

# **COMUNE DI RIBERA**

**Libero Consorzio Comunale di Agrigento**

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 187 del 28/10/2025**

**IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA**

**OGGETTO: Autorizzazione ala cessione di immobile industriale ricadente nell'area P.I.P. – Ditta Siciltiller dei F.lli Palminteri G. E. e S. snc in liquidazione volontaria – Determinazione valore di cessione e condizioni per il perfezionamento dell'atto.**

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventotto del mese di ottobre, alle ore 11,40 e seguenti, nella sala delle adunanze di questo Comune, regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

|          | <i><b>Cognome e Nome</b></i> | <i><b>Carica</b></i>      | <i><b>Presente</b></i> | <i><b>Assente</b></i> |
|----------|------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>1</b> | <b>RUVOLO MATTEO</b>         | <b>SINDACO</b>            |                        | <b>X</b>              |
| <b>2</b> | <b>AUGELLO LEONARDO</b>      | <b>VICE SINDACO</b>       | <b>X</b>               |                       |
| <b>3</b> | <b>CLEMENTE EMANUELE</b>     | <b>ASSESSORE</b>          | <b>X</b>               |                       |
| <b>4</b> | <b>DI CARO GIOVANNI</b>      | <b>ASSESSORE</b>          | <b>X</b>               |                       |
| <b>5</b> | <b>MICELI ROSALIA</b>        | <b>ASSESSORE</b>          |                        | <b>X</b>              |
| <b>6</b> | <b>SGRO' GIUSEPPE MARIA</b>  | <b>ASSESSORE</b>          | <b>X</b>               |                       |
|          |                              | <i><b>N. presenti</b></i> | <b>4</b>               | <b>2</b>              |

Presiede la seduta Leonardo Augello, nella qualità di Vice Sindaco.

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) , del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Segretario Generale Dott. Leonardo Misuraca, il quale cura anche la redazione del presente verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la discussione ed invita la Giunta a deliberare in ordine all'argomento in oggetto indicato.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

Vista la L.R. 15 marzo 1963, n° 16, recante “Ordinamento amministrativo degli Enti Locali nella Regione Siciliana” e successive modifiche ed integrazioni.

Vista l'allegata proposta di deliberazione, avente per oggetto: **Autorizzazione alla cessione di immobile industriale ricadente nell'area P.I.P. – Ditta Siciltiller dei F.lli Palminteri G. E. e S. snc in liquidazione volontaria – Determinazione valore di cessione e condizioni per il perfezionamento dell'atto.**

Visto che la stessa è munita dei prescritti pareri di legge;

Ritenuta la stessa meritevole di accoglimento, condividendone i contenuti;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

Di approvare integralmente l'allegata proposta di deliberazione, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, con tutti i suoi elementi costitutivi, quali premesse, narrativa, motivazione e dispositivo, e che qui si intende integralmente riportata e trascritta.

Successivamente

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta del Presidente, che evidenzia l'urgenza dell'immediata esecuzione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 12, comma 2 della L.R. 44/91.

Con voti favorevoli unanimi, resi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.



**COMUNE DI RIBERA**  
**Libero Consorzio Comunale di Agrigento**  
**1°SETTORE AFFARI GENERALI**  
**Sportello Unico per la Attività Produttive**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OGGETTO</b> | Oggetto: Autorizzazione alla cessione di immobile industriale ricadente nell'Area P.I.P. – Ditta “ <i>SICILTILLER dei F.lli Palminteri G.E. e S. Snc</i> ” in liquidazione volontaria – Determinazione valore di cessione e condizioni per il perfezionamento dell'atto. |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**PREMESSO CHE:**

La ditta *SICILTILLER dei F.lli Palminteri G.E. e S. Snc* è titolare del diritto di proprietà dei lotti nn. 50b-51-52-55b-56-57 dell'Area P.I.P. di Contrada Donna Vanna, assegnati con deliberazione della Giunta Comunale n. 274 del 07/10/1999, della superficie complessiva di circa 9.680 mq;

la società ha stipulato con il Comune di Ribera la Convenzione P.I.P. rep. n. 2824 del 26/03/2001, trascritta ad Agrigento il 05/04/2001, e la convenzione aggiuntiva rep. n. 3060 dell'08/03/2005, registrata a Sciacca l'11/03/2005 al n. 477 serie 3;

sui predetti lotti la società ha realizzato un fabbricato industriale e una palazzina uffici, identificati catastalmente al Foglio 84, particella 294, sub. 1, 2 e 3, mediante concessioni edilizie nn. 36/2000, 3/2004 e 32/2005;

la società *SICILTILLER dei F.lli Palminteri G.E. e S. Snc* si trova in liquidazione volontaria, con Commissario liquidatore Dott. Ciro Pinelli, nominato con decreto del Tribunale di Sciacca del 14/11/2017, ai sensi degli artt. 2484 e seguenti del Codice Civile;

con istanza prot. n. 12935 del 09/06/2025, il Commissario liquidatore, cessata l'attività industriale, ha chiesto – ai sensi dell'art. 14 della Convenzione P.I.P. e dell'art. 22 del Regolamento comunale – l'autorizzazione alla cessione dell'immobile e la determinazione del relativo valore;

con successiva integrazione prot. n. 21790 del 27/10/2025, il Commissario liquidatore ha comunicato che il soggetto acquirente individuato è la Società Italiana Costruzioni il Tiller S.r.l. costituita da nuovi soci imprenditori, in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dal Regolamento comunale P.I.P. per l'insediamento nell'area artigianale.

**CONSIDERATO CHE :**

ai sensi dell'art. 22 del Regolamento comunale per l'assegnazione dei lotti P.I.P., la cessione di immobili realizzati dal concessionario deve essere autorizzata dal Comune, che ne determina il valore e verifica la conformità dell'atto ai vincoli convenzionali e di destinazione d'uso;

la cessione in oggetto costituisce atto di liquidazione volontaria, finalizzato al realizzo dell'attivo della società e al mantenimento della destinazione produttiva del bene;

la Dichiarazione sostitutiva del Commissario liquidatore e la relativa documentazione attestano:

- l'avvenuta cessazione dell'attività produttiva;
- la solvibilità e idoneità imprenditoriale della società acquirente;

La Relazione tecnica di stima del Responsabile SUAP, Geom. Luigi Marino, datata 08/10/2025, ha determinato il valore di cessione in € 898.860,00, calcolato secondo i criteri dell'art. 22 del Regolamento P.I.P., con esclusione del valore del suolo e delle urbanizzazioni;

**VISTI**

Il Regolamento comunale per l'assegnazione dei lotti P.I.P., approvato con Deliberazione di C.C. n. 50/2005;

La Convenzione P.I.P. rep. n. 2824/2001 e la convenzione aggiuntiva rep. n. 3060/2005;

Il D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.);

La L.R. Sicilia n. 44/1991 (O.R.E.L.);

La L. 241/1990 (Norme sul procedimento amministrativo);

Gli artt. 2484 e seguenti c.c. (liquidazione volontaria delle società);

La Dichiarazione del Commissario liquidatore, l'istanza del venditore e l'istanza di subentro della società acquirente e la Relazione di stima SUAP del 08/10/2025;

**RITENUTO**

- Di dover autorizzare la cessione dell'immobile industriale in quanto operazione liquidatoria volontaria giuridicamente ammissibile e conforme all'interesse pubblico di mantenimento della destinazione produttiva;
- Di approvare con successivo provvedimento lo schema di atto di cessione predisposto dal SUAP, con intervento del Comune per la verifica di conformità alle clausole convenzionali e regolamentari;
- Di stabilire condizioni rafforzate di garanzia per la piena tutela dell'interesse pubblico.

#### **PROPONE**

**Di autorizzare**, ai sensi dell'art. 22 del Regolamento comunale per l'assegnazione dei lotti P.I.P., la cessione dell'immobile industriale sito in Contrada Donna Vanna – Area P.I.P. – identificato catastalmente al Foglio 84, particella 294, sub. 1, 2 e 3, dalla società *SICILTILLER dei F.lli Palminteri G.E. e S. Snc*, in liquidazione volontaria, rappresentata dal Commissario liquidatore Dott. Ciro Pinelli, alla Società Italiana Costruzioni il Tiller S.r.l., aventi i requisiti per l'insediamento produttivo nell'area P.I.P.;

**Di approvare** il valore di cessione dell'immobile in € 898.860,00, determinato secondo i criteri dell'art. 22 del Regolamento P.I.P., con esclusione del valore del suolo e delle opere di urbanizzazione, come da relazione tecnica allegata;

**Di subordinare** l'efficacia dell'autorizzazione al rispetto delle seguenti condizioni inderogabili:

- Verifica dei requisiti soggettivi e oggettivi dell'acquirente per l'insediamento P.I.P.;
- Acquisizione di eventuali nulla osta da enti erogatori di mutui, contributi o agevolazioni pubbliche;
- Stipula dell'atto notarile di cessione alla presenza del Comune, per la verifica di conformità alle clausole convenzionali.

**Di stabilire** che la società acquirente dovrà:

- rispettare integralmente la Convenzione P.I.P. rep. n. 2824/2001 e successive modifiche;
- mantenere la destinazione produttiva dell'immobile;
- non alienare o concedere a terzi senza preventiva autorizzazione comunale;
- avviare l'attività produttiva entro 12 mesi dalla stipula dell'atto.

**Di prevedere** nell'atto di cessione:

- clausola risolutiva espressa per inadempimento;
- decadenza automatica per mancato avvio dell'attività nei termini stabiliti;
- facoltà del Comune di effettuare controlli in qualunque momento;
- obbligo di comunicare ogni variazione societaria o gestionale rilevante.

**Di demandare** al Responsabile del S.U.A.P. la predisposizione dello schema di atto di cessione conforme alla presente deliberazione e la sottoscrizione dello stesso in rappresentanza del Comune, in qualità di parte pubblica per la verifica di conformità.

**Di precisare** che:

- le spese di istruttoria (€ 516,00), notarili e di registrazione sono a carico dell'acquirente;
- il mancato rispetto anche di una sola condizione comporta la decadenza automatica dell'autorizzazione;
- il Comune si riserva la revoca in autotutela in caso di accertata violazione, elusione o dichiarazioni mendaci.

**Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 12, comma 2, L.R. 44/1991, per l'urgenza di definire la procedura liquidatoria e garantire la continuità produttiva dell'area P.I.P.;

**Di pubblicare** la presente deliberazione

**di pubblicare** il presente provvedimento all'albo pretorio online e sul sito internet istituzionale dell'Ente.

Il Responsabile del S.U.A.P.  
Geom. Luigi Marino



---

---

## P A R E R I

Sulla proposta di deliberazione sopra descritta, ai sensi dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, come recepito con l'art. 1, comma 1, lettera i), della legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48, e successive modifiche ed integrazioni, e con la modifica di cui all'art. 12 della legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30:

- in ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere: **FAVOREVOLE**

Ribera, 28/10/05

IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SETTORE N.1  
(Dott. Raffaele Gallo)

- in ordine alla regolarità contabile, si esprime parere: **FAVOREVOLE**

Ribera, 28/10/05

IL DIRIGENTE SERV. RAGIONERIA  
(Dott. Raffaele Gallo)



**COMUNE DI RIBERA**  
**Libero Consorzio Comunale di Agrigento**  
**1°SETTORE AFFARI GENERALI**  
**Sportello Unico per la Attività Produttive**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

(ai sensi dell'art. 22 del Regolamento per l'assegnazione dei lotti dell'Area P.I.P. di Contrada Donna Vanna)

**OGGETTO: Autorizzazione alla cessione del capannone industriale della ditta SICILTILLER DEI F.LLI PALMINTERI G.E. e S. Snc a soggetti terzi che hanno requisiti per insediarsi nell'area P.I.P. in c.da Donna Vanna. Stima del valore di cessione di immobile sito in Contrada Donna Vanna, Area P.I.P. del Comune di Ribera, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 84, particella 294, sub 1 e 2, categoria D/7 e particella 294 sub 3 F/3.**

Premesso che la ditta Siciltiller dei f.lli Palminteri G.E. e S Snc risulta titolare del diritto di proprietà dei lotti nn.50b-51-52-55b-56-57 assegnati con deliberazione della Giunta Comunale n.274 del 07/10/1999 della superficie complessiva di circa 9.680 metri quadrati.

La suddetta ditta ha stipulato con il Comune di Ribera convenzione area PIP rep. n.2824 in data 26/03/2001 trascritta ad Agrigento il 05/04/2001 e successiva convenzione aggiuntiva in data 08/03/2005 rep.n.3060 registrata a Sciacca in data 11/03/2005 al n. 477 serie 3.

Sui lotti sopra indicati la stessa ha realizzato un fabbricato industriale e palazzina uffici con concessioni edilizie nn.36 del 12/10/2000, 3 del 19/02/2004, 32 del 10/06/2005, identificato in catasto al foglio 84, particella 294, sub 1 e 2, categoria D/7 e particella 294 sub 3, categoria F/3.

la società *SICILTILLER dei F.lli Palminteri G.E. e S. Snc* si trova in liquidazione volontaria, con Commissario liquidatore Dott. Ciro Pinelli, nominato con decreto del Tribunale di Sciacca del 14/11/2017, ai sensi degli artt. 2484 e seguenti del Codice Civile;

Con nota del 09/06/2025 prot. 12935 la ditta Siciltiller dei f.lli Palminteri G.E. e S Snc, nella persona del legale rappresentante Dott. Ciro Pinelli, avendo cessato l'attività industriale chiede ai sensi dell'art.14 della convenzione rep.n.2824 e rep.3060 l'autorizzazione alla cessione dell'immobile a soggetti terzi che hanno requisiti per insediarsi nell'area P.I.P. in c.da Donna Vanna e la determinazione del relativo valore di cessione.

Per redigere la presente relazione è stato chiesto un parere al Segretario Generale che è stato acquisito tramite mail in data 30 maggio 2025.

**Riferimenti normativi**

Art. 22 del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 50 del 23/09/2005.

L'art. 22 stabilisce in modo chiaro i criteri:

- esclusione del valore dell'area di sedime (cioè il terreno);

- esclusione delle urbanizzazioni e infrastrutture realizzate dal Comune;
- inclusione delle sole opere edili e impiantistiche realizzate dal concessionario.

Quindi la perizia deve stimare il solo fabbricato, come bene immobile costruito, valutato a valore attuale (attualizzato), tenendo conto dello stato di conservazione, vetustà e obsolescenza.

#### **Dati Immobile**

- Categoria catastale: D/7
- Foglio: 84
- Particella: 294
- Subalterni: 1 e 2
- Rendita catastale: € 12.394,62
- Categoria catastale: F/3
- Particella: 294
- Subalterno 3
- Rendita catastale: € === (solo strutture portanti)

#### **Metodo di stima adottato**

La presente relazione utilizza due approcci di valutazione complementari: il metodo del costo di costruzione deprezzato e un metodo sintetico-induttivo basato su valori catastali e dati interni all'area P.I.P.. Entrambi i metodi sono metodologicamente validi nel contesto specifico,

#### **Metodo del costo di costruzione deprezzato**

La stima è stata condotta secondo il criterio del costo di costruzione deprezzato, che consiste nel calcolare quanto costerebbe realizzare oggi il fabbricato, utilizzando prezzi unitari di costruzione correnti e considerando le caratteristiche specifiche dell'immobile. Si sommano tutte le spese che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per costruire l'opera ex novo, sulla base del Prezzario Regionale LL.PP. Sicilia 2024, dei listini DEI e di altre fonti di mercato per strutture industriali simili.

Dal costo a nuovo così determinato si applica un deprezzamento per vetustà, stato di conservazione e, se rilevante, per obsolescenza funzionale.

Questo metodo ha il pregio di isolare direttamente il valore del fabbricato, escludendo sin dall'inizio il terreno (nel nostro caso escluso dalla cessione) e le urbanizzazioni pubbliche, risultando particolarmente utile in assenza di dati di mercato affidabili.

#### Dati di calcolo:

Superficie coperta: 2.625 m<sup>2</sup>

Costo unitario: € 550/m<sup>2</sup> (Prezzario 2024 – capannone industriale/artigianale)

Valore a nuovo: € 1.443.750

Deprezzamento per vetustà: in percentuale 37%, (25 anni di età) = € 534.190 (arrotondato)

Obsolescenza funzionale: non rilevante

Stato manutentivo: necessità di adeguamento impiantistico

Valore attualizzato: € 909.560,00

Il metodo adottato risulta tecnicamente fondato e giuridicamente coerente con i criteri di stima previsti per gli immobili ricadenti nell'area P.I.P., in particolare con quanto stabilito all'art. 22 del Regolamento comunale.

Fornisce un parametro oggettivo, verificabile e prudentiale, basato esclusivamente sul valore delle opere edili e impiantistiche realizzate dal concessionario con esclusione del valore del suolo e delle opere pubbliche.

L'approccio seguito evita valutazioni speculative o sovrastime non coerenti con la finalità pubblica delle aree P.I.P., garantendo una quantificazione equa e trasparente, utile sia per il Comune ai fini dell'autorizzazione alla cessione sia per eventuali acquirenti aventi causa.

#### **Metodo sintetico-induttivo (comparativo catastale)**

In assenza di dati di mercato affidabili su compravendite nell'area (l'OMI non fornisce quotazioni specifiche per immobili industriali nel Comune di Ribera), si è adottato un metodo comparativo basato su valori medi desunti da dati catastali e progettuali degli immobili analoghi nell'area P.I.P.. In pratica, è stato ricostruito un prezzo medio di riferimento zonale distinguendo le varie componenti funzionali del complesso, analogamente a quanto fa il Catasto per i fabbricati speciali D/7.

Si riportano i valori unitari medi adottati: € 30/m<sup>3</sup> per la parte capannone produttivo, € 45/m<sup>3</sup> per gli uffici/magazzino (allo stato rustico struttura in cemento armato con travi, pilastri e solai) e €10/m<sup>2</sup> per le sistemazioni esterne di pertinenza.

Applicando tali parametri alle consistenze dell'immobile Siciltiller dei f.lli Palminteri G.E. e S Snc. (volumetrie e superfici ricavate dai progetti esecutivi), si ottiene il seguente calcolo dettagliato:

|                                                        |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| capannone 26.317 m <sup>3</sup> × € 30,00              | = € 789.510,00 |
| uffici 2.430,00 m <sup>3</sup> × € 45,00               | = € 109.350,00 |
| sistemazioni esterne 6.755,00 m <sup>2</sup> × € 10,00 | = € 67.550,00  |

La somma (opere edili totali con esclusione delle sistemazioni esterne) risulta di € 898.860,00. Le sistemazioni esterne, pur realizzate all'interno del lotto di proprietà, non sono state considerate ai fini della presente stima in quanto ritenute accessorie rispetto al corpo principale dell'opera edilizia e non determinanti nella funzionalità autonoma del fabbricato produttivo. Inoltre, si ritiene che tali opere, spesso eseguite in modo standardizzato e di difficile valorizzazione autonoma nel mercato locale, non apportino un incremento significativo e durevole al valore economico del bene, soprattutto in contesti industriali periferici come l'area P.I.P. di Ribera, caratterizzata da limitata domanda e alta disponibilità di spazi. Dal punto di vista regolamentare, si evidenzia che l'art. 22 del Regolamento P.I.P. richiede la stima "delle sole opere edili e impiantistiche realizzate dal concessionario", con esclusione del suolo, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture pubbliche. In assenza di una definizione espressa che includa le sistemazioni esterne tra le opere impiantistiche rilevanti e in coerenza con un'interpretazione restrittiva della norma volta a garantire una valutazione prudente e non speculativa si è ritenuto opportuno non valorizzare tali componenti.

Questo approccio "induttivo" si basa su dati tecnici e catastali oggettivi, garantendo una stima coerente con le finalità pubbliche (art.22 Regolamento P.I.P.) poiché considera solo il costruito ed esclude valorizzazioni speculative. La suddivisione per destinazione d'uso è conforme al *Vademecum* dell'Agenzia delle Entrate per la stima dei D/7 e rispecchia l'omogeneità funzionale con altri beni dell'area.

Entrambi i metodi sono stati applicati con rigore e coerenza metodologica, convergendo su un risultato pressoché identico (circa € 909.560 / € 898.860), fornendo così un utile riscontro incrociato tra approcci differenti.

Il valore finale proposto (€ 898.860) trova fondamento nel confronto analitico ed è basato su stima di valori catastali e progettuali interni all'area P.I.P..

In sintesi, la scelta dei metodi estimativi è appropriata, anche alla luce dell'assenza di comparabili di mercato diretto: il metodo del costo assicura oggettività tecnica e neutralità rispetto al valore fondiario, mentre il metodo sintetico-induttivo garantisce aderenza alla realtà locale e ai criteri normativi di riferimento.

Si può pertanto ritenere che il procedimento estimativo adottato sia corretto sotto il profilo tecnico, coerente con la normativa di settore e pienamente giustificato nel contesto specifico dell'Area P.I.P. di Ribera.

#### **Coerenza dei valori stimati rispetto al mercato immobiliare locale**

Il valore di € 898.860 indicato va verificato alla luce del mercato immobiliare industriale locale e di eventuali valori di riferimento (OMI). Nel PIP di Ribera le transazioni libere sono praticamente assenti, salvo un caso di procedura fallimentare. Ciò implica un mercato *illiquido*, dove è difficile reperire prezzi di compravendita affidabili. Nonostante ciò, alcuni indicatori esterni confermano che il valore stimato è tendenzialmente allineato – o prudentiale – rispetto al contesto locale.

#### **Confronto con asta giudiziaria locale**

Per validare la stima sarebbe stato utile il confronto con immobili simili venduti nella zona P.I.P. ma non ci sono casi del genere. Nell'area PIP di Ribera è in corso solo un'asta per un capannone industriale analogo (ditta Meditex, costruito nell'anno 2003) di superficie coperta circa 2.400 m<sup>2</sup>. Dopo numerose aste deserte, il prezzo base attuale è sceso a € 314.572, pari a circa €131/m<sup>2</sup>. Questo valore di realizzo, fortemente ribassato dalla vendita forzata, riflette un mercato locale debole e scarsamente liquido. Il fatto che la presente stima (€ 898.860) sia superiore a € 314.572 è giustificato: quest'ultima è una base d'asta *ribassata* in condizioni coatte, mentre la perizia mira a un valore di cessione in condizioni ordinarie, senza l'urgenza liquidatoria e le passività che gravano sulle vendite fallimentari. Va sottolineato che il dato d'asta va "letto" considerando l'origine: i ribassi d'asta incorporano fattori extramercato (urgenza di liquidare, procedure giudiziarie, ecc.), riferimento *reale* per validare la prudenza della stima. Infatti, confrontando i due immobili: il capannone oggetto della presente avrebbe un valore stimato di circa € 346/m<sup>2</sup> (su 2.625 m<sup>2</sup> coperti) mentre il capannone all'asta è sceso a € 131/m<sup>2</sup>; quest'ultimo è un valore fortemente svalutato, per cui la stima di € 346/m<sup>2</sup> appare cautelativa ma verosimile come valore di mercato libero (ben lontana dagli € 833/m<sup>2</sup> della valutazione CTU originaria *non depurata* dal valore dell'area).

#### **Quotazioni OMI e mercato industriale circostante**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) non fornisce quotazioni specifiche per capannoni nel comune di Ribera, presumibilmente per la scarsa rilevanza delle compravendite in loco. Tuttavia, le quotazioni medie provinciali e le aree omogenee comparabili forniscono un utile parametro di verifica:

- Nella provincia di Agrigento, i capannoni tipici manifestano valori di vendita tra € 300/m<sup>2</sup> e € 500/m<sup>2</sup>, mentre i capannoni industriali si collocano tra € 260/m<sup>2</sup> e € 500/m<sup>2</sup>.

- Per un contesto urbanisticamente e commercialmente comparabile, alcuni comuni come Siracusa mostrano quotazioni OMI per capannoni industriali comprese tra € 360/m<sup>2</sup> e € 540/m<sup>2</sup>.

Tali valori, pur non riferiti direttamente a Ribera, confermano che il valore unitario implicito della stima (€401/m<sup>2</sup>) è prudentemente allineato o leggermente conservativo rispetto ai range disponibili in contesti produttivi limitrofi.

| Parametro di Valutazione                            | Descrizione                                                                          | Valore                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Costo unitario di costruzione (a nuovo)             | Superficie 2,625 m <sup>2</sup> × € 550/m <sup>2</sup> (Prezzario Reg. Sicilia 2024) | € 1.443.750                |
| Valore unitarioattualizzato                         | Valore finale post-deprezzamento (37%) = € 909.560 / 2.625 m <sup>2</sup>            | € 346/m <sup>2</sup>       |
| Stima costi di costruzione deprezzati               | € 1.443.750 – € 534.190 (deprezzamento 37%)                                          | € 909.560                  |
| Stima sintetica (valori catastali)                  | Somma parti: capannone € 789.510,00 uffici € 109.350                                 | € 898.860                  |
| Base d'asta capannone 2.400 m <sup>2</sup> (Ribera) | Valore corrente € 314.572 dopo ribassi (€ 131/m <sup>2</sup> )                       | € 314.572                  |
| Quotazioni OMI capannoni (provincia di Agrigento)   | Range zona produttiva capannoni industriali (valori min – max)                       | € 260 – 500/m <sup>2</sup> |

Come si evince, il valore di € 898.860 risulta in linea con i parametri di mercato disponibili, considerando il dovuto distinguo tra un prezzo teorico da perizia e prezzi effettivi in condizioni particolari (es. asta giudiziaria). La stima è coerente e cautelativa: è nettamente inferiore a valutazioni precedenti troppo ottimistiche (es. € 833/m<sup>2</sup> della CTU iniziale che includeva il terreno) e si colloca vicino al range minimo di mercato libero per capannoni nell'agrigentino. In conclusione, il valore proposto appare congruo rispetto al debole mercato industriale locale: non gonfia il prezzo oltre i livelli praticabili (evitando plusvalori indebiti) e, al contempo, tutela l'ente pubblico da una sottostima eccessiva, fornendo un riferimento di vendita realistico e motivato.

#### **Conformità ai Criteri dell'art. 22 del Regolamento P.I.P.**

L'art. 22 del Regolamento P.I.P. (Del. C.C. n.50/2005) del Comune di Ribera stabilisce criteri stringenti per la determinazione del prezzo di cessione dei beni nell'area produttiva, in particolare:

- esclusione del valore dell'area di sedime, cioè il terreno su cui insiste il fabbricato;
- esclusione delle urbanizzazioni e infrastrutture realizzate dal Comune (strade, reti e servizi forniti nell'ambito del PIP);
- inclusione delle sole opere edili e impiantistiche realizzate dal concessionario (cioè il valore del fabbricato e degli impianti costruiti a proprie spese).

La perizia rispetta fedelmente tali prescrizioni. Sin dalle premesse metodologiche si chiarisce che sarà stimato "il solo fabbricato, come bene immobile costruito, valutato a valore attuale", escludendo terreno e urbanizzazioni.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 22 del Regolamento P.I.P., restano salve eventuali clausole derivanti da mutui o contributi pubblici concessi per la realizzazione dell'immobile. Dall'analisi della documentazione acquisita non risultano contributi pubblici ulteriori rispetto all'ordinaria assegnazione del lotto, ma si attesta che, qualora fossero presenti, le relative disposizioni verrebbero comunque integralmente rispettate.

In particolare, si rileva quanto segue.

*Esclusione del terreno:* Nessuna quota di valore è attribuita al lotto di circa 9.680 m<sup>2</sup> su cui sorge l'immobile. Il metodo adottato (costo di costruzione) isola direttamente il valore del fabbricato "escludendo sin dall'inizio il terreno (che verrebbe valutato a parte, ma nel nostro caso è escluso dalla cessione)". Anche il metodo sintetico è calibrato sulle sole consistenze edilizie (volumi e superfici costruite), senza considerare un valore autonomo dell'area. Ciò è conforme all'art.22 e alla convenzione PIP, che vietano di monetizzare il terreno PIP a favore del concessionario.

*Esclusione urbanizzazioni a carico pubblico:* La relazione non include alcun importo per opere di urbanizzazione primaria o infrastrutture realizzate dal Comune. Ad esempio, la viabilità interna al PIP, i sottoservizi (fognature, illuminazione, rete idrica, elettrica) e ogni intervento lottizzatorio pubblico sono esclusi dal computo. I criteri catastali adottati distinguono tra "fabbricato principale" e "corpi accessori" di proprietà privata, ma non aggiungono nulla per opere esterne pubbliche, in ossequio alla norma ("non si terrà conto... delle urbanizzazioni e infrastrutture realizzate dal comune"). Pertanto, il prezzo risultante non include alcuna componente di valore riconducibile all'apporto del Comune, come richiesto.

*Inclusione delle sole opere edilizie/impiantistiche del concessionario:* Tutte le voci valutate attengono a quanto effettivamente costruito dalla ditta Siciltiller dei f.lli Palminteri G.E. e S Snc: capannone, uffici, alloggio custode, tettoie con esclusione delle sistemazioni esterne di pertinenza. In altri termini, si valuta esclusivamente il capitale investito dal privato nella costruzione.

Tale esclusione è una scelta metodologica consapevole, coerente con l'impostazione prudenziale della stima e finalizzata a garantire che il valore determinato sia riferito unicamente al fabbricato ed alle sue pertinenze edilizie.

Si può dunque affermare che la stima è coerente con i criteri di art.22 PIP. Vengono esclusi il suolo e le infrastrutture pubbliche e valorizzate solo le opere realizzate dall'azienda come richiesto dalla normativa. In particolare, l'approccio seguito ha il merito di *scomputare a monte* il terreno, evitando qualunque interferenza del valore fondiario (che, essendo area PIP agevolata, non può generare plusvalore per il concessionario).

#### **Aderenza ai vincoli e clausole della Convenzione P.I.P.**

Oltre ai criteri economici, la cessione deve avvenire nel rispetto delle clausole convenzionali sottoscritte con il Comune e delle norme del Regolamento PIP in materia di trasferimento a terzi. Dall'analisi della situazione e dei riferimenti normativi, emerge che la procedura seguita e le condizioni poste sono aderenti ai vincoli contrattuali:

*Condizioni temporali di rivendita:* La convenzione PIP e il Regolamento prevedono che l'immobile debba essere inizialmente utilizzato direttamente dal concessionario per la propria attività, con divieto di cessione immediata a terzi (clausola anti-speculativa). In particolare, l'art.21 del Regolamento vieta tassativamente il

trasferimento a terzi prima del tempo, salvo quanto previsto in convenzione. L'art.22 specifica che in caso di cessazione dell'attività, purché questa sia durata almeno 3 anni, il concessionario può chiedere autorizzazione a cedere gli immobili realizzati a terzi aventi i requisiti per l'area.

*Autorizzazione comunale e requisiti dell'acquirente:* La convenzione richiede che ogni trasferimento sia preventivamente autorizzato dal Comune. La ditta **SICILTILLER DEI F.LLI PALMINTERI G.E. e S. Snc in persona del suo legale rappresentante** ha correttamente inoltrato nota formale (prot. 12.935 del 09/06/2025) chiedendo l'autorizzazione alla cessione dell'immobile. Tale richiesta menziona esplicitamente che la cessione avverrà a soggetti terzi "che hanno requisiti per insediarsi nell'area P.I.P.", soddisfacendo il dettato convenzionale. Ciò significa che il potenziale acquirente dovrà essere un'impresa artigianale/industriale idonea a operare nel PIP (PMI compatibile col PRG e regolamento insediamenti produttivi). Questa clausola è fondamentale per garantire la continuità della finalità produttiva del lotto: l'istanza ne tiene conto e la cita chiaramente, assicurando che il trasferimento avverrà solo verso aventi causa qualificati.

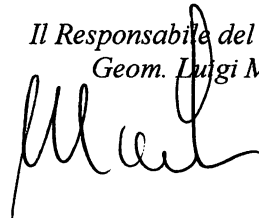
*Determinazione del valore tramite perizia terza:* La convenzione e l'art.22 prevedono che il Comune, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico o di consulenti, determini il valore di cessione in modo oggettivo. La relazione tecnica in esame è proprio il frutto di questo processo: è redatta dal sottoscritto Responsabile SUAP (Geom. L. Marino) in qualità di tecnico incaricato, con parere preventivo del Segretario Generale. Viene quindi rispettato il meccanismo formale: il valore è fissato dall'ente pubblico (non lasciato alla libera contrattazione), come tutela per evitare speculazioni. Inoltre, gli oneri di tale stima sono a carico del concessionario, come richiesto dal Regolamento ed evidenziato nel parere segretariale sul punto. Si può pertanto ritenere che la procedura di autorizzazione sia correttamente in corso: la presente perizia tecnica serve proprio da base per l'atto autorizzativo della Giunta Comunale.

*Vincoli e clausole post-cessione:* La convenzione PIP impone che l'avente causa subentri nei medesimi obblighi del concessionario originario. Ad esempio, l'obbligo di mantenere in buono stato l'immobile e utilizzarlo per le finalità produttive rimane in capo al nuovo proprietario (art.23 Regolamento). In pratica, il nuovo acquirente dovrà assumersi tutti gli obblighi della convenzione originaria, e il Comune vigilerà affinché l'uso resti conforme (pena decadenza della concessione, art.21). Non emergono elementi di non conformità su questo fronte: la ditta cedente ha agito secondo le regole (richiesta di autorizzazione, affidamento della stima al Comune), e il trasferimento potrà avvenire solo subordinatamente all'autorizzazione comunale e al rispetto di tutte le clausole contrattuali in essere.

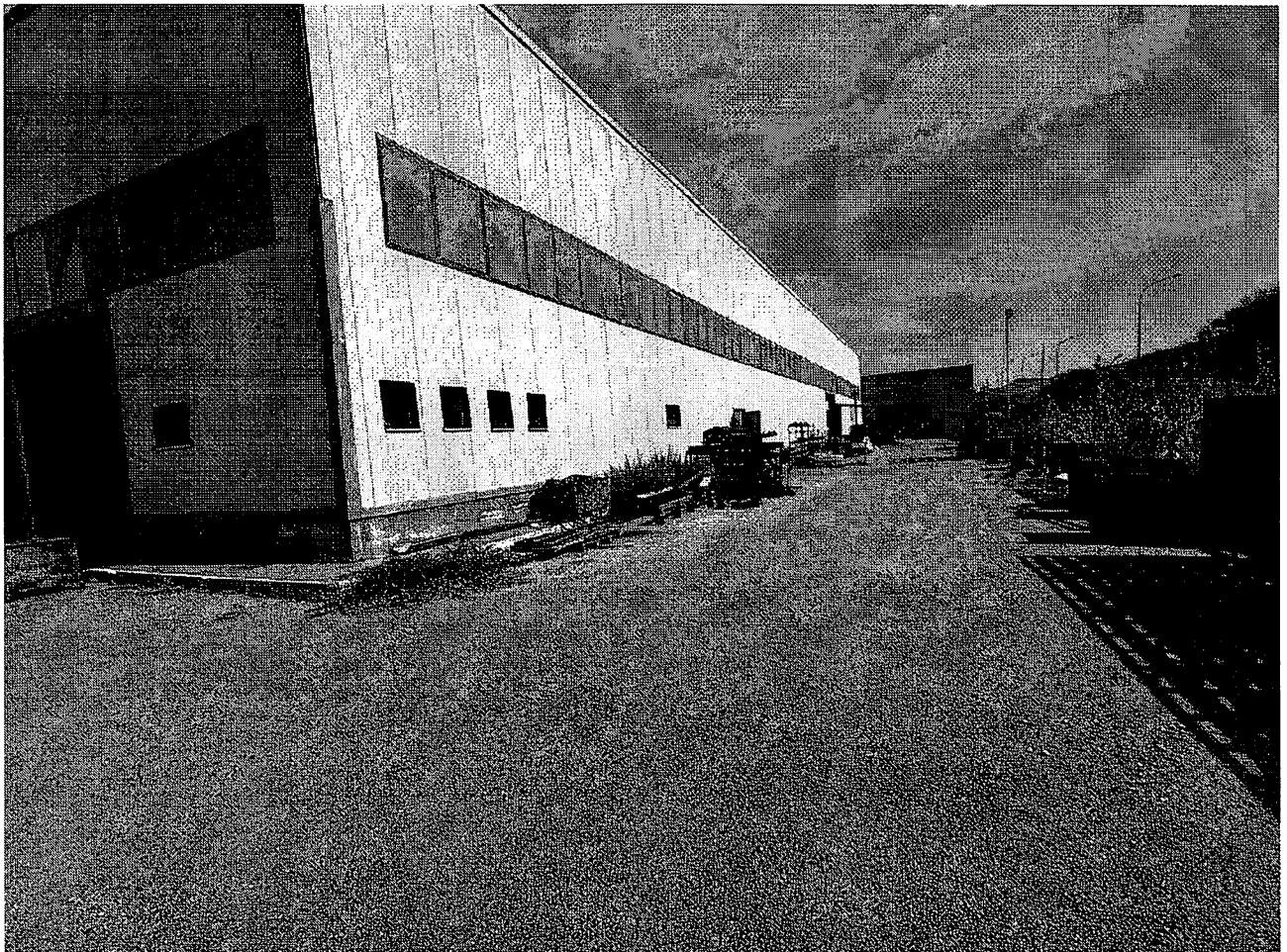
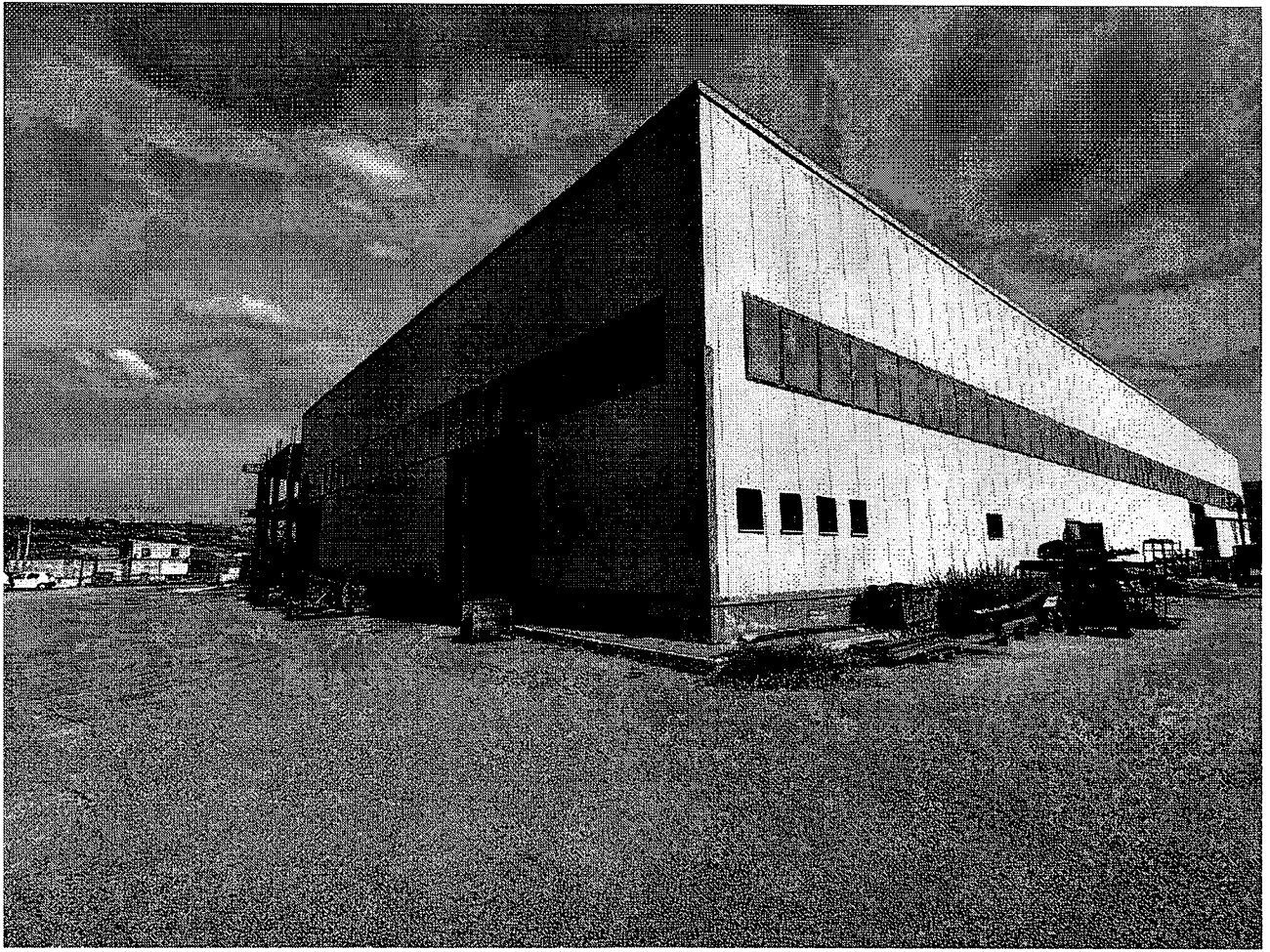
In sintesi, la presente relazione tecnica rispetta e richiama i vincoli chiave della convenzione P.I.P.: divieto di cessione non autorizzata, necessità che il terzo acquirente sia soggetto avente i requisiti imprenditoriali idonei e determinazione pubblica del prezzo di cessione. L'aderenza a questi elementi garantisce che l'operazione di trasferimento avvenga nella piena legittimità e continuità degli scopi per cui l'area fu assegnata, senza eludere le condizioni (temporali e funzionali) contrattualmente previste.

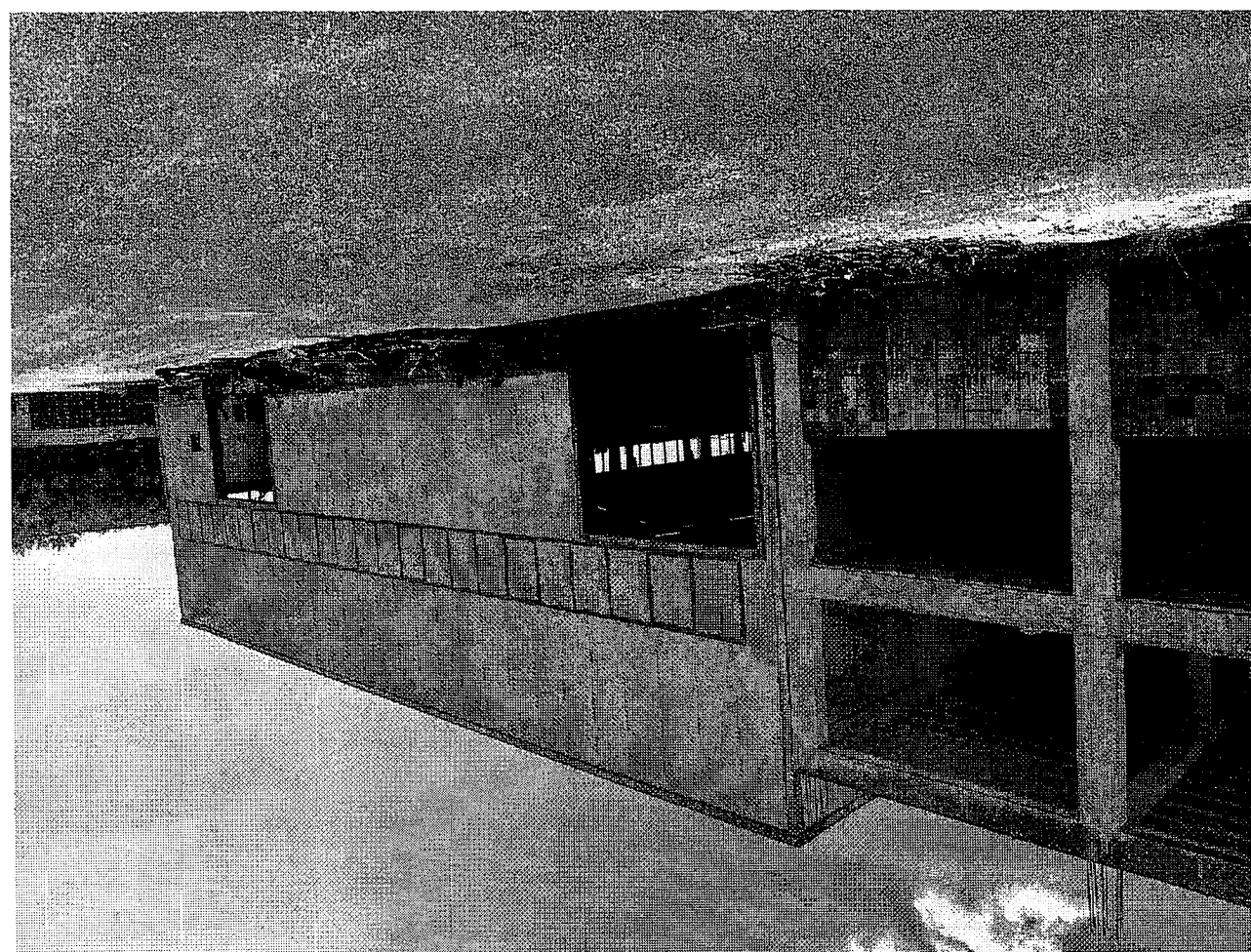
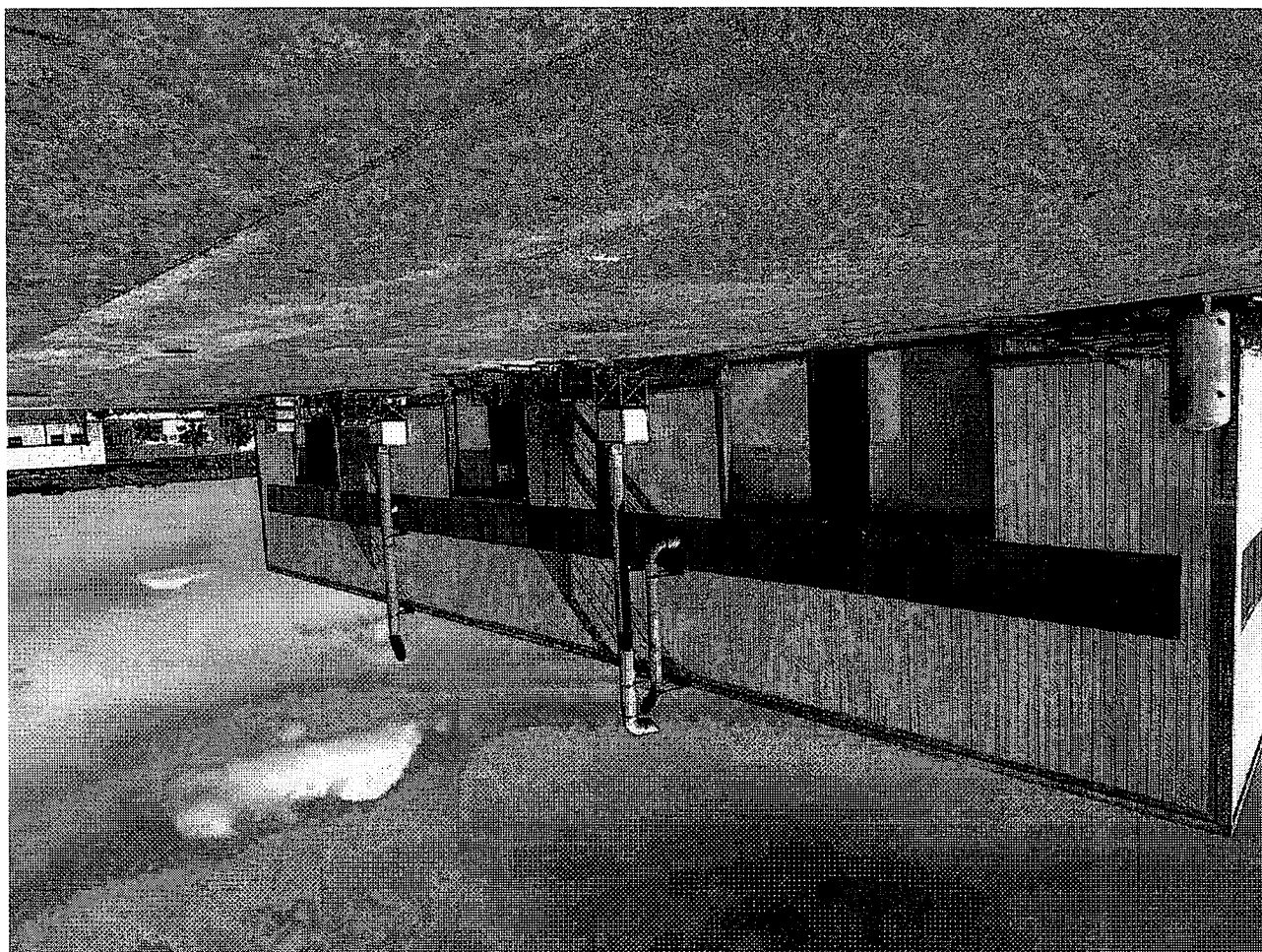
Ribera, 8 ottobre 2025

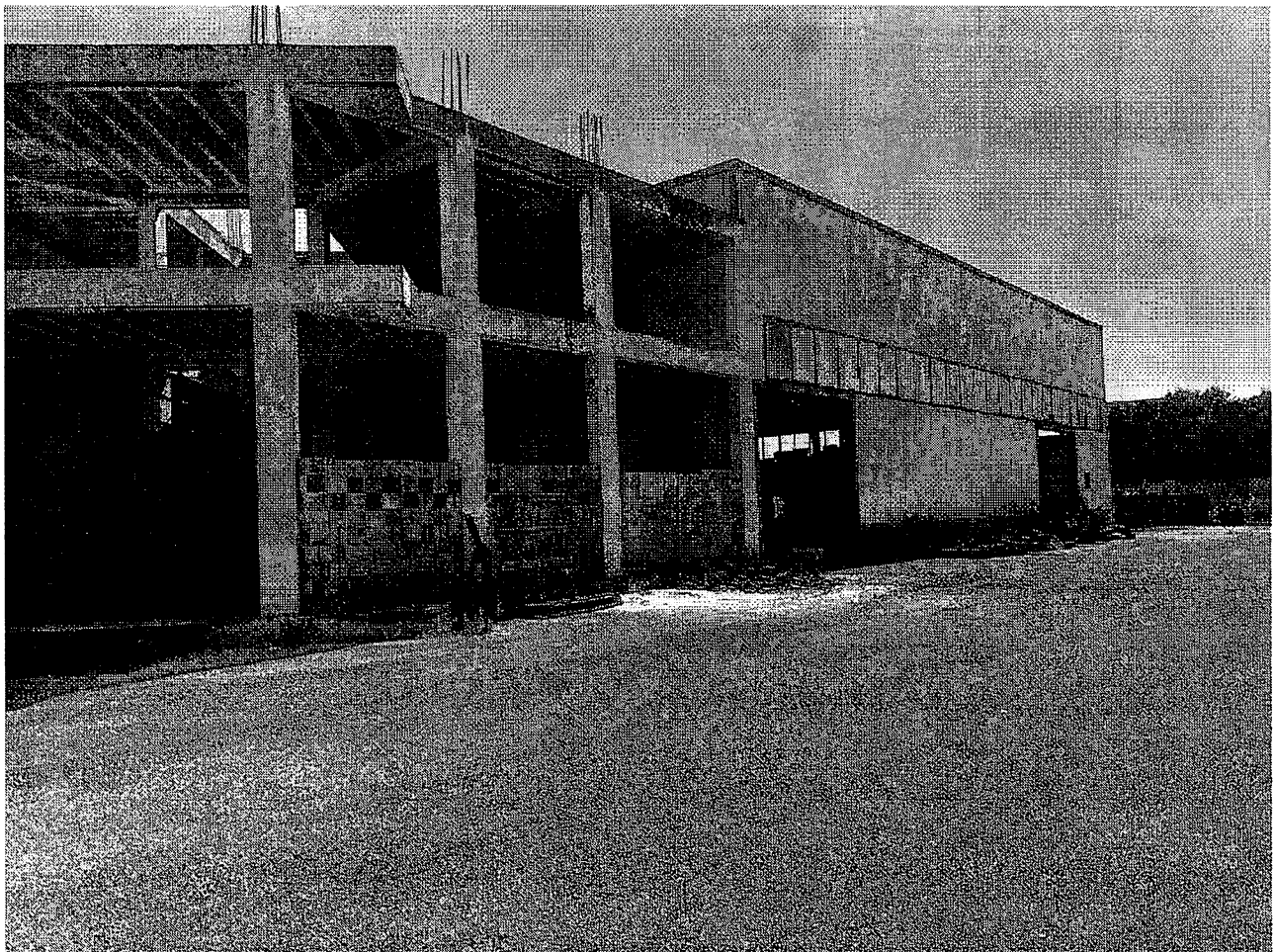
*Il Responsabile del SUAP*  
*Geom. Luigi Marino*



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





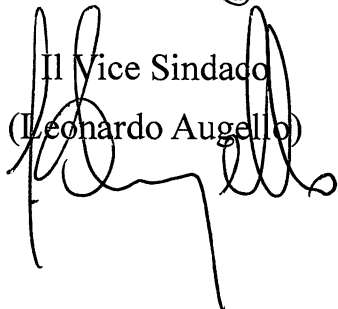


Proposta di deliberazione approvata nella seduta di Giunta del **28 OTT. 2025** .....

Votazione **UNANIME**

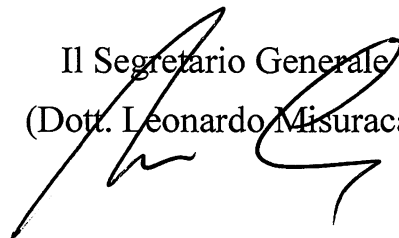
Immediata esecutività ☒ sì ☐ no

Il Vice Sindaco  
(Leonardo Augello)



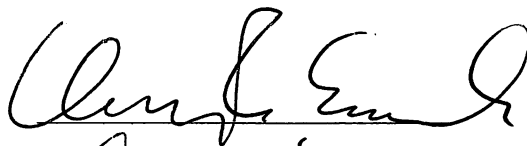
I Componenti

Il Segretario Generale  
(Dott. Leonardo Misuraca)

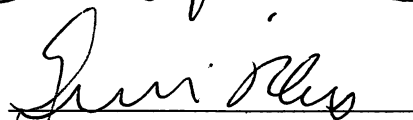


Firma

CLEMENTE EMANUELE



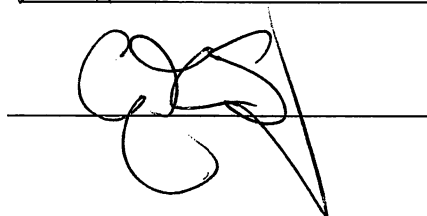
DI CARO GIOVANNI



MICELI ROSALIA

ASSENTE

SGRO' GIUSEPPE MARIA



La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

IL VICE SINDACO

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO GENERALE

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**  
(Art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n 69 )

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune per gg.15 consecutivi a partire dal giorno \_\_\_\_\_ e fino al \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

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

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il **28 OTT. 2025**

( ) Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

☒ Dichiarata Immediatamente Esecutiva ( Art. 12, Comma 2 L.R. n. 44/91 s.m.i. )

Ribera, li **28 OTT. 2025**

IL SEGRETARIO GENERALE

**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' DI ORIGINALE ANALOGICO**

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che la presente copia informatica in formato PDF è conforme all'atto analogico originale.

IL SEGRETARIO GENERALE \*

(Dott. Leonardo Misuraca)

\* Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate.