



MICHELE RAJA

GEOMETRA

Progettazione 2D - 3D  
Accatastamenti | Frazionamenti  
D.L. | Servizi Catastali | Successioni  
Vulture | Consulenze  
Certificazioni Energetiche  
Rilievi Topografici

## COMUNE DI CIMINNA (PA)

### Perizia Tecnica

relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato  
delle unità immobiliari ubicate al Piano Terra e Primo  
di un fabbricato sito nella via John Kennedy n. 13-15-17 e via Galleani n. 1-3,  
territorio del Comune di Ciminna

**COMMITENTE:** Avv. GERACI Maria, n.q. di Commissario Liquidatore

**UBICAZIONE IMMOBILE:** via John Kennedy n° 13-15-17 e via Galleani n° 1-3.

#### CONTENUTO:

- Perizia Tecnica di stima;
- Allegato 1 dove sono acclusi:
  - Fotografie aeree del fabbricato oggetto di stima;
  - Fotografia prospetto dell'immobile prospiciente la via John Kennedy.
- Allegato 2 dove sono acclusi:
  - Elaborato planimetrico con distinzione delle unità immobiliari.
- Allegato 3 dove sono acclusi:
  - Copia della Determina n. 533 emessa in data 21.11.2022 dal responsabile del V Settore - Edilizia e Urbanistica del Comune di Ciminna.

IL TECNICO

Geometra Michele Raja



Via R. Inguaggiato, 26 | 90018 TERMINI IMERESE (PA)

Tel. 091.811.00.95 | Cell. 328.24.86.919 | michele.raja@geopec.it | micheleraja82@gmail.com

**PERIZIA TECNICA**  
**RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**  
**DELLE UNITA 'IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI CIMINNA**  
**NELLA VIA JOHN KENNEDY E VIA GALLEANI**



**Premessa:**

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato delle unità immobiliari ubicate al Piano Terra e Primo di un edificio sito nel Comune di Ciminna (PA) tra la via John Kennedy (ex vicolo Ostieri angolo salita Matrice) ai civici n. 13-15-17 e nella via Galleani al civico n. 1 e 3.

Il sottoscritto Geometra Michele Raja, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Palermo al n. 4536 e con studio tecnico a Termini Imerese in Via Raffaele Inguaggiato al civico n. 26, in data 5 Aprile 2023 ha eseguito il sopralluogo onde prendere visione degli immobili, espletare le indagini del caso e quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

**PARTE PRIMA**

**Incarico, proprietà e provenienza degli immobili, dati catastali.**

**1.1. Incarico:**

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto dall' Avv. Maria GERACI, con studio professionale in Palermo nella via Catania n. 88, nella qualità di Commissario liquidatore della Coop. "--- OMISSIS ---", nella liquidazione coatta amministrativa, nominata con provvedimento D.A. n.2990/10S del 16 Dicembre 2021.

**1.2. Proprietà e provenienza degli immobili:**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica, sono di proprietà della società "--- OMISSIS ---N SOCIETA' COOPERATIVA", con sede legale in Ciminna nel vicolo Ostieri n. 3, per averli acquistati con atto di compravendita del 2 Marzo 2006, ai rogiti della Dott.ssa Guenda la Rosa, Notaio in Ciminna, Rep. n. 10.202 e Racc. n. 1.092, registrato a Palermo il 09.03.2006 al n.1235 e trascritto a Palermo in data 10.03.2006 ai nn. 15332/7605.

**1.3. Dati censuari relativi all'immobile di proprietà dei committenti:**

Gli immobili oggetto di stima sono censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Ciminna al foglio di mappa urbana, particella:

- 1024, subalterno 3, Categoria F/2 (Unità Collabente), via John Kennedy n. 15, Piano Terra;

- 1024, subalterno 5, Categoria F/2 (Unità Collabente), via Galleani n. 3, Piano Terra;
- 1024, subalterno 7, Categoria F/2 (Unità Collabente), via John Kennedy n. 17, Piano 1°;
- 1024, subalterno 6, Categoria F/2 (Unità Collabente), via John Kennedy n. 13, Piano Terra;

## **PARTE SECONDA**

### **Inquadramento territoriale, descrizione delle unità immobiliari.**

#### **2.1. Inquadramento territoriale e ubicazione degli immobili:**

Il fabbricato oggetto della presente perizia tecnica è ubicato nella via John Kennedy (ex vicolo Ostieri angolo salita Matrice), zona situata ad Est del centro abitato di Ciminna, in prossimità della Chiesa Parrocchiale di “S. Maria Maddalena” (vedi foto aeree accluse in Allegato 1).

Inoltre, il contesto urbano dell’intorno immediato è costituito da fabbricati prevalentemente ad uso residenziale e perlopiù realizzati in muratura, caratteristica frequente nei tessuti edilizi dei comuni montani.

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ciminna, adottato con delibera di C.C. n. 4 del 29.01.2004 e adeguato al Decreto Dir. 646/D.R.U. del 26 Luglio 2007, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 46 del 28 Settembre 2007, P.te I Suppl. ord., è stato possibile stabilire che l’immobile oggetto della presente relazione di stima, ricade all’interno del centro storico e in particolar modo all’interno della sottozona “A1 – La Città Murata”, che comprende l’area della città entro le mura antiche, le cui modalità di esecuzione sono regolamentate dall’art. 14 delle norme di attuazione del sopracitato strumento urbanistico.

Di seguito viene riportato lo stralcio del vigente Piano Regolatore Comunale di Ciminna

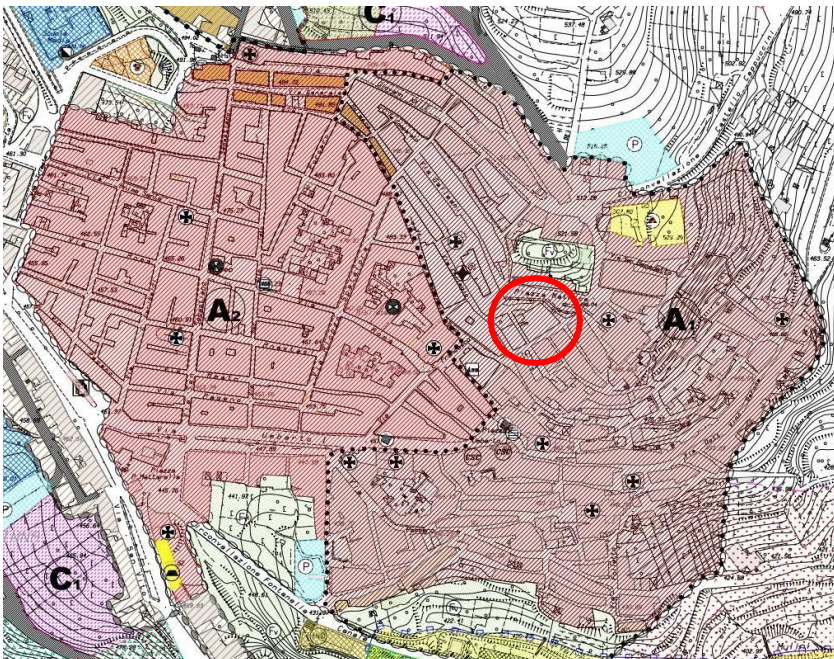


Fig. n. 1 – Stralcio del vigente P.R.G. del Comune di Ciminna; cerchiata in rosso l’area dove ricade l’immobile oggetto di stima.

## **2.2. Descrizione delle unità immobiliari distinte in Catasto con la particella 1024:**

Gli immobili oggetto della presente valutazione immobiliare, fanno parte di un unico fabbricato realizzato, come si può desumere nell'atto di compravendita, anteriormente al 1942 e che allo stesso non sono state successivamente apportate modifiche soggette al rilascio di licenze, concessioni edilizie o altra autorizzazione amministrativa.

Il fabbricato si sviluppa con due elevazioni fuori terra (Piano Terra e Primo) ed è composto da quattro unità immobiliari distinte con i subalterni 3-5-6 e 7, avendo accesso dalle vie John Kennedy e Galleani; la struttura portante dell'intero edificio è in muratura costituita da blocchi di pietrame di matrice calcarea e malta gessosa con solai in legno realizzati con un'orditura di travi e sovrastante tavolato; quest'ultimi quasi del tutto crollati.

L'edificio si presenta in pessimo stato di manutenzione e in precario equilibrio statico; di fatti sul prospetto prospiciente la via Galleani o vicolo Ostieri, diverse pietre e calcinacci che costituiscono la muratura portante, sono in precario equilibrio statico e in procinto di crollare causando pericolo per la pubblica incolumità; così come il prospetto prospiciente la via John Kennedy, dove sono presenti evidenti segni di fessurazioni, crepe e una rilevante lesione passante nella parte sommitale dell'immobile, che denota un evidente distacco della muratura con conseguenziale caduta di calcinacci e/o crollo di porzione di essa.

Inoltre, è di pertinenza dell'immobile, un piccolo terreno posto nella parte retrostante del fabbricato e prospiciente la piazza Matrice.

Giova precisare che l'intero fabbricato, come da documentazione allegata nell'atto di compravendita, è stato dichiarato inagibile e inutilizzabile con certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ciminna in data 22 Novembre 2005, prot. n. 11807.

Precisa, altresì, che con determina n. 533 del 21 Novembre 2022, il responsabile del V Settore (Edilizia e Urbanistica) del Comune di Ciminna, visto la inadempienza del proprietario all'ordinanza sindacale n. 23 del 22.12.2021, ha approvato il progetto esecutivo concernente alla "Messa in sicurezza" del fabbricato al fine di salvaguardare la pubblica incolumità, prevedendo un importo complessivo di € 22.000,00 di cui € 17.397,29 per lavori ed € 4.602,71 per somme a disposizione. (vedasi determina acclusa in Allegato n. 3)

## **PARTE TERZA**

### **Criterio di stima adottato e Stima dell'immobile.**

#### **3.1. Criterio di stima adottato:**

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una

comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Detto tipo di stima trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, ne rileva prezzi storici certi e recenti verificatisi anche in zone prossime, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo la presente stima ha considerato le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie degli immobili interessati:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, panoramicità del luogo, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, consistenza complessiva, salubrità del luogo.

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (centrale, semicentrale e periferica).

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo coerente e per questo è ritenuta affidabile ed applicabile al caso in specie.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione delle unità immobiliari, ha preso in considerazione i valori indicati nel sito web "Borsino Immobiliare.it".

Giova precisare che le unità immobiliari non sono accessibili per le precarie condizioni in cui si trovano, pertanto non è stato possibile eseguire il rilievo metrico, di rito, degli stessi. Conseguentemente a questa circostanza gli accertamenti per verificarne la superficie e la consistenza sono stati eseguiti attraverso l'elaborato planimetrico giacente agli atti dell'Agenzia dell'Entrate – sez. Territorio.

### 3.2. Stima delle unità immobiliari:

Il Sottoscritto, alla luce di quanto argomentato al punto 3.1., tenendo conto della determina n. 533 del 21.11.2022 emessa dal responsabile del V Settore del Comune di Ciminna; delle precarie condizioni di manutenzione dell'immobile, del grado di rifiniture, di tutte le situazioni estrinseche ed intrinseche e del comparto edilizio dove è inserito, ha ritenuto opportuno, stante le difficoltà riscontrate al momento del sopralluogo circa l'accesso all'immobile, effettuare una stima a corpo attribuendo all'immobile il valore di **€ 8.000,00** (diconsi euro ottomila/00).

Il sottoscritto, in ultimo, ha stilato la seguente tabella di valutazione ove sono indicati: il foglio di mappa, il numero di particella, i subalterni relativi a ciascuna unità immobiliare, il numero dei piani, la superficie commerciale e la valutazione dell'unità immobiliare.

Foglio	Particella	Subalterni	Piani	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>	Valore Unitario €/m <sup>2</sup>	Stima a Corpo
M.U.	1024	3	T	128,87	-	€ 8 000,00
		5	T	36,90	-	
		6	T	47,50	-	
		7	1°	248,20	-	

Fig. n. 1 – Tabella di valutazione dell'immobile sito in via John Kennedy n. 13, 15 e 17.

## PARTE QUARTA Conclusioni

### 4.1. Conclusioni:

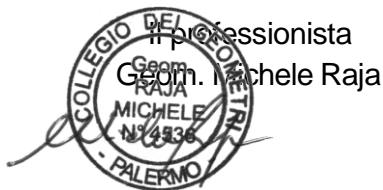
A parere del sottoscritto, al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità, suggerisce di adempiere alla determina n. 533 del 21.11.2022 o quanto meno eseguire dei lavori di messa in sicurezza dell'immobile consistenti nella rimozione di grondaie, pluviali, lastre di marmo, rimozione e/o contenimento degli elementi strutturali in precario equilibrio statico, il tutto attraverso demolizioni controllate ed opere provvisoriale finalizzate ad evitare crolli improvvisi, anche attraverso l'installazione di barriere protettive munite di adeguata cartellonistica, in modo da isolare l'area di sedime dell'immobile.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Termini Imerese, lì 11.04.2023

Alla presente sono acclusi:

- Allegato n. 1 (Fotografie dell'immobile ubicato in via John Kennedy);
- Allegato n. 2 (Elaborato planimetrico delle unità immobiliari);
- Allegato n. 3 (Copia della Determina n. 533 del 21.11.2022 emessa dal V Settore – Edilizia e Urbanistica).



---

# ALLEGATO 1

---

- Fotografie aeree dell'immobile ubicato tra la via John Kennedy e la via Galleani.



Foto n. 1 – Foto satellitare estrapolata da Google Earth con cerchiata in rosso l'area dove ricade l'immobile oggetto di stima.



Foto n. 2 – Ingrandimento della foto satellitare con cerchiato in rosso l'immobile oggetto di valutazione immobiliare.





Foto n. 3 – Foto aerea dell'anno 2013 estrapolata da Google Earth. La freccia gialla indica la presenza della copertura dell'immobile, oggi parzialmente diruta.



Foto n. 4 – Foto aerea dell'anno 2018 estrapolata da Google Earth. La freccia rossa indica la porzione di copertura diruta col passare degli anni. Oggi l'immobile è stato dichiarato inaccessibile e inagibile.



Foto n. 5 – Foto del prospetto prospiciente la via John Kennedy, dove sono presenti evidenti segni di fessurazioni, crepe e una rilevante lesione passante nella parte sommitale dell'immobile, che denota un evidente distacco della muratura con conseguenziale caduta di calcinacci e/o crollo di porzione di essa.

---

## ALLEGATO 2

---

- Elaborato Planimetrico delle Unità Immobiliari oggetto di stima.

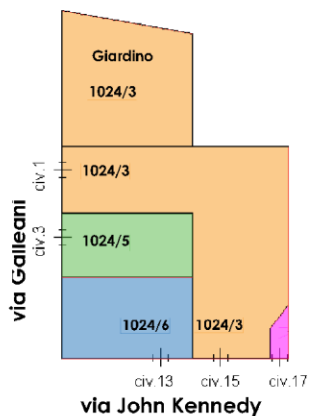
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Palermo

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ribaudò Giuseppe	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Palermo	N. 3668

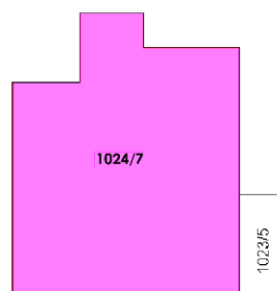
Comune di Ciminna	Protocollo n. PA0320446 del 23/11/2005
Sezione: Foglio: MU Particella: 1024	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



LEGENDA

- Unità Immobiliare censita in Catasto fabbricati al Fg. M.U. con la particella 1024 subalterno 3 (Superficie 128,87 mq.)
- Unità Immobiliare censita in Catasto fabbricati al Fg. M.U. con la particella 1024 subalterno 5 (Superficie 36,90)
- Unità Immobiliare censita in Catasto fabbricati al Fg. M.U. con la particella 1024 subalterno 6 (Superficie 47,50)
- Unità Immobiliare censita in Catasto fabbricati al Fg. M.U. con la particella 1024 subalterno 7 (Superficie 248,20)



Ultima planimetria in atti

---

## ALLEGATO 3

---

- Copia della Determina n. 533 del 21.11.2022 emessa dal responsabile del V Settore – Edilizia e Urbanistica del Comune di Ciminna.



# COMUNE DI CIMINNA

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

COPIA

## DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE V - EDILIZIA E URBANISTICA

N. 129 del 18-11-2022

N. Generale 533 del 21-11-2022

<b>Oggetto:</b>	Approvazione del progetto esecutivo relativo ai lavori di "Messa in sicurezza di un fabbricato pericolante sito nel comune di Ciminna" - CUP C26H22000040004 in seguito all'inottemperanza dell'ordinanza sindacale n. 23 del 22/12/2021 da parte dei proprietari.
-----------------	--

**CIG:**

### Il Responsabile di Settore

**Nominato** con Determinazione Sindacale n. 1 del 12/01/2022;

**Verificata** l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere, quindi, in posizione di conflitto di interessi;

**Vista** la Legge n. 241/90 e succ. m. e ii., ove all' art. 5 commi 1 e 2 dispone in tema di Responsabile del procedimento;

**Vista** l'allegata proposta n. 131 del 18-11-2022, che forma parte integrante del presente atto, del Responsabile del procedimento GIUSEPPE CUSMANO;

**Ritenuto** che l'istruttoria preordinata all'emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità tecnica e la correttezza di quest'ultimo ai sensi del disposto ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

**Tenuto conto** della propria competenza a provvedere in merito, ex art. 107 del D. Lgs. 267/2000;

**Considerato che** il sottoscritto non si trova in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale;

**Accertato che** sono state ripestate le misure e le prescrizioni previste dal P.T.P.C. T. 2020/2022, aggiornamento anno 2020 approvato con deliberazione di G.M. n. 17 del 29.01.2020;

**Vista** la L.R. n. 48 dell'11.12.1991 s.m.i., che modifica ed integra l'ordinamento regionale degli EE. LL.;

**Vista** la L.R. 30/2000 s.m.i.;

**Visto** il vigente Statuto dell'Ente;

**Visto** il vigente Regolamento comunale di Organizzazione degli uffici e dei servizi;

**Tutto ciò premesso**

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

Di approvare la proposta del Responsabile del Procedimento GIUSEPPE CUSMANO, indicata in premessa ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Attesa la propria competenza gestionale, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 23/1998, si attesta la regolarità tecnica e la correttezza amministrativa dell'atto ai sensi dell'art. 53, comma 1, della L. 142/1990, come recepita dalla Regione Siciliana con la L.R. 48/1991 e ss.mm.ii. e dell'art. 147-bis del D.lgs. 267/2000.

**IL RESP. SETTORE V**

f.to Giuseppe Nuccio

---



# COMUNE DI CIMINNA

CITTÀ METROPOLITANA DI PALERMO

## SETTORE V - EDILIZIA E URBANISTICA

SETTORE 5 - EDILIZIA ED URBANISTICA - CIMITERO

Preliminare n. 131 del 18-11-2022

<b>Oggetto:</b>	Approvazione del progetto esecutivo relativo ai lavori di "Messa in sicurezza di un fabbricato pericolante - CUP C26H22000040004 in seguito all'inottemperanza dell'ordinanza sindacale n. 23 del 22/12/2021 da parte dei proprietari.
-----------------	--

### Il Responsabile del procedimento

**Visti** gli articoli 107, comma 2 e 3, e 109 comma 2 del D.Lgs. 267/2000 che disciplinano gli adempimenti dei Responsabili di Settore;

**Vista** la Determinazione del Sindaco n.38 del 16/11/2022 con la quale si è provveduto alla Proroga fino al 30/11/2022 incarico ad interim del V° Settore all'Arch. Giuseppe Nuccio Responsabile titolare di P.O. del Settore IV°;

**Vista** la Delibera di C.C. n. 16 del 17/03/2022, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2022 ed il Documento Unico di Programmazione e del bilancio pluriennale 2022-2024;

**Vista** la Delibera di Giunta n. 45 del 22/03/2022 con la quale è stato approvato Il Piano esecutivo di Gestione 2022/2024;

**Visto il** verbale di sopralluogo, redatto dal Settore 2 – Ufficio Polizia Municipale del Comune di Ciminna e trasmesso con prot. n. 1548 del 10/02/2021, inerente a un fabbricato pericolante, con il quale si rilevava che:

- “L’edificio, già oggetto di interventi di manutenzione, presenta evidenti segni di distacco, crepe fessurazioni e calcinacci in precario equilibrio statico”;
- “Sulla stessa strada, il cantonale intermedio risulta con marcato spanciamento, notevole fuori piombo e attraversato da una lunga fessurazione longitudinale”;
- “Sul prospetto diverse pietre e calcinacci risultano in precario equilibrio statico”;

**Visto** il verbale di sopralluogo, redatto del Responsabile del V Settore sugli edifici pericolanti, a seguito degli eventi metereologici eccezionali che si sono susseguiti nel territorio comunale, giusto prot. n. 14641 del



21/12/2021, con il quale si riscontrava una lesione passante nella parte sommitale che denota un evidente distacco del muro aggettante, e quindi un concreto pericolo per la pubblica incolumità e che pertanto bisogna intervenire urgentemente;

**Vista** l'Ordinanza sindacale n. 23 del 22/12/2021 con la quale si intimava la messa in sicurezza del fabbricato ai proprietari;

**Visto** il verbale di sopralluogo, redatto dal Settore 2 – Ufficio Polizia Municipale del Comune di Ciminna e trasmetto giusto prot. n. 3607 del 31/03/2022, con il quale si evidenziava un ulteriore distacco e nuove crepe nel fabbricato pericolante e si constatava la non ottemperanza all'ordinanza sindacale n. 23 del 22/12/2021;

**Visto** il verbale di sopralluogo, redatto dal personale dell'ufficio tecnico comunale e dal Comandante della Polizia Municipale, giusto prot. n. 3687 del 01/04/2022, con la quale si accertava ulteriore aggravamento statico dell'immobile;

**Che** gli stessi hanno provveduto a inibire il traffico veicolare nelle zone limitrofe all'edificio pericolante mediante collocazione di transenne metalliche e, contestualmente a sgomberare gli abitanti degli edifici limitrofi;

**Vista** l'ordinanza sindacale n. 6 del 04/04/2022;

#### **Preso atto che**

- il fabbricato è in cattive condizioni statiche e vi è la concreta possibilità di caduta di ulteriori calcinacci e/o parti di fabbricato;
- la situazione creatasi riveste carattere d'urgenza;
- i proprietari non hanno ottemperato all'ordinanza sindacale n. 23 del 22/12/2021;

#### **Considerato che**

- si è reso necessario l'esecuzione d'ufficio degli interventi di messa in sicurezza del fabbricato da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di salvaguardare la pubblica incolumità;
- con D.R.S. n. 127 del 15/11/2022 sono state attribuite le mansioni di Responsabile Unico del Procedimento al Geom. Giuseppe Cusmano, dipendente comunale a tempo indeterminato;
- che è stato nominato progettista l'arch. Giuseppe Nuccio, dipendente comunale a tempo indeterminato e responsabile del V settore;
- il progettista ha trasmesso al RUP in data 17/11/2022 prot. n. 13412 il progetto esecutivo relativo ai lavori di "Messa in sicurezza di un fabbricato pericolante" che è sostituito dai seguenti elaborati:
  - o Relazione tecnica;
  - o Inquadramento territoriale;
  - o Elaborati grafici;
  - o Analisi prezzi;
  - o Elenco prezzi;
  - o Computo metrico estimativo;
  - o Quadro Economico;
  - o Calcolo incidenza Manodopera;
  - o Cronoprogramma-Gantt;
  - o Piano di Sicurezza e coordinamento;
  - o Schema Contratto;
  - o Capitolato Speciale d'Appalto
- che il progetto prevede un importo complessivo di € 22.000,00, di cui per lavori € 17.397,29 e per somme a disposizione € 4.602,71 distribuiti secondo il seguente quadro economico:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>		
<b>a)</b>	<b>Lavori</b>	<b>Euro</b>
a1)	Opere Provvisionali	4.879,84 €
a2)	Demolizioni	10.300,03 €
a3)	Messa in sicurezza	2.217,42 €
a4)	Oneri sicurezza, già inclusi nei lavori	4.879,84 €
	<b>Importo complessivo dei lavori A = (a1 + a2 + a3)</b>	<b>17.397,29 €</b>
	<b>Importo dei lavori a base d'asta</b>	<b>12.517,45 €</b>
<b>b)</b>	<b>Somme a disposizione</b>	
b1)	IVA e tasse sulle competenze (22% di A)	3.827,40 €
b2)	Imprevisti	27,36 €
b3)	Incentivi per funzioni tecniche per dipendenti PA	347,95 €
b4)	Oneri discarica	400,00 €
	<b>Totale somme a disposizione B = (b1 + b2 + b3 + b4)</b>	<b>4.602,71 €</b>
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A) + (B)</b>	<b>22.000,00 €</b>

- che trattandosi di lavori messa in sicurezza per un importo complessivo dell'importo complessivo inferiore a € 100.000,00 non è stato inserito nell'elenco annuale del programma triennale;
- che gli interventi di che trattasi sono conformi al vigente strumento urbanistico di questo Comune e in ottemperanza dell'ordinanza sindacale n. 23/2021 deve procedersi con urgenza alla messa in sicurezza del fabbricato non rendendosi necessari acquisizioni di ulteriori pareri. Si provvederà altresì ad informare, trattandosi di immobile ricadente nel Centro Storico del Comune di Ciminna, la Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo dell'avvio dei lavori strettamente connessi alla messa in sicurezza e si rimanderà ad eventuali acquisizioni di pareri in un progetto futuro di ristrutturazione;

**Visto** che il progetto esecutivo è stato oggetto di verifica da parte del Responsabile unico del Procedimento, in contraddittorio con il progettista, come da verbale del 17/11/2022, ai sensi dell'art. 26, commi 1,2,3,4 del D. Lgs 50/2016;

**Visto** il verbale di validazione del progetto esecutivo di che trattasi, redatto in data 17/11/2022, ai sensi dell'art. 26, comma 8, del D. Lgs 50/2016;

**Visto** il PARERE TECNICO reso ai sensi dell'art. 5, comma 3 della L. R. 12 luglio 2011 n. 12 dal Geom. Giuseppe Cusmano, in qualità di RUP con il quale, relativamente al progetto esecutivo dei lavori in parola ha espresso in data 17 Novembre 2022 Parere Favorevole in linea tecnica, per l'importo complessivo di euro 22.000,00;

#### **Dato atto che**

- gli interventi di che trattasi sono conformi al vigente strumento urbanistico di questo comune;
- il progetto di che trattasi è meritevole di approvazione per la qualità di progettazione e per gli obiettivi che s'intendono raggiungere con il progetto stesso;
- I prezzi applicati nel Computo metrico estimativo, sono desunti dal prezzario regionale 2022, giusto D.A. n. 17 Gab del 29/06/2022, aggiornato ai sensi del comma 2, art. 26 del D.L. n.50 del 17/05/2022, pubblicato e in vigore all'atto di presentazione del progetto; per quelli non previsti sono state formulate delle analisi con riferimento ai costi dei materiali e mano d'opera attualmente applicati;
- trattandosi di lavori dell'importo complessivo non superiore ad € 100.000,00, non è previsto l'inserimento del progetto nel programma triennale delle OO.PP.;

- il CUP attribuito al progetto è il seguente: **CUP: C26H22000040004**;
- non sussistono vincoli di incompatibilità ed inconfiribilità ai sensi del D. Lgs. 39/2013 e ss.mm.ii.;
- non sussistono conflitti ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241 del 1990, rubricato "Conflitto di interessi", introdotto dall'art. 1, comma 41, della Legge n. 190/2012, recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione".
- per il procedimento di che trattasi non sussistono in capo al Responsabile del Settore elementi riconducibili alla fattispecie del conflitto di interessi, ex art. 6 bis della L. n. 241/1990 come introdotto dall'art. 1 comma 41 della L. n.190/2012, come contemplato dal D.P.R. n. 62/2013 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165);

**VERIFICATA** l' idoneità del presente atto a perseguire gli interessi generali dell'azione amministrativa e la conformità a leggi, statuto e regolamenti;

**RITENUTO** lo stesso regolare, corretto e conforme alle norme primarie e secondarie vigenti ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 come applicabile nell'Ordinamento regionale;

**VISTO** l'art. 1, comma 59 della legge 190/2012 recante "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

**VISTO** l'art. 107 del D.lgs. 267/2000 "Funzioni e responsabilità della dirigenza";

**VISTO** il D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Legge n. 241 del 07/08/1990;

**VISTA** la L.R. 30/2000;

**VISTO** il D.Lgs. n. 267/2000, come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 126/2014;

**VISTO** il D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.;

**VISTO** l'O.A.EE.LL. vigente nella Regione Siciliana;

**VISTO** lo Statuto dell'Ente;

Per le motivazioni in premessa espresse:

### **PROPONE**

- 1. di dichiarare** le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2. di approvare in linea tecnico amministrativa** il progetto esecutivo relativo **relativo ai lavori di "Messa in sicurezza di un fabbricato pericolante" - CUP C26H22000040004 - in seguito all'inottemperanza dell'ordinanza sindacale n. 23 del 22/12/2021 da parte dei proprietari**, per un importo complessivo di euro 22.000, così suddiviso:

<b>QUADRO ECONOMICO</b>		
<b>a)</b>	<b>Lavori</b>	<b>Euro</b>
a1)	Opere Provvisionali	4.879,84 €
a2)	Demolizioni	10.300,03 €
a3)	Messa in sicurezza	2.217,42 €
a4)	Oneri sicurezza, già inclusi nei lavori	4.879,84 €
<b>Importo complessivo dei lavori A = (a1 + a2 + a3)</b>		<b>17.397,29 €</b>
<b>Importo dei lavori a base d'asta</b>		<b>12.517,45 €</b>
<b>b)</b>	<b>Somme a disposizione</b>	
b1)	IVA e tasse sulle competenze (22% di A)	3.827,40 €

b2)	Imprevisti	27,36 €
b3)	Incentivi per funzioni tecniche per dipendenti PA	347,95 €
b4)	Oneri discarica	400,00 €
	<b>Totale somme a disposizione B = (b1 + b2 + b3 + b4)</b>	<b>4.602,71 €</b>
	<b>IMPORTO COMPLESSIVO (A) + (B)</b>	<b>22.000,00 €</b>

3. **di prendere atto** che il progetto esecutivo si compone dei seguenti elaborati, che per il numero ed il tipo e per la sua completezza amministrativa configura un livello di progettazione ascrivibile a progetto esecutivo:
- a. Relazione tecnica;
  - b. Inquadramento territoriale;
  - c. Elaborati grafici;
  - d. Analisi prezzi;
  - e. Elenco prezzi;
  - f. Computo metrico estimativo;
  - g. Quadro Economico;
  - h. Calcolo incidenza Manodopera;
  - i. Cronoprogramma-Gantt;
  - j. Piano di Sicurezza e coordinamento;
  - k. Schema Contratto;
  - l. Capitolato Speciale d'Appalto
4. **di dare atto** che il codice CUP attribuito al progetto è: **CUP: C26H22000040004**;
5. **di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n- 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
6. **di dare atto** che per il procedimento di che trattasi non sussistono in capo al Responsabile del Settore elementi riconducibili alla fattispecie del conflitto di interessi, ex art. 6 bis della L. n. 241/1990 come introdotto dall'art. 1 comma 41 della L. n.190/2012, come contemplato dal D.P.R. n. 62/2013 (Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165);
7. **di dare atto** che la presente determina viene trasmessa al Responsabile dell'area finanziaria dell'Ente, per le procedure di contabilità, nonché all'Ufficio di Segreteria per i provvedimenti di conseguenza, ivi compresa la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Ente;
8. **di dare atto** che la presente determinazione è soggetta a pubblicazione, ai sensi degli articoli 23 e 37 del D.Lgs n. 33 del 14/03/2013, nonché agli adempimenti previsti dall'art. 29 del D. Lgs. 50/2016, nella sezione trasparenza e che il responsabile del procedimento ha il compito di adempiere alla pubblicazione dell'atto con le modalità previste dal richiamato Decreto Legislativo, in "Amministrazione Trasparente" nella sezione "Provvedimenti" sottosezione "Provvedimenti dirigenziali" del sito comunale;
9. **di dare atto** che il presente provvedimento è soggetto agli adempimenti previsti dalla Legge Regionale 22/2008 ai fini della pubblicazione nella sezione "Atti amministrativi L.R. 22/2008";

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
**f.to GEOM. GIUSEPPE CUSMANO**

---

## ESTREMI DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO DELL'ENTE

(art. 47 c. 1 legge 8/6/1990, n° 142)

Si attesta che la presente determinazione n. 533 del 21-11-2022, viene pubblicata all'albo pretorio on-line del portale [www.comune.ciminna.gov.it](http://www.comune.ciminna.gov.it) per 15 giorni consecutivi, con decorrenza dal .

N. Reg. Albo:

Ciminna, lì

RESPONSABILE DI P.O.  
f.to Nuccio Giuseppe