunale, Dott.ssa Cettina Como, prot.AREG/892153/2022 del 30/08/2022 con la quale si chiede, peraltro, che il "*verbale di seduta della Commissione Consiliare, dovrà contenere un sommario processo verbale della seduta*" dà disposizione al Segretario di operare in tal senso.

**Argomenti da trattare:**

1. Comunicazione del Presidente;
2. Piano delle Alienazioni e Valorizzazione del patrimonio comunale;
3. Programmazione;
4. Approvazione verbale seduta odierna;
5. Approvazione verbali sedute precedenti;
6. Varie ed eventuali;

Il **Presidente Miceli Francesco** apre la seduta dando il benvenuto ai presenti e chiede alla dott.ssa Agnello se ci sono problematiche relative al piano e se ci sono in corso alienazioni dei beni immobili e quali sono eventualmente.

Alle **ore 10:02** si attesta la presenza del **Presidente Antonio Rini**.

Alle ore 10:05 la dott.ssa Agnello riferisce che il piano delle alienazioni ricalca sostanzialmente quello dell'anno precedente secondo una modalità che gli uffici hanno sempre utilizzato, confermando ogni anno ciò che viene mantenuto in modo da escludere confusioni con rinvii ad atti di anni precedenti, sono invece descritte le modifiche cioè gli edifici venduti e le nuove immissioni nel piano delle alienazioni. Gli edifici venduti sono sostanzialmente edifici di edilizia residenziale pubblica tramite una modalità automatica di vendita perché si effettua su richiesta dell'assegnatario, non è stato ritenuto utile fare più bandi pubblici per l'ERP. Per quanto riguarda invece le fuoriuscite dal patrimonio, le stesse hanno riguardato immobili per i quali in passato era già stato celebrato un bando pubblico, in alcuni casi con effetto positivo in quanto si era individuato un acquirente, ovvero su richiesta da parte di privati che esaminando gli elenchi che sono pubblici, si sono dimostrati interessati a immobili che avevano un valore di vendita al di sotto dei 50.000 €. che possono essere venduti a trattativa diretta, così come previsto dal regolamento comunale. Queste fuoriuscite dal patrimonio, sono descritte, così come sono descritte, delle immissioni nel piano vendite che nascono o da segnalazioni di uffici, ovvero da soggetti che sono interessati all'acquisto di un immobile, la procedura che utilizzano è chiedere prima di tutto al servizio del patrimonio se l'area o l'immobile per il quale si ha interesse, è libero o di proprietà comunale, una volta fatta questa verifica, chiedere, una volta avuto anche l'accertamento da parte degli uffici dell'urbanistica e dei lavori pubblici, che non



siano sotto interesse dell'Amministrazione allo scopo di realizzare opere d'interesse pubblico, quindi che non ci siano finanziamenti già erogati o appalti già avviati su tali proprietà, che siano conformi allo strumento urbanistico e che quindi siano dismissibili non essendo ad esempio strade o altro, vengono inseriti nel piano vendita per metterli successivamente appunto in vendita. Quindi sostanzialmente il piano, tranne che per una minima parte, ricalca quello dell'anno precedente.

Il **consigliere Arcoleo** a questo punto pone una domanda ovvero, tutte le istanze di terzi, che hanno fatto manifestazione d'interesse su aree o immobili che non erano stati inseriti l'anno precedente nel piano di alienazione, sono state inserite nel nuovo?

La dott.ssa Agnello risponde che la medesima domanda è stata già posta da una forza politica in questi giorni non ricordando quale, interviene la dott.ssa Borsellino, rispondendo che vengono inserite tutte quelle che hanno completato l'istruttoria. La dott.ssa Agnello precisa che prima d'inserire nel piano un qualsiasi bene, lo si pone prima ad una precisa istruttoria, la stessa segue un iter che comporta in alcuni casi, secondo l'epoca di costruzione ad esempio di un immobile, un passaggio dalla Soprintendenza. Quindi non è detto che tutte le istanze siano state soddisfatte. In ogni caso possono essere inseriti nei successivi piani di vendita appena l'istruttoria nei propri uffici viene completata.

Il **Vice presidente Miceli Francesco** apre un dibattito sull'aspetto della valorizzazione dei beni alienati, in particolare si concentra sull'ex stabilimento della Chimica Arenella, il quale risulta essere inserito proprio nel piano in delibera, lo stesso lo definisce patrimonio da valorizzare, chiede se potrebbe anche essere alienato. La dott.ssa Agnello risponde che faceva anche parte del piano dell'anno passato ed è stato proposto come immobile di pregio e rilevanza storica al Fondo Patrimoniale dello Stato, lo stesso per poter essere conferito deve prima essere dismesso, per cui ci si è mantenuti aperte entrambe le finestre in merito a questo bene proprio per una eventuale individuazione di un partner extra comunale con relativi apporti di capitali privati. Tecnicamente è un fondo immobiliare di cui il comune rimane proprietario, per cui qualora ci fosse da parte di esterni interesse relativo a valorizzazione, bisognerà prima dismetterlo da tale capitale preordinato alla valorizzazione.

La **consigliera Argiroffi**, ricorda che anche nell'anno precedente si fosse già discusso in merito e si fosse fatto il nome della società INVIMIT SGR S.p.A. che aveva già dichiarato interesse per il bene in oggetto. La dott.ssa Agnello spiega che per loro stessa ammissione, hanno dichiarato di aver indirizzato il proprio lavoro interno presso gli studentati, di cui gli stessi gestivano tutto come società e finanziamenti, per cui hanno esaminato la proposta prodotta dal Comune e fatto delle richieste integrative ma senza arrivare ad una definizione contrattuale.



La **consigliera Argiroffi**, ipotizza che se noi come amministrazione, cediamo a questa società tale bene, lei (la dott.ssa Agnello) predispone tutto a tale fine, ma se secondo le attuali scelte da parte dell'assessore Carta, c'è l'idea d'inserirlo in una variante di stralcio del PRG, facendo una valutazione su tutta la costa, se questa cosa andasse a buon fine, il 1° gennaio o comunque immediatamente all'inizio del prossimo anno, INVIMIT potrebbe darlo a qualcuno, ma senza sapere cosa farne perché il Comune allo stato attuale ancora non ha preso nessuna decisione. La dott.ssa Agnello, risponde che non è impostata in questi termini la trattativa, intanto perché ancora gli stessi stanno esaminando i documenti al fine di produrre una valutazione economica per capire se c'è una convenienza nella costituzione del fondo, avendo gli stessi degli schemi già consolidati, per cui nel momento in cui dovessero confermare un concreto interesse, l'Amministrazione Comunale dovrà indicare come intende fare valorizzare il bene. La **consigliera Argiroffi** spiega che essendo consapevole di tale questione già dallo scorso anno e conoscendo quali siano le modalità politico/amministrative in atto, teme che il rischio che si possa correre, è che il bene finisca al migliore offerente, per cui a quel punto l'A.C. non avendo più necessità di sentire il Consiglio Comunale non avrà più ruolo su quella che sarà la destinazione urbanistica definitiva.

Interviene il **Vice presidente Miceli** dicendo che manca un indirizzo specifico su ciò che si dovrà fare con tale bene, mentre in realtà è un'area strategica ed è stata sempre definita tale, pertanto sarebbe utile prima ancora di prendere qualsiasi altra decisione, essendoci tanti altri strumenti che prevedono la partecipazione di privati, tra cui i PPP, già incanalare questo patrimonio verso una possibile alienazione è un sacrilegio. La dott.ssa Agnello, risponde che prende atto di questa considerazione ma solo la politica può intervenire attraverso proprie scelte specifiche in merito. Pertanto, il **Vice presidente Miceli**, riconosce a questo punto l'esigenza di dover interpellare a tal riguardo l'assessore competente che in questo momento è il Sindaco, così come conferma la stessa dott.ssa Agnello.

La **consigliera Argiroffi** riferisce che al netto di questa cosa che va verificata, ha una domanda tecnica, che riguarda l'allegato alla delibera "L" che riporta 26 voci, va considerato tutto come un'unicum? Cioè, alla voce 23 e 24 parla ad esempio, di campi di calcio, spogliatoi e campi di calcetto, che sono attualmente affittati, anzi ormai, a seguito di un'accesso agli atti effettuato un po di tempo fa, è risultato che il contratto è scaduto da anni, specifica la dott.ssa Agnello che sono in una condizione di occupazione "Sine Titolo" ovvero senza titolo, prosegue la consigliera, di essersi informata in merito ed ha saputo che a Palermo ci sono 7 campi di calcio, tutti privati, intanto esistono ben 200 società sportive che necessiterebbero di un campo di calcio a 11, in questo momento un campo che risulta con contratto scaduto e che attualmente viene chiamato Lo Cicero presso la borgata dell'Arenella e non c'è alcun motivo per cui continuino a mantenerlo in uso a proprio titolo, tra l'altro è uno dei 7 campi regolamentari, inoltre ci sono



anche una serie di abusi già segnalati alla Soprintendenza, però nonostante questo si continua a mantenere questo stato di cose, per cui è importante segnalare tutto ciò al Consiglio Comunale ancor più che di questa commissione fa parte l'assessore allo sport.

Il **consigliere Arcoleo** riferisce che ci sono manifestazioni d'interesse, 200 società possono chiedere di giocare.

La dott.ssa Agnello, ribadisce che Lo Cicero continua "Sine Titolo" l'occupazione "senza titolo", scaduto da tantissimo tempo, tuttavia questa è la medesima condizione che interessa anche tutti gli occupanti della "Chimica Arenella" che nelle more della scelta da parte dell'Amministrazione, per la destinazione finale, scelta già fatta ma mai attuata, è sembrato ingiusto, soprattutto per chi ancora corrisponde una indennità di occupazione non tanto per il lato a monte quanto per quello a mare, dove ci sono anche delle attività commerciali, sgomberarle, per chiuderle e possibilmente trovare dopo pochi giorni le stesse particelle rioccupate o vandalizzate, pertanto non è una scelta utile.

La **consigliera Argiroffi** riferisce che è inaccettabile che una proprietà comunale risulti di fatto intitolata ad un mafioso anche se come la dott.ssa Agnello riferisce risulta ufficialmente intestata all'ASD Delfini.

La dott.ssa Agnello specifica che si tratta di un'unica particella catastale e stralciare dalla stessa alcune parti significherebbe stralciare anche per esempio: quelle relative alle officine di riparazioni metalmeccaniche, ecc..

La **consigliera Argiroffi** specifica che comunque ci sono anche sub diversi, che potrebbero essere scorporati e stralciati, il sub affittato ufficialmente alla società ASD Delfini è il 718 più 73 e 84 più 2360 e 3220, in totale 5. Chiede quindi se si possono stralciare. Ancor più che non esiste una variante urbanistica ma che sarà oggetto di una variante immediata, tutta l'area della Chimica Arenella.

Il **consigliere Anello** ricorda alla commissione che in questa fase la commissione è chiamata ad approvare o no una serie di alienazione o valorizzazioni contenute in una delibera su cui è richiesto un parere. Chiede alla **consigliera Argiroffi**, se in questa fase lei ritiene che ci siano dei beni su cui ci siano dei temi che vadano approfonditi. Il capitolo Arenella si sa che è in discussione nel PUG, cosa diversa è ciò che attiene l'impianto e comprensorio dell'Ex Chimica Arenella, così come cosa diversa è l'area del campo di calcio che potrebbe essere oggetto di un'altra operazione ovvero quella di farlo diventare un impianto di funzione pubblica.

Il **Presidente Antonio Rini** osserva che tra gli allegati c'è quello denominato "L" che descrive una occupazione di magazzini da parte di associazioni o srl, chiede se è corretto affermare che



una parte di questi paga e una invece no. La dott.ssa Agnello riferisce che in realtà pagano tutti ma una indennità di occupazione, per quanto riguarda invece la ASD Delfini viene risposto che gli occupanti contestano il CUP con un avvocato ma pagano intelligentemente l'indennità di occupazione.

Il **consigliere Anello** osserva che questi ultimi fanno analogia con il Circolo del Tennis e tutti gli altri concessionari.

Il **consigliere Arcoleo** ritiene tuttavia che in questo caso ci sia un problema che riguarda una società che occupa abusivamente senza pagare il dovuto, una struttura per la quale ci sono diverse manifestazioni d'interesse da parte di soggetti che rispetterebbero la regolarità della concessione, per affittare il campo pertanto permettendo lo stato di cose attuali si perpetra un danno erariale per mancato introito nelle casse comunali. La dott.ssa Agnello riferisce che non risultano manifestazioni d'interesse ufficiali mentre il consigliere ribadisce che conoscono anche i numeri di protocollo delle richieste stesse.

Il **consigliere Anello** afferma che ciò potrebbe essere oggetto di discussione al Consiglio Comunale.

Si specifica che il canone unico patrimoniale (CUP) è dovuto per: l'occupazione, anche abusiva, delle aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile degli Enti, compresi gli spazi soprastanti o sottostanti il suolo pubblico e le aree private gravate da servitù di pubblico passaggio.

La dott.ssa Agnello fa una specifica che riguarda la differenza tra CUP e TOSAP, quest'ultima è la tassa che non paga attualmente il Tennis Club, ed è dovuta quando si è occupanti di un'area pubblica, il CUP invece si paga quando si occupa un'area destinata ad uso pubblico.

La **consigliera Argiroffi** proseguendo con i quesiti, riferisce di non capire come mai nel 2016 le domande rispetto a IEP erano 240 poi si sono ridotte a 40 nel 2022 e addirittura adesso a 23, risponde la dott.ssa Borsellino che vige un meccanismo automatico sul sito del Comune di Palermo che regola tutto in funzione delle domande che vengono presentate.

La dott.ssa Agnello spiega che non si può obbligare l'assegnatario a effettuare l'acquisto del bene che occupano, pertanto molti preferiscono pagare il canone di affitto piuttosto che comprare, perchè non pagano oneri vari come Tari, Imu, ecc.. Specifica inoltre che il Comune resta comunque sempre proprietario di maggioranza, pertanto la manutenzione degli immobili risulta gravosa.



La **consigliera Argiroffi** proseguendo con i quesiti, legge tra gli allegati il capitolo che riguarda gli immobili di pregio, allegati E e J, e su questi la dott.ssa Agnello specifica che fanno parte del fondo immobiliare, specifica la consigliera sottolineando che ciò avviene sempre senza aver stabilito cosa farne, la dott.ssa risponde che intanto devono essere accettati, in quanto il fondo immobiliare deve avere una sua redditività, altrimenti gli investitori che parteciperanno al fondo e che non è soltanto il Comune di Palermo ma anche ad esempio Cassa Depositi e Prestiti, devono avere il piano finanziario che sia accettato e condiviso, che permetta una redditività dell'investimento, perché il Comune di Palermo conferisce gli immobili e recupera in denaro il 30% del valore conferito, cioè viene fatta una erogazione di denaro pari al 30% del valore degli immobili conferiti, tutto ciò vale per tutti gli immobili che INVIMIT considera accettabili, successivamente il 70% del valore verrà restituito in quote del fondo.

La **consigliera Argiroffi** ne deduce che votando questo atto, si afferma che tutto quel che vi è contenuto va bene, lo pone come domanda e la risposta della dott.ssa Agnello è affermativa.

Il **consigliere Arcoleo** ricorda che lo scorso anno, su sua proposta è stato fatto un emendamento su Via Degli Emiri, relativamente ad un campo di calcio, poi è stata fatta una manifestazione d'interesse da parte dell'attuale occupante e poi ha capito che da parte dell'Amministrazione è stato risposto che si doveva fare il bando come previsto per legge, la domanda che pone è se tale bando è stato fatto.

La risposta della dott.ssa Agnello è che l'Ufficio delle Alienazione è composto da due sole figure ovvero quelle presenti oggi alla seduta come ospiti, pertanto hanno enormi difficoltà a gestire la mole di richieste che pervengono, tra l'altro potrebbero dare tanto denaro al Comune di Palermo, ripetendo anche in questa occasione che si potenziano gli Uffici delle Entrate, vantando un aumento delle entrate al Comune di Palermo, poi però in termini di percentuale di riscossione ci si attesta solo al 30% del totale. la stessa ribadisce che se loro avessero un ufficio funzionante, potrebbero conferire soldi "veri" in quanto quando si vede un immobile non si vende sulla parola, inseguendo l'acquirente con ruolo e cartelle esattoriali, tutto si fa su pagamento diretto di denaro.

Il **consigliere Arcoleo** afferma che quindi si genera un danno erariale, La dott.ssa Agnello risponde che si verifica danno erariale nella misura in cui non si cura un ufficio che potrebbe produrre delle entrate. A questo punto il **consigliere** chiede di mettere a verbale che lo stesso chiede di avere l'elenco dei richiedenti che formalmente hanno presentato richiesta per aree per valore sopra soglia in quanto non sono stati elaborati i bandi, ciò senza comunque voler criticare l'operato di due persone che da sole effettuano il lavoro di quello che dovrebbe essere uno staff ben più cospicuo. Evidenziando che c'è un notevole numero di richieste dei cittadini ma questa cosa non può trovare riscontro a causa dell'esiguità del personale assegnato a tale funzione.



Mentre al settore tributi ad esempio il personale è molto più numeroso a fronte dell'incasso di cartelle che è di molto inferiore rispetto a quanto si potrebbe ottenere dalla vendita diretta di aree e immobili.

Alle **ore 10:42** si attesta l'allontanamento della **consigliera Argiroffi** che abbandona la seduta.

Il **Vice presidente Miceli Francesco** torna sul tema riguardante la Ex Chimica Arenella, su cui crede sia utile fare un approfondimento per capire quale sia l'intendimento dell'Amministrazione nell'ambito di un processo rigenerativo. Non capendo come mai sia ancora inserito negli elenchi di alienazione e/o valorizzazione e in che termini si rappresenti questa valorizzazione. Capire quindi il patrimonio che ha una forte incidenza sui processi rigenerativi della città, che strategia politica l'Amministrazione intenda perseguire, per evitare l'ennesima cattedrale che si arena tra mille propositi ma nessun concreto intervento.

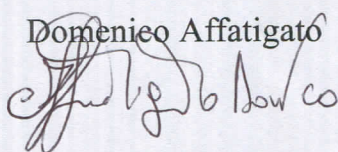
Il **Presidente Antonio Rini** chiede alla dott.ssa Agnello, a seguito degli incendi che quest'estate si sono verificati, nello specifico al n°. civico 1158 di Viale della Regione Siciliana, dov'è presente un cavalcavia, nei pressi del quale un residence è rimasto prigioniero delle fiamme. Ora i residenti fanno presente che sempre lì, c'è un'area che è di proprietà comunale, dove in precedenza dei camion vi parcheggiavano abusivamente, successivamente, grazie all'intervento degli uffici del patrimonio, si è riusciti a fare sgomberare tale area, pertanto gli stessi vorrebbero capire, dato che questa in tali casi rappresenta l'unica via di fuga percorribile, se possono averlo in gestione o se potessero occuparsi della manutenzione e pulizia. La dottoressa specifica che se lo si volesse avere in concessione sarebbe da considerare un canone annuo pari a €. 32.000 ma vista la ragione dell'interesse manifestato, in questo caso, si può chiedere ai sensi dell'Art. 10 del regolamento relativo all'utilizzo del verde urbano l'assegnazione al residence stesso.

Il **Presidente Antonio Rini** chiede al Segretario, di dare lettura del verbale: n°. 227 del 20/12/2023, lo pone in votazione e viene approvato all'unanimità dei presenti.

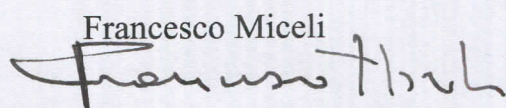
Il **Presidente Antonio Rini** rinvia l'approvazione dell'odierno verbale alla prossima seduta utile.

Alle **ore 10:54** il **Presidente Antonio Rini**, dichiara chiusa la seduta.

**Il Segretario**

Domenico Affatigato  


**Il Presidente**

Francesco Miceli  
  
(28/12/2023)

**Il Presidente**

Antonio Rini  
