



Comune di Taormina

Registro Delibere N. 165 del 14/08/2024

ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: REALIZZAZIONE IMPIANTO "ZIP LINE" DA PARTE DELLA SOC. ADRENALINE FLYING SRLS. ATTO DI INDIRIZZO UFFICI COMUNALI INTERESSATI.

L'anno **duemilaventiquattro** addì **quattordici** del mese di **agosto** alle ore **18:30** e seguenti, nella casa comunale, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco **Cateno De Luca** la giunta comunale.

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Segretario Comunale Giuseppe Bartorilla.

Nominativo	Titolo	Presente/Assente
CATENO DE LUCA	Sindaco	Si
GIUSEPPE STERRANTINO	Assessore	Si
ALESSANDRA CULLURA'	Assessore	Si
ANTONIO LO MONACO	Assessore	Si
MARIO QUATTROCCHI	Assessore	Si
JONATHAN SFERRA	Assessore	Si

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare la proposta sull'argomento in oggetto specificato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n.142, recepito dalla L.R. n. 48/91, sulla proposta di deliberazione in oggetto hanno espresso :

il responsabile del servizio interessato , per la regolarità tecnica, parere **FAVOREVOLE**

il responsabile di ragioneria, per la regolarità contabile,

parere **FAVOREVOLE**

Con voto unanime preso ed espresso nei modi e forme di legge;

DELIBERA

di approvare integralmente, la proposta di cui all'oggetto;

Con separata e unanime votazione, **all'unanimità**

DELIBERA

di dichiarare il presente atto "immediatamente esecutivo" ai sensi della L.R. n. 44/91 e il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma.



COMUNE DI TAORMINA

(Città Metropolitana di Messina)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Realizzazione impianto “ZIP LINE” da parte della Soc. Adrenaline Flying srls. Atto di indirizzo uffici comunali interessati.

Settore competente: Area Urbanistica – Area Lavori Pubblici - Suap – Patrimonio

Proponente: Assessore Urbanistica : Antonio Lo Monaco

L'ASSESSORE

Premesso:

- che la Società Adrenaline Flying srls (oggi Adrenaline Flying Taormina srl) ha presentato un progetto riguardante la realizzazione di un impianto “ZIP LINE” nel territorio comunale di Taormina;
- che tale progetto e relativo iter amministrativo, è stato sottoposto all’attenzione di un legale appositamente incaricato dall’amministrazione comunale;

Considerato che, il suddetto professionista in data 14/08/2024 prot. n. 33970 ha trasmesso, in merito, le proprie considerazioni in merito al procedimento tecnico-amministrativo messo in atto al fine del rilascio del provvedimento autorizzativo da parte degli uffici comunali;

Preso atto alla luce della disamina dell’istruttoria, delle criticità emerse, di una gravità tale da suggerire il riesame in autotutela degli atti amministrativi adottati e dell’intera procedura, atteso che sia per effetto di vizi originari che in conseguenza di cause sopravvenute, la variante urbanistica, gli atti connessi e conseguenziali e la stessa realizzazione dell’intervento imprenditoriale privato nei termini attuali non è compatibile con l’interesse pubblico e costituisce causa di grave compromissione dello stesso, come da relazione tecnico – giuridica, acquisita al protocollo generale dell’ente in data 14.08.2024, al numero 33970, che si allega alla presente per costituirne parte integrale e sostanziale;

Ritenuto di fare proprie le considerazioni sopra esposte e riportate nella citata relazione allegata;

Preso atto che necessita emanare apposito atto di indirizzo nei riguardi del Responsabile dell'Area Urbanistica e del Responsabile dell'Area LL.PP. SUAP e Patrimonio, ognuno per le proprie competenze di:

- Sospendere ogni ulteriore attività connessa al procedimento in oggetto;
- Avviare il procedimento di annullamento e revoca, in autotutela, degli atti adottati connessi alla procedura in oggetto;
- Dare comunicazione dell'avvio del procedimento di revoca, in autotutela, a tutti i controinteressati.

Tutto ciò premesso e considerato

Ritenuta l'urgenza di dare corso al presente Atto deliberativo, ai sensi dell'art. 12, c. 2, della L.R. n. 44/91 e ss. mm. e ii..

Visto lo Statuto Comunale;

PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

1) Di adottare apposito atto di indirizzo nei riguardi del Responsabile dell'Area Urbanistica e del Responsabile dell'Area LL.PP. SUAP e Patrimonio, ognuno per le proprie competenze di:

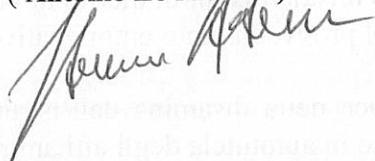
- Sospendere ogni ulteriore attività connessa al procedimento in oggetto;
- Avviare il procedimento di annullamento e revoca, in autotutela, degli atti adottati connessi alla procedura in oggetto;
- Di Dare comunicazione dell'avvio del procedimento di revoca, in autotutela, a tutti i controinteressati.

2) Di dare mandato al Segretario Comunale di trasmettere all'Autorità Giudiziaria il presente atto con relativi allegati, per le valutazioni di sua competenza;

3) Di Dichiarare la relativa deliberazione immediatamente esecutiva.

Taormina li 14/08/2024

L'Assessore all'Urbanistica
(**Antonio Lo Monaco**)





COMUNE DI TAORMINA
(Città Metropolitana di Messina)

**Oggetto: Realizzazione impianto "ZIP LINE" da parte della Soc. Adrenaline Flying srls –
Atto di indirizzo uffici comunali interessati.**

**AREA LAVORI PUBBLICI, SUAP E PATRIMONIO
PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA IN ORDINE ALLA REGOLARITA'
TECNICA**

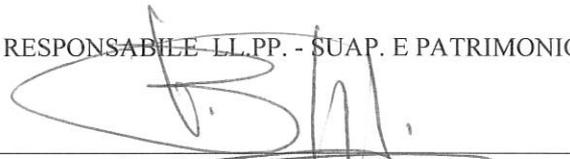
Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.

- Parere FAVOREVOLE** di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
 Parere NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate

Taormina li

14/8/2024

IL RESPONSABILE LL.PP. - SUAP. E PATRIMONIO



Ing. BARBAGALLO Vincenzo

**AREA ECONOMICO FINANZIARIA
PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.

- Parere FAVOREVOLE**
 Parere NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate

Taormina li _____

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA

Dott.ssa Angela LA TORRE

Al signor Sindaco
Comune di TAORMINA
SEDE

Oggetto: Realizzazione impianto "ZIP LINE" da parte della società Adrenaline Flying Srls su territorio comunale.

La procedura riguardante la realizzazione di impianto ZIP Line da parte della società privata Adrenaline Flying S.R.L.S. (oggi Adrenaline Flyng Taormina SRL) è stata oggetto di disamina da parte del sottoscritto, a seguito di specifico incarico conferito da Codesta Amministrazione.

La prima fase dell'incarico ha avuto ad oggetto l'acquisizione della documentazione afferente la procedura. Sulla base dei dati progressivamente acquisiti si è quindi proceduto da un lato ad avviare una interlocuzione presso gli uffici comunali con la società interessata, e dall'altro a svolgere approfondimenti sulle specifiche caratteristiche procedurali-amministrative dell'intervento imprenditoriale proposto dal privato.

In sede di esame della documentazione, sono emersi, a parere del sottoscritto profili di insufficienza e di criticità nell'attività istruttoria svolta dagli uffici comunali sin dalle prime fasi della procedura, che hanno compromesso sotto plurimi aspetti, la legittimità degli atti amministrativi adottati

1 Il primo elemento, dimostrativo di una valutazione degli interessi pubblici inadeguata e non conforme ai principi di buona amministrazione ed al quadro normativo di riferimento, è stato ravvisato nella mancanza di una convenzione finalizzata a garantire da un lato, la pubblica utilità dell'intervento privato, in termini di sua effettiva attuazione, e dall'altro, la salvaguardia dell'interessi pubblici comunali sotto i vari profili interessati, sia nella fase di attuazione dell'opera che in quella successiva di esercizio e di mantenimento.

In particolare, si è preliminarmente rappresentato alla società privata la necessità da parte del Comune di essere garantito, congruamente e nelle forme di legge, dal rischio di dover corrispondere ai terzi indennità e risarcimenti derivanti dall'attività di espropriazione per pubblica utilità, e dai rischi connessi alla successiva realizzazione e messa in esercizio della struttura privata e delle opere connesse.

Tanto al fine precipuo, di evitare che i costi dell'iniziativa imprenditoriale privata potessero ricadere sulla pubblica amministrazione, con effetti tali da vanificare ogni aspetto di pubblica utilità dell'intervento medesimo

La necessità di disciplinare con apposita convenzione i rapporti con l'imprenditore privato si è manifestata con maggior rilevanza a seguito dell'azione giudiziaria di opposizione alla indennità di stima, proposta in data 13 marzo 2024 da una ditta espropriata, "La Collina Azienda Agricola" srl - per chiedere la condanna dello stesso comune al pagamento in solido con la ditta Adrenaline, della somma di euro 712.660,00 per indennizzi.

La ditta Collina Azienda Agricola ha in particolare evidenziato al Giudice la assoluta inadeguatezza degli importi stabiliti a titolo di indennità da espropriazione/asservimento.

Peraltra anche altra ditta espropriata- Messeri Giovanni Battista-, ha adito l'Autorità Giudiziaria per chiedere la somma di € 350.000,00 a titolo di maggior indennità di espropriazione/asservimento, prospettando sempre una sotto-stima delle indennità di cui trattasi.

Pare il caso di evidenziare che l'attività di espropriazione ha interessato ben 37 ditte, e che non può certamente escludersi l'instaurazione di successivi contenziosi anche da parte delle altre ditte espropriate.

Sotto il profilo delle attività di esproprio, va segnalato che il Comune, pur avendo assunto le funzioni di Autorità Espropriante, non ha in realtà svolto alcuna istruttoria in merito alla adeguatezza dei valori di indennità da espropriazione/ ed asservimento previsti dalla ditta privata beneficiaria.

Difatti le valutazioni di stima espressa dalla stessa ditta privata interessata sono state accolte dagli organi comunali interessati in modo del tutto acritico e meramente adesivo.

La condizione di rischio per il Comune di dover pagare con oneri a proprio carico i costi della iniziativa privata si è manifestata anche nel rapporto con Rete Ferroviaria Italiana -RFI, atteso che l'intervento prevede la realizzazione di opere entro la fascia di rispetto ferroviaria.

L'area di intervento inoltre, interessa anche luoghi in cui vi è uno stato di rilevante pericolo per la incolumità pubblica, per come di seguito meglio esposto. Pertanto in caso di eventi dannosi si potrebbe determinare in capo al Comune una responsabilità a titolo risarcitorio confronti dei terzi danneggiati.

Nella medesima ottica, il Comune ha evidenziato altresì la necessità di ricevere idonea cauzione per l'esecuzione delle opere di ripristino dello stato di luoghi in caso di interruzione o di prolungata sospensione dell'attività imprenditoriale di cui trattasi, a tutela dell'integrità dell'ambiente e della sicurezza pubblica.

Va evidenziato che la società Adrenaline, per come emerge dagli accertamenti svolti dal sottoscritto, è stata costituita in forma giuridica di SRL semplificata in data 18 marzo 2021, con minimo capitale sociale (€ 9.000,00), ed inizio attività il 26/9/2022.

La società, appositamente costituita per la realizzazione della cd ZIP Line presenta dati patrimoniali e di bilancio (totale attivo di € 37.382 è pari al valore delle passività), assolutamente insufficienti e non proporzionati all'intervento, idonei a garantire gli interessi pubblici comunali.

In ogni caso, in assenza di apposita convenzione e di garanzie costituite nelle forme di legge il Comune rimarrebbe esposto ai rischi derivanti dalla realizzazione dell'intervento privato, con grave compromissione degli interessi pubblici.

Nonostante la inadeguatezza patrimoniale della società Adrenaline, e l'assenza di idonee garanzie si segnala che, in sede di precedente istruttoria comunale esitata

nella proposta approvata con la deliberazione di consiglio comunale n. 61 del 27-10-2022 , il Responsabile dell'Area Urbanistica e Lavori Pubblici, ha rappresentato quanto segue *“ la ditta richiedente ha dimostrato di poter garantire la necessaria copertura finanziaria, avendo sufficiente disponibilità economica ex art 83 dlgs 50 del 2016 – tale da coprire il costo integrale dell'intervento ”*.

Anche in sede di risposta alle osservazioni delle ditte espropriate e dei terzi, di inadeguatezza patrimoniale della società lo stesso funzionario comunale ha ritenuto che la società si dovesse invece considerare economicamente e finanziariamente affidabile, in quanto uno dei soci ha dichiarato di avere ingenti disponibilità liquide .

Tuttavia, le valutazioni espresse sul punto dal funzionario non sono condivisibili, e confermano la inidoneità dell'istruttoria comunale.

In merito è sufficiente evidenziare che la società rappresenta un soggetto diverso e del tutto autonomo dal punto di vista giuridico e patrimoniale rispetto ai soci. e risponde delle obbligazioni assunte solo con il proprio patrimonio.

Allo stesso modo non sono attendibili le dichiarazioni rese dalla società Adrenaline nella relazione generale al progetto, ove in punto di *Referenze e requisiti del soggetto proponente*, si legge *che A valere anche quale dimostrazione di capacità imprenditoriale e di sicura realizzazione dell'impianto, si allegano alla presente i requisiti del soggetto proponente, il quale opera nel settore della progettazione e realizzazione di opere pubbliche da circa quarant'anni.*

In realtà il soggetto proponente è la società Adrenaline srls (oggi srl) che, in quanto costituita nel 2021 non può certo avere la dichiarata esperienza quarantennale e capacità patrimoniale, non rilevando sotto tale profilo i requisiti eventualmente posseduti da uno dei soci.

E ciò in disparte la pur ovvia considerazione che in ogni caso occorre la prestazioni di specifica ed adeguata garanzia

In tale contesto, e dopo diversi incontri presso gli ufficio comunale con la società Adrenaline, non è sortito alcun effetto, anche in ragione della assoluta inadeguatezza della disponibilità, meramente dichiarata dalla stessa società

Nel contempo, si è approfondito l'esame degli elaborati prodotti dalla ditta privata e degli atti relativi alla procedura di cui trattasi. Le risultanze dell'approfondimento, che hanno confermato come l'attività istruttoria comunale prodromica all'adozione degli atti amministrativi (determine e delibere) si sia svolta anche sotto tali profili in modo carente ed approssimativo, per come di seguito esposte.

2 In una precedente relazione sulla medesima procedura, il sottoscritto è evidenziato che il progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) è stato approvato erroneamente dal Responsabile dell'Area Urbanistica e Lavori Pubblici con propria determinazione n.131 (n.752)del 6/7/2022.

Ai sensi di legge (cfr. art 42,; art 48; art 107 D.lgs. 267/2000- e art 19 DPR 327/2001) il PFTE avrebbe dovuto essere approvato dalla giunta comunale, o come

nel caso di specie dal Consiglio Comunale, versandosi in ipotesi di variante già apprezzabile in sede di PFTE e di dichiarazione di pubblica utilità.

In sintesi, nella fondamentale fase del PFTE – le prerogative di indirizzo politico amministrativo, e la potestà pianificatoria del territorio proprie degli organi politici del Comune sono state erroneamente esercitate dal responsabile del servizio-

Tra i numerosi allegati del PFTE approvato dal Responsabile dell'Area Urbanistica e LL.PP.vi era anche il piano particellare di esproprio. Ciò in quanto la società Adrenaline non aveva la disponibilità dei suoli interessati dalle opere da realizzare.

Tale disponibilità sarebbe quindi stata assicurata attraverso procedure espropriativa avviate e completata dal Comune medesimo a beneficio della società privata, che secondo le proprie esigenze ne avrebbe acquisito, come in effetti si è verificato, la definitiva proprietà, o diritti reali di servitù.

3 Per quanto qui di interesse, l'esame del piano particellare di esproprio ha fatto evidenziare che in esso risultano ricomprese anche particelle di terreno di proprietà comunale, oltre che di proprietà del Consorzio Autostrade Siciliane (CAS- Ente Pubblico Economico della Regione Siciliana).

In particolare, le particelle di proprietà comunale destinate ad essere definitivamente acquisite dalla Adrenaline (come in effetti è avvenuto) sono

3.a particella n. 131 foglio 2 di mappa, estesa mq.6130, oggetto di indennizzo per mq.2434 al valore di € 1.13 a metro quadro, per un importo complessivo di €2.750,40

3.b particella n.132 foglio 2 di mappa, fabbricato diruto di mq. 51 al valore di € 10,00 al mq per un importo di 510,00

Le ulteriori seguenti particelle di proprietà comunale risultano invece oggetto di esproprio per costituzione di diritti reali di servitù permanente di sorvolo, sempre in favore della società privata :

3.c particella n. 1137 foglio 2 di mappa di ettari 2.039;

3.d particella n . 264 foglio 2 di mappa di mq.5118;

3.e particella n . 626 foglio 2 di mappa di mq.1000.

Il valore di indennizzo per asservimento è stato previsto in misura pari ad €0,057 al metro quadro, per un valore complessivo, in base alla superficie presunta direttamente interessata di € 596,50.

4. Il medesimo piano particellare di esproprio- è stato allegato, unitamente ad numerosi altri documenti al progetto definitivo, che è stato approvato dal Consiglio Comunale (delibera n. 61 del 27/10/2022) pur non avendo l'organo consiliare approvato il precedente PFTE.

5 Di seguito all'intervenuta approvazione del Consiglio Comunale, il responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale ha proceduto in autonomia, con proprie determinazioni, a perfezionare la procedura espropriativa in danno dello stesso Comune, al tempo stesso autorità espropriante ed ente espropriato.

6. Lo stato attuale per come emerge dalla consultazione dei servizi catastali della Agenzia delle Entrate , e dalla note di trascrizione, è il seguente:

6.1 la originaria particella catastale 131 foglio 2 è stata frazionata in data 9/4/2024 ad opera della società Adrenaline, dando luogo alle particella 1405 e 1406. La procedura di frazionamento risulta irregolare in quanto la relativa pratica non risulta sottoscritta dal Comune. Si rileva sotto tale profilo che l'art. 1 comma 8 D.M. 701/94", richiede che tutti i titolari di diritti reali di un immobile debbano sottoscrivere l'atto di aggiornamento catastale.

La mancata richiesta al Comune di sottoscrivere l'atto di frazionamento potrebbe essere rilevare quale condotta tendente a non far evidenziare la spoliazione del patrimonio comunale attraverso l'illegittimo esproprio dei propri beni.

6.2 La neoformata particella 1405 di mq 2434 risulta definitivamente intestata in proprietà alla società Adrenaline; mentre la particella 1406 di mq. 3696 è formalmente intestata a Zuccaro Carlo, ma è in realtà di proprietà del Comune in forza di lascito ereditario della originaria particella 131 da parte dello stesso Zuccaro Carlo.

6.3 la particella 132 risulta definitivamente intestata a Adrenaline.

7 In sintesi con la procedura in esame, il Comune ha espropriato in danno di se stesso terreni di proprietà comunale a beneficio di un soggetto privato, che ne ha acquisito senza vincoli la proprietà e diritti reali di servitù

7.1 Appare evidente, in via preliminare, che anche il procedimento espropriativo risulta nel caso di specie illegittimo, non potendo il Comune far ottenere a privati la proprietà di beni pubblici comunali, o altri diritti reali sugli stessi, attraverso procedure espropriative nelle quali lo stesso Comune sia al contempo autorità espropriante e soggetto espropriato.

7.2 Quale ulteriore elemento di grave illegittimità, si segnala che la (anomala ed illegittima) circostanza che il privato si sarebbe giovato della espropriazione di terreni di proprietà comunale, non è stata specificamente rappresentata al Consiglio Comunale dal competente ufficio tecnico, in occasione della deliberazione consiliare n. 61/2022 , per come si rileva dal tenore della stessa delibera

Difatti, la motivazione della deliberazione consiliare n.61 del 27/10/2022 conformemente alla proposta del Responsabile dell'Area Urbanistica e LL.PP. si diffonde nella elencazione di argomenti volti a sostenere a beneficio della società il pubblico interesse che caratterizza l'intervento, ma nulla riporta in merito all'esproprio di particelle di proprietà pubblica in favore del privato.

7.3 Gli stessi elaborati progettuali prodotto dal privato sembrano *schermare* o comunque non evidenziare tale anomalo esproprio di beni pubblici. Si rileva a tale proposito che nella relazione generale al progetto presentata dalla ditta si legge quanto segue :*Il progetto riguarda modestissime superfici di aree appartenenti, secondo le indicazioni risultanti dal Catasto terreni, a soggetti privati.* ”

Contrariamente alla generica dichiarazione sul punto, contenuta negli atti tecnici della società proponente, si conferma invece che sono state assoggettate a

esproprio oltre i terreni pubblici comunali, nei termini sopra precisati anche numerose particelle appartenenti al Consorzio Autostrade Siciliane, ente pubblico economico che sono state gravate - a beneficio del privato- da servitù imposta a mezzo di esproprio.

7.4 Nel caso di specie, risulterebbe anche la violazione dell'art. 3 del DPR 327/2001, che impone all'Autorità Espropriante di comunicare gli atti della procedura espropriativa direttamente al proprietario effettivo e conosciuto - Il Comune di Taormina.

Appare evidente che il soggetto che ha svolto la procedura espropriativa fosse pienamente a conoscenza che il Comune di Taormina era il proprietario effettivo delle particelle 131 e n. 132 foglio 2 di mappa, catastalmente intestate a Zuccaro Carlo, deceduto oltre trent'anni fa, Pertanto, le notifiche indirizzate a quest'ultimo risultano prive di efficacia.

Sul punto si rileva altresì che le suddette particelle risultano inserite nell'inventario del patrimonio immobiliare del comune sin dal 30 aprile 1990, con un valore capitale pari all'epoca a lire 262.230.000.

Le stesse particelle di terreno (così come le altre di proprietà comunale) sono state oggetto di ricognizione ed inserite nel piano delle alienazioni/valorizzazioni ai sensi dell'articolo 58 comma 1 del D.L.n.112/2008, convertito con modificazioni dalla legge n.133/2008- sin dalla delibera della Giunta Comunale n. 29 del 6 ottobre 2016, con valore parti ad € 475.000,00.

Ciò posto, si evidenzia che ai sensi citato art 58 comma 2, l'inserimento dei beni immobili nel piano di cui al comma 1 ha l'effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché' effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

7.5 La mancanza di adeguata informazione all'organo consiliare e successivamente anche agli altri organi di direzione politica (Sindaco- Giunta Comunale) e di vertice amministrativo (Segretario Comunale) del Comune, assume nel caso di specie particolare rilevanza.

Difatti tale carenza informativa, può avere alterato, il corretto procedimento di formazione della volontà dell'organo consiliare in merito alla valutazione della pubblica utilità dell'intervento privato di cui trattasi.

È plausibile difatti affermare che il Consiglio Comunale non ha potuto valutare anche in termini comparativi la pubblica utilità- presunta- dell'intervento privato rispetto alla perdita- certa- della proprietà di beni pubblici patrimoniali, o il loro assoggettamento a servitù, avvenuta peraltro in violazione delle norme di legge in tema di alienazione dei beni pubblici con derivante compromissione dell'integrità del patrimonio comunale, ed evidenti e possibili risvolti di danno erariale.

Cò in aggiunta alla già evidenziata carenza di convenzione tra le parti, circostanza che ridonda in termini di esclusivo vantaggio per il privato.

8 In proposito, si rileva quanto segue:

8.1 la particella originaria n. 131 - espropriata con perdita di proprietà in danno del Comune risulta ricompresa nel DUP -documento unico di programmazione -atto

fondamentale del bilancio e del suo ciclo di programmazione pluriennale - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 30 dicembre 2022.

Il valore della particella di cui trattasi è stato stimato anche nel predetto DUP in euro 475.500,00

8.2 Anche le particelle n. 1137, n. 264r e n. 626 foglio 2, interessate da servitù imposte per mezzi di espropriazione, risultano ricomprese nel DUP -esercizio finanziario 2022-2024.

Particolare rilievo ai fini della compromissione dell'interesse pubblico si rileva con riferimento alla particella n. 1137, sulla quale insiste la scuola convitto albergo costruzione di grandi dimensioni con destinazione edificio alberghiero e scuola, oggetto di finanziamento pubblico per ripristino e riattivazione

Il valore di mercato della suddetta particella 1137 è stato stimato nel DUP, secondo l'attuale destinazione urbanistica in mln € 10.448.547,00 mentre il valore ascende a € 22.735.500,00 seguito della nuova destinazione urbanistica dell'area.

8.3 Risulta di immediata evidenza che le indennità previste dalla società Adrenaline risultano irrisorie rispetto ai valori di mercato rilevati nel DUP

Sotto tale profilo si rimarca che il funzionario responsabile non ha svolto alcuna attività istruttoria volta ad accertare la congruità dei valori di stima delle indennità proposte dalla ditta beneficiaria dell'intervento sia con riferimento alla particelle di terreno di proprietà pubblica che a quelle di proprietà privata

Allo stesso modo risulta evidente, soprattutto con riferimento alla particella 1137, che la costituzione di servitù di sorvolo privato potrebbe compromettere o comunque limitare la programmazione urbanistica dell'area e la realizzazione di opere previste e addirittura già realizzate.

8.4 Nel contesto sopra descritto, pare possibile affermare che nel caso di specie l'istituto della espropriazione per pubblica utilità sia stato illegittimamente utilizzato per eludere le norme di legge in tema di alienazione dei beni del patrimonio comunale.

Si fa riferimento in particolare all'art. 3, primo comma, della legge 24 dicembre 1908, n. 783 nonché agli art. 37 e 41 del R.D. n. 827 del 1924, ed all'art. 3 del R.D. n. 2440 del 1923. Le norme ora richiamate (oltre a quella indicata dall'art. 12 della Legge n. 241/1990) delineano la procedura di alienazione dei beni pubblici che si compie con l'art. 12 Legge. 127/1997 secondo cui i comuni e le province possono procedere *alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato*

Anche l'art. 4 del D.Lgs. 50/2016 (codice dei contratti vigente ratione temporis) stabilisce che l'affidamento dei contratti attivi (quale quello di vendita dei beni pubblici) debba avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia,

imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

8.5 La violazione delle regole di individuazione del contraente mediante l'affidamento diretto del bene) costituisce grave illegittimità e alterazione del procedimento decisionale : l'alienazione o la concessione di beni che non sia stata preceduta da valutazione del bene e da asta, né dalla licitazione ,e comunque senza essere stata mediata da alcuna procedura comparativa fra i potenziali acquirenti, in violazione della regola di parità di trattamento fra i contraenti e senza alcuna forma di pubblicità della procedura, rendono il procedimento del tutto illegittimo e dannoso per gli interessi della Pubblica Amministrazione.

Il ricavato delle considerazioni che precedono porta a ritenere che un indipendentemente dalla sua natura, prima di essere affidato, deve essere periziato sulla idoneità a generare reddito, successivamente vagliato l'interesse pubblico alla sua destinazione (già impressa al bene, ossia la disponibilità o meno all'utilizzo di terzi), assegnato mediante l'evidenza pubblica.

La violazione dei suddetti principi genera altresì una ipotesi di danno patrimoniale e di responsabilità amministrativa per danno erariale, in conseguenza dell'affidamento del bene senza alcuna procedura di valutazione comparativa e competitiva . Tale responsabilità risulta particolarmente evidenziabile nel caso di specie non solo in ragione della illegittima ed elusiva applicazione dell'istituto dell'espropriazione per pubblica utilità, ma anche in ragione della rilevantissima sproporzione tra il valore dei beni comunali attribuito dalla stessa amministrazione nei propri atti di programmazione e bilancio, e l'indennità di esproprio stabilita dalla stessa ditta beneficiaria, in assenza di qualsiasi attività istruttoria comunale sulla congruenza della stima.

8.6 Si evidenzia quale possibile ulteriore elemento di distorta applicazione dell'istituto dell'espropriazione per pubblica utilità che, la normativa regionale in tema di variante urbanistica per consentire l'attività produttiva (art. 8, DPR 7.9.2010, n. 160; art. 10, L.R. 5.4.2011, n. 5 stabilisce che in sede di conferenza dei servizi la ditta richiedente dimostri la piena disponibilità dell'area d'intervento mediante : *titolo di proprietà o altro titolo dal quale si evinca la disponibilità alla cessione dell'area interessata ai fini dell'autorizzazione alla richiesta di approvazione in variante urbanistica da parte della Ditta in atto proprietaria.* (cfr sito istituzionale della Regione Sicilia all'indirizzo web https://pti.regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_Assessoratoregionaledelterritorioedellambiente/PIR_DipUrbanistica/PIR_Infoedocumenti/PIR_AmministrazioneTrasparente/PIR_Attivitaeprocedimenti).

Nel caso di specie risulta evidente che la ditta privata all'atto della conferenza dei servizi non avesse la disponibilità delle aree di intervento che è stata successivamente acquisita mediante il tardivo e distorto utilizzo dell'istituto dell'espropriazione per pubblica utilità .

Inoltre non risulta al sottoscritto la presenza agli atti della procedura dei seguenti documenti pure previsti dalla richiamata normativa regionale;

2 Certificazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale circa la sussistenza dei seguenti requisiti: mancanza o insufficienza di aree con destinazione produttiva; rispetto delle prescrizioni di atti sovracomunali; valutazioni di carattere urbanistico e degli eventuali motivi di opportunità di natura economica e sociale che inducono ad avviare la procedura di variante; assenza nell'area interessata di culture irrigue specializzate (art. 2, comma 5, l.r. 27.12.1978, n. 71); situazione vincolistica dell'area; assenza di contributi regionali per la

realizzazione di opere ed immobili per l'agricoltura (art. 58, l.r. 16.4.2003, n. 4), e che l'area non è stata percorsa dal fuoco nei dieci anni precedenti (art. 10, legge 21.11.2000, n. 353).

3. Certificazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale che attesti la conformità degli elaborati a quelli depositati ed allegati agli atti del procedimento.

Né ancora risulta la Certificazione del Segretario Comunale che attesti la conformità degli elaborati a quelli depositati ed allegati agli atti deliberativi di adozione riportanti le firme di rito ex art.186 OREL ed i visti degli enti e degli organi che hanno espresso il loro parere sul progetto, nonché la regolarità del procedimento di pubblicità nel sito internet istituzionale ex art. 39 del d.lgs. 14.3.2013, n. 33.

Si fa espressamente salva ogni altra valutazione di circa la completezza ed adeguatezza degli elaborati a corredo della pratica, da demandare eventualmente a più approfondito esame da parte di professionista tecnico.

9 Ulteriori e importanti criticità si rilevano sotto il profilo della sicurezza e della incolumità pubblica e di quella degli utenti dell'impianto. Tali aspetti nonostante la loro primaria importanza, non sono stati sinora oggetto di alcun approfondimento da parte del competente ufficio comunale, né sotto il profilo tecnico, né sotto il profilo delle garanzie a tutela dell'ente Comunale a fronte di possibili rischi derivantio ai terzi dalla realizzazione e messa in esercizio dell'impianto privato

Si fa riferimento in particolare alle condizioni di sicurezza delle piattaforme stazioni di arrivo e di partenza delle zip line n.1, n. 2, n. 3.,

Si tratta di un area interessata complessivamente dall'esecuzione di importanti lavori di messa in sicurezza di costoni e aree instabili, nell'ambito della realizzazione della linea ferroviaria Messina – Catania 1 lotto funzionale Fiumefreddo- Taormina Letoianni., nonché oggetto di una ordinanza sindacale di protezione civile.

Con nota del 26 giugno 2024 la società ItalFerr – gruppo RFI Ferrovie Italiane- appaltatore dei suddetti lavori ferroviari, pur rilevando che vi è la sovrapposizione planimetrica tra l'impianto zip line e alcune barriere paramassi, ha escluso interferenze dell'impianto zip line con l'area di cantiere. Va tuttavia rilevato che la Ital Fer ha inviato al Comune il proprio progetto esecutivo per le valutazioni di competenze, con riguardo alla area comunale esterne rispetto all'area di cantiere .

Ed in effetti, nella - nota sul piano di monitoraggio del cantiere allegata agli atti progettuali dei citati lavori di messa in sicurezza e ferroviari, si legge espressamente quanto segue:

Come indicato nella "Relazione di monitoraggio per la protezione del cantiere", a seguito dell'avvenuta caratterizzazione dell'assetto geomorfologico del versante in esame è stato possibile identificare una condizione, preesistente alla installazione del cantiere, di rischio da crollo di blocchi lapidei per il cantiere FV03 - NI18, nonché per via Garipoli, via Zaccani e gli edifici presenti nella parte basale del versante...

In conclusione, è necessario rimarcare che la su menzionata stima del rischio residuo si riferisce alle sole aree incluse nel perimetro del cantiere per le wbs FV03 e NI18, mentre la viabilità comunale e gli altri ricettori sensibili dell'area rimangono soggetti ad un rischio maggiore, indipendentemente dagli interventi sul versante in corso di esecuzione dall'Appaltatore. È pertanto fondamentale ricordare che la messa in sicurezza definitiva (demolizione massi) deve comunque avvenire entro 12 mesi dalla fine del periodo di bianco, e questo significa avviare i lavori di disaggio dei massi già nel prossimo autunno. I primi mesi di monitoraggio peraltro confermano che la massa instabile è chiaramente sensibile alle variazioni di temperatura e agli

eventi piovosi. Le misurazioni confermano altresì la possibile natura repentina e imprevedibile di possibili distacchi, visto che i dati finora a disposizione rendono non immediatamente percorribile la individuazione di tendenze chiare di spostamento/vibrazioni.

10 Con l'approvazione del progetto definito ed il completamento delle procedure esecutive, la procedura di realizzazione dell'intervento privo della c.d. *zip line* per essere realizzate attende solo la validazione e l'approvazione del progetto esecutivo che è già stato depositato dalla società Adrenaline, ed il rilascio dei permessi di costruire relative alle opere edilizie da realizzare.

11 Tuttavia, a parere del sottoscritto e salva ogni diversa valutazione di Codesta Amministrazione, la procedura per come sin qui descritta evidenzia numerose criticità, che hanno significativamente compromesso gli interessi della Pubblica Amministrazione, sotto diversi profili, con corrispondente indebito vantaggio per il privato. Il danno per la Pubblica Amministrazione è suscettibile di progressivo ulteriore aggravamento sotto il profilo economico e patrimoniale qualora l'intervento progettato venisse realizzato e posto in servizio.

In tali condizioni, la originaria valutazione dell'opera privata in termini di pubblica utilità e di compatibilità con gli interessi pubblici comunali risulta meritevole di una riconsiderazione, sotto i plurimi profili evidenziati, nonché sotto il seguente ulteriore profilo:

11.1 in data 12 dicembre 2023 il legale rappresentante della società Adrenaline ha fatto pervenire al Comune prot 142/U con la quale ha richiesto il ritiro parziale degli elaborati progettuali riguardanti la realizzazione di due info point da realizzarsi presso i parcheggi comunali Lumbi e Porta Catania.

Tale atto comporta la modificazione del progetto definitivo approvato dal Consiglio Comunale e sul quale si sono formati i pareri degli coinvolti in sede di conferenza dei servizi.

Tale modificazione, oltre a incidere in senso tecnico e procedurale, in quanto comporta una diversità di contenuto tra il progetto definitivo approvato e quello da realizzare, ha un notevole rilievo anche in termini di valutazione e di permanenza della pubblica utilità dell'opera privata.

Si rivela difatti che nell'impostazione dell'opera progettata, la presenza degli info-point nell'ambito del centro abitato avrebbe costituito di fatto l'unico elemento di collegamento e di auspicato ampliamento e miglioramento dell'offerta turistica del Comune di Taormina, in quanto avrebbe indotto gli utenti della ZIP line a essere presenti nel centro abitato ed a utilizzare i servizi comunali (in primis i parcheggi), con benefico anche degli esercizi commerciale del territorio e del turismo in generale.

In assenza di info point, l'intera attività di prenotazione e biglietteria risulterebbe estranea al territorio Comunale, così come è plausibile ritenere che non vi sarebbe ragione per gli utenti della Zip Line di recarsi nel centro abitato.

Difatti che le attività dell'impianto si svolgono in zone notevolmente distanti dallo stesso centro urbano, vanificandosi così di fatto ogni positiva ricaduta in termini di effettivo ampliamento dell'offerta turistica (unico elemento a sostegno della ritenuta pubblica utilità dell'intervento privato.)

Ciò posto, e salva ogni ulteriore accertamento e valutazione sussistono a parere del sottoscritto i presupposti per il riesame in sede di autotutela degli atti amministrativi adottati e dell'intera procedura atteso che sia per effetto di vizi originari che in conseguenza di causa sopravvenute la variante urbanistica, gli atti connessi e

conseguenziali e la stessa realizzazione dell'intervento imprenditoriale privato nei termini attuali non è compatibile con l'interesse pubblico ed anzi costituisce causa di grave compromissione dello stesso. In tale contesto, l'eventuale l'approvazione del progetto esecutivo ed il rilascio dei permessi di costruire in favore della società Adrenaline determinerebbero la definitiva compromissione degli interessi pubblici comunali occorrendo ripristinare il corretto equilibrio tra l'interesse privato e quello pubblico, che allo stato appare decisamente compromesso.

Ove codesta Amministrazione dovesse condividere il contenuto della presente relazione, si potrebbe adottare innanzitutto da parte della Giunta Comunale un apposito atto di indirizzo, volto a segnalare agli uffici comunali interessati, ed in primis all'ufficio tecnico comunale, quanto oggetto della presente relazione, e ad comunicare l'avvio del procedimento di autotutela per l'annullamento e la revoca degli atti adottati, con prescrizione di sospendere ogni ulteriore attività connessa alla procedura in oggetto. L'eventuale deliberazione comunale dovrebbe essere altresì comunicata anche agli altri enti pubblici e soggetti interessati.

L'atto di indirizzo e la sospensione di ogni ulteriore attività amministrativa e procedimentale pare opportuno atteso che l'ufficio tecnico ha adottato anche di recente propri atti che, potrebbero incidere negativamente sui poteri pubblici di intervento in autotutela. Si fa riferimento, ad esempio, alla nota del 20/05/2024, con la quale l'ufficio Tecnico ha chiesto, per conto del Comune, a RFI il nulla osta per esecuzione, all'interno della fascia ferroviaria di rispetto, di opere edilizie che invece afferiscono all'impianto di ZIP Line.

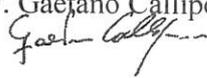
La società RFI con nota del 28 giugno 2024 ha rilasciato il richiesto nulla osta, stabilendo però a carico del Comune richiedente l'adempimento di una serie di prescrizioni rilevanti in termini di responsabilità e di oneri economici.

Anche in questo caso il Comune sembra volersi accollare impegni oneri e responsabilità che dovrebbero legittimamente essere a carico del privato.

Le valutazioni di cui sopra sono state formulate in base agli atti conosciuti dal sottoscritto, con riserva di evidenziare quant'altro dovesse in seguito emergere.

Si rimane a disposizione per ogni approfondimento delle questioni trattate

Distinti saluti

Avv. Gaetano Callipo


IL SINDACO
Cateno De Luca

GLI ASSESSORI

Giuseppe Sterrantino

Alessandra Cullurà

Jonathan Sferra

Mario Quattrocchi

Antonio Lo Monaco

IL SEGRETARIO COMUNALE
Giuseppe Bartorilla

Il presente atto é stato pubblicato all'Albo comunale dal _____ al _____
con il n. _____ del Registro pubblicazioni.

Il Messo Comunale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione, ai sensi della L.R. 02/12/1991 n°44:

è stata affissa all'albo pretorio il _____ per 15 giorni consecutivi (art. 11 comma 1).

Il Segretario Comunale
Giuseppe Bartorilla

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO _____

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art 12, comma 1 della L.R. ,n. 44/91)

[x] essendo stata dichiarata immediatamente esecutiva (Art.12, comma 2 della L.R. ,n. 44/91)

Dalla Residenza municipale, il _____

Il Segretario Comunale
Giuseppe Bartorilla