



COMUNE DI SIRACUSA

SETTORE BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI - VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1 - lett. i - della L.R. n. 48 dell'11.12.1991, modificato dall'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000, da sottoporre al **Consiglio Comunale** con il seguente

Reg. Proposte Consiglio Comunale N. 3 del 23/01/2026
--

OGGETTO: Costituzione del diritto di servitù perpetua di scarico a carico del fondo di proprietà comunale censito in catasto al fg. 117, p.lle 97 e 98, in favore della società Balestrieri Holding S.p.A., giusta richiesta assunta al prot. n. 306683 del 25/11/25 per il passaggio della condotta fognaria in pressione realizzata fuori terra. Autorizzazione alla stipula.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 53 L. n. 142/1990 e L.R. n. 48/1991 si esprimono i seguenti pareri:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Per quanto concerne la Regolarità Tecnica
esprime parere: **Favorevole**

Il Dirigente Tecnico

Ing. Santi Moschetti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 21 del DLgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento e la firma autografa

Data 23/01/2026

IL SETTORE FINANZIARIO

Visto:
per la Registrazione;
per la Regolarità Contabile, ai sensi dell'art. 12, L.R.
n. 30/2000;
per la Copertura Finanziaria ai sensi dell'art. 153,
5° comma del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.
Esprime parere: **Favorevole**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Dott. Carmelo Lorefice

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 21 del DLgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento e la firma autografa

Siracusa, li 24/01/2026

PROPOSTA

PREMESSO CHE

- Il Comune di Siracusa è proprietario dei terreni siti in contrada Arenaura con accesso dalla S.S. 115 (sud occidentale Sicula), tratto denominato Via Elorina, nei pressi del civico 170, già sede del C.C.R. Arenaura, identificati al Catasto Terreni del Comune di Siracusa al Foglio 117, p.lle97 e 98;
- In data 14/02/2025, con nota assunta al prot. n. 42278 del 14/02/2025 avente ad oggetto “*Richiesta servitù di passaggio per posa di fognatura in pressione*”, la società TEKRA s.r.l., con sede in via Raiola n. 59 – 84012 Angri (SA), C.F./P. IVA 04653190654, in qualità di utilizzatore dell’opificio industriale in ristrutturazione di proprietà della società Balestrieri Holding S.p.A., ubicato in c.da Arenaura di Siracusa, in catasto al fg. 117, p.lle28, 88 e 99, ha presentato istanza per il rilascio di “*autorizzazione, resa nei termini di legge, al passaggio, posae manutenzione della condotta fognaria in pressione*” relativa allo scarico fognario interrato da realizzare a servizio del predetto opificio industriale, attraverso le particelle di proprietà comunale censite in catasto al fg. 117, particelle 97 e 98, il tutto come da planimetria allegata, parte integrante della presente deliberazione (All. 2);
- con successiva nota prot. 111989 del 09/05/25 la società TEKRA s.r.l. ha specificato che “*La richiesta in oggetto è inerente al solo scarico fognario costituto dalle acque nere prodotte dai servizi igienici (uffici e spogliatoi) ed acque di prima pioggia, preventivamente trattate, provenienti dal succitato opificio*” ed inoltre che “*Le aree oggetto della presente richiesta saranno interessate dall’attraversamento di una condotta forzata entro tubo camicia, installata fuori terra ad un’altezza di circa 50 cm dal piano di campagna mediante lo staffaggio al muro di confine di Vs. proprietà*”;
- infine, con nota assunta al prot. n. 306683 del 25/11/25, facendo riferimento alla pregressa corrispondenza con Tekra s.r.l., la società Balestrieri Holding S.p.A. ha avanzato richiesta di servitù di passaggio nella qualità di proprietaria dell’opificio industriale in ristrutturazione (All. 1);

PRESO ATTO CHE

- la SIAM S.p.A., nella qualità di gestore dell’impianti idrici e fognari del Comune di Siracusa ha rilasciato alla Tekra s.r.l. un primo nulla osta n. 682 del 17/02/25 relativo alla realizzazione della condotta fognaria in pressione da realizzare interrata, ed un secondo nulla osta recante n. 749 del 20.10.2025, trasmesso da Tekra s.r.l. con nota prot. 272549 del 24/10/25, in variante al citato nulla osta n. 682 del 17/02/25, con il quale definitivamente autorizza la realizzazione della condotta fognaria in pressione da installare fuori terra;
- il percorso che dovrà seguire il predetto scarico dalla particella 28 del fg. 117 di proprietà della Balestrieri Holding S.p.A., attraverso le particelle 98 e 97 del medesimo foglio, di proprietà del Comune di Siracusa, fino al primo pozetto di recapito in fognatura esistente in prossimità dell’imbocco della strada di accesso al C.C.R. sulla S.S. 115, comprende un tratto che non risulta di proprietà comunale, ricadente in parte all’interno della p.la 51 ed in parte costituente la p.la 64 (strada accesso al C.C.R.);
- con nota prot. 272549 del 24/10/25, la Tekra s.r.l. trasmetteva inoltre autorizzazione rilasciata dalla società Sicilnet s.r.l., proprietaria della limitrofa p.la 51 del fg. 117, in favore della società Balestrieri Holding S.p.A., ad eseguire i lavori di allaccio al pozetto di recapito della fognatura attraverso la porzione della particella 51 che sborda oltre il confine materiale della stessa e interessa una parte della strada di accesso al C.C.R.;
- il confine tra le p.lle 97 e 98 del fg. 117, di proprietà comunale, e la p.la 51 del medesimo fg. 117, di proprietà di terzi, interessato alla costituzione della servitù per la realizzazione della condotta fognaria, misura m 81,00 circa di lunghezza, come da autorizzazione rilasciata dalla SIAM;
- l’area del C.C.R. Arenaura risulta in parte posta sotto sequestro giudiziario da parte della Procura della Repubblica di Siracusa, con esclusione della porzione di area destinata a servitù, come risultante dalla nota prot. 21964 del 23/01/26 trasmessa dal Dirigente del Settore Igiene Urbana, Servizio Igiene

Urbana e, pertanto, per la concessione della presente servitù non risulta necessario acquisire eventuale nulla osta da parte dell'Autorità Giudiziaria;

CONSIDERATO CHE

- il Settore proponente ha avviato l'istruttoria tecnico-amministrativa, volta a verificare la possibilità di accogliere la richiesta della sopraccitata servitù richiedendo, con nota prot. 114933 del 13/05/25, specifico nulla osta alla concessione della predetta servitù ai Dirigenti dei Settori:
 - Pianificazione Urbanistica, Programmazione e progettazione oo. pp., Servizi e Forniture e Partenariato Pubblico privato, Programmazione coordinamento e monitoraggio finanziamenti e programmi complessi;
 - Igiene urbana e Verde Pubblico – Servizi Cimiteriali e igienico-sanitari;
 - Sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell'ambiente e transizione energetica;
- il Settore proponente, con nota prot. 87879 del 07/04/25, richiedeva al Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica, Programmazione e progettazione oo. pp., Servizi e Forniture e Partenariato Pubblico privato, Programmazione coordinamento e monitoraggio finanziamenti e programmi complessi, Servizio espropriazioni, la determinazione dell'indennità per la servitù di passaggio relativa alla posa in opera di condotta fognaria interrata in pressione;
- in seguito alla citata nota prot. 111989 del 09/05/25 trasmessa da Tekra s.r.l. ed al nulla osta n. 749 del 20.10.2025, in variante al n. 682 del 17.02.2025, rilasciato da SIAM S.p.A. la quale definitivamente autorizza la richiedente, Tekra s.r.l., a realizzare una condotta fognaria installata fuori terra nel tragitto che interessa le particelle 97 e 98 del fg. 117, con nota prot. 304841 del 24/11/25 il Settore proponente ha richiesto al servizio espropriazioni la rideterminazione dell'indennità per la servitù di passaggio relativa alla posa in opera di condotta fognaria in pressione fuori terra;
- per la realizzazione e manutenzione della condotta fognaria fuori terra si prevede la costituzione della servitù lungo il confine tra il fondo di proprietà comunale censito al fg. 117, p.lle 97 e 98, ed il fondo limitrofo censito al fg. 117, p.lla 51, per una larghezza massima di m 5, o per la minore larghezza richiesta dall'istante in sede di stipula dell'atto costitutivo la servitù;

VISTI

- il nulla osta rilasciato dal Dirigente del Settore Igiene urbana e verde pubblico, servizi cimiteriali e igienico sanitari, acquisito con nota prot. 152956 del 26/06/25 (All. 3) e la successiva nota prot. 21964 del 23/01/26, relativa alla non interferenza tra la superficie da concedere in servitù e l'area posta sotto sequestro dall'A.G. (all. 7);
- il nulla osta rilasciato dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica, Programmazione e progettazione oo. pp., Servizi e Forniture e Partenariato Pubblico privato, Programmazione coordinamento e monitoraggio finanziamenti e programmi complessi, acquisito con nota prot. 181768 del 24/07/25 (All. 4);
- il nulla osta rilasciato, a condizione, dal Dirigente del Settore Sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell'ambiente e transizione energetica, acquisito con nota prot. 131900 del 03/06/25 (All. 5);
- il calcolo dell'indennità per la servitù di passaggio relativa alla posa in opera di condotta fognaria in pressione fuori terra, pervenuto con nota prot. 314584 del 03/12/2025, in risposta alla citata richiesta prot. 304841 del 24/11/25 (All. 6);
- gli artt. 1031, 1037 e 1043 del Codice Civile in tema di servitù di passaggio;

DATO ATTO CHE

- non risulta, allo stato, alcuna disciplina comunale specifica già adottata in materia di servitù di scarico liquami, né delibera consiliare o regolamento che disciplini la servitù di scarico su fondi comunali, pertanto la costituzione di tale servitù richiede l'intervento del Consiglio Comunale come stabilito dal T.U.EE.LL., D. Lgs. 267/2000;

RITENUTO

in esito dell'espletata istruttoria, proporre la costituzione della servitù lungo il confine tra le p.lle 97 e 98 del fg. 117, di proprietà comunale, e la p.la 51 del medesimo fg. 117, di proprietà di terzi, per una fascia larga m 5, o per la minore larghezza richiesta in sede di stipula dell'atto costitutivo la servitù, precisando che la relativa convenzione verrà stipulata, giusta richiesta assunta al prot. n. 306683 del 25/11/25, con BALESTRIERI HOLDING (All. 1), n.q. di proprietaria del fondo dominante con le condizioni espresse nel nulla osta a firma del Dirigente del Settore Sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell'ambiente e transizione energetica, acquisito con nota prot. 131900 del 03/06/25 (All. 5), ed alle seguenti clausole essenziali da prevedere nell'atto di costituzione della servitù:

- durata: perpetua;
- corrispettivo una tantum: di **€ 6,70/mq**, come da calcolo dell'indennità per la servitù di passaggio relativa alla posa in opera di condotta fognaria in pressione fuori terra, pervenuto con nota prot. 314584 del 03/12/25, da applicare alla superficie effettiva oggetto di costituzione di servitù;
- spese tecnico – amministrative concernenti la stipulazione dell'atto di costituzione, o eventuali successivi atti di modifica o estinzione della servitù, sono a totale ed esclusivo carico della controparte;
- obbligo, a carico della controparte, di ripristino dello stato originario dei luoghi dopo la realizzazione degli interventi di cui in premessa;
- la controparte terrà sollevata e indenne l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per i danni di qualsiasi natura a persone e cose derivanti dall'esercizio della servitù,
- la servitù può essere revocata unilateralmente dall'Amministrazione Comunale nei casi di gravi inadempienze da parte della richiedente;
- la controparte terrà sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per i danni di qualsiasi natura a persone e cose derivanti dalla realizzazione/manutenzione della suddetta servitù;
- la controparte si obbliga a risarcire il Comune di Siracusa e/o i suoi aventi causa da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone e/o cose causati dall'esercizio della servitù.

RITENUTO ALTRESI'

indispensabile, in considerazione dell'urgenza di iniziare i lavori segnalati dalla parte istante, di proporre l'immediata esegibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/00;

VISTI:

- l'art. 42 e 49 del D.lgs. 267/2000;
- l'art. 134 – IV comma del D.lgs.267/2000;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 04/03/2025 di approvazione del Bilancio di Previsione finanziario per il triennio 2025/2027 e documenti allegati;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 29/03/2025 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni summenzionate, che qui si intendono integralmente riportate:

- di concedere alla società **Balestrieri Holding S.p.A.**, proprietaria del fondo in catasto al fg. 117, p.lle 28, 88 e 89, la costituzione del diritto di servitù perpetua di scarico a carico del fondo di proprietà comunale censito in catasto al fg. 117, p.lle 97 e 98, giusta richiesta assunta al prot. n. 306683 del 25/11/25 (All. 1), per il passaggio della condotta fognaria in pressione realizzata fuori terra, meglio individuata nella planimetria allegata alla presente deliberazione (All. 2);

- di dare atto:

- dei nulla osta acquisiti dai Settori competenti e precisamente:
 - nulla osta rilasciato dal Dirigente del Settore Igiene urbana e verde pubblico, servizi cimiteriali e igienico sanitari,acquisito con nota prot. 152956 del 26/06/25 (All. 3);

- nulla osta rilasciato dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica, Programmazione e progettazione oo. pp., Servizi e Forniture e Partenariato Pubblico privato, Programmazione coordinamento e monitoraggio finanziamenti e programmi complessi,acquisito con nota prot. 181768 del 24/07/25 (All. 4);
- nulla osta rilasciato, a condizione, dal Dirigente del Settore Sviluppo Sostenibile e Tutela del territorio e dell'ambiente e Transizione energetica, acquisito con nota prot. 131900 del 03/06/25 (All. 5);
- nota prot. 21964 del 23/01/26, relativa alla non interferenza tra la superficie da concedere in servitù e l'area posta sotto sequestro dall'A.G. (all. 7);
- che l'indennità per la costituzione della servitù di passaggio relativa alla posa in opera di condotta fognaria in pressione fuori terra, è stata quantificata dal Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica, Programmazione e progettazione oo. pp., Servizi e Forniture e Partenariato Pubblico privato, Programmazione coordinamento e monitoraggio finanziamenti e programmi complessi, Servizio espropriazioni, in **€ 6,70/mq** giusta nota recante prot. 314584 del 03/12/25, (All. 6);
- che le clausole essenziali da prevedere nell'atto di costituzione della servitù saranno le seguenti:
 - durata: perpetua;
 - corrispettivo una tantum: di **€ 6,70/mq**, come da calcolo dell'indennità per la servitù di passaggio relativa alla posa in opera di condotta fognaria in pressione fuori terra, pervenuto con nota prot. 314584 del 03/12/25, da applicare alla superficie effettiva oggetto di costituzione di servitù;
 - spese tecnico – amministrative concernenti la stipulazione dell'atto di costituzione, o eventuali successivi atti di modifica o estinzione della servitù, sono a totale ed esclusivo carico della controparte;
 - obbligo, a carico della controparte, di ripristino dello stato originario dei luoghi dopo la realizzazione degli interventi di cui in premessa;
 - la controparte terrà sollevata e indenne l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per i danni di qualsiasi natura a persone e cose derivanti dall'esercizio della servitù,
 - la servitù può essere revocata unilateralmente dall'Amministrazione Comunale nei casi di gravi inadempienze da parte della richiedente;
 - la controparte terrà sollevata ed indenne l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per i danni di qualsiasi natura a persone e cose derivanti dalla realizzazione/manutenzione della suddetta servitù;
 - la controparte si obbliga a risarcire il Comune di Siracusa e/o i suoi aventi causa da ogni e qualsiasi responsabilità per danni a persone e/o cose causati dall'esercizio della servitù.
- che l'area del C.C.R. Arenaura risulta in parte posta sotto sequestro giudiziario da parte della Procura della Repubblica di Siracusa, con esclusione della porzione di area destinata a servitù, come risultante dalla nota prot. 21964 del 23/01/26 trasmessa dal Dirigente del Settore Igiene Urbana, Servizio Igiene Urbana e, pertanto, per la concessione della presente servitù non risulta necessario acquisire eventuale nulla osta da parte dell'Autorità Giudiziaria;
- che quanto non previsto nel presente atto verrà disciplinato dalle norme del Codice Civile in tema di costituzione di servitù, in quanto applicabili;
- di conferire mandato al Dirigente del Settore Beni Demaniali e Patrimoniali - Valorizzazione Patrimonio Immobiliare di procedere per conto del Comune di Siracusa, alla stipula del successivo atto pubblico quale adempimento conseguente del presente atto, nonché tutti gli adempimenti connessi e conseguenti, autorizzando il medesimo Dirigente ad apportare le eventuali modifiche ed integrazioni di carattere non sostanziale che si rendessero necessarie al momento della stipulazione, nell'interesse dell'Ente;

- di dichiarare ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D. Lgs. 267/00, immediatamente eseguibile il presente provvedimento.

ALLEGATI

Nome allegato	Integrante
All. 1_Balestrieri_Holding _- Siracusa _- Richiesta servitu di passaggio.pdf	no
All. 2_Planimetria_Cat.in_ortofoto_- _allaccio_in_fogna_- Arenaura Marcato.pdf	no
All. 3 Nulla osta Settore Ambiente e IU.pdf	no
All. 4 Parere Arenaura Pianf Urb.pdf	no
All. 5 Nulla Osta Transizione energetica - Arenaura.pdf	no
All. 6 Lettera valutazione servitu bis.pdf	no
All. 7 Interferenza con area sequestrata.pdf	no

Siracusa, 23/01/2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Monia Trigili

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti degli articoli 20 e 21 del DLgs 7 marzo 2005 n. 82 Codice dell'Amministrazione Digitale e ss.mm.ii., il quale sostituisce il documento e la firma autografa
