



Comune di Taormina

Registro Delibere N. 68 del 27/03/2025

ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: COSTITUZIONE DELL'AZIENDA SPECIALE DENOMINATA PATRIMONIO TAORMINA. ADOZIONE SCHEMA DI STATUTO, PIANO PROGRAMMA E BUDGET ECONOMICO 2025/2027, SCHEMA DI CONTRATTO DI SERVIZIO, RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA.

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventisette** del mese di **marzo** alle ore **19:00** 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.

Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale

Area competente: Area Amministrativa – Affari Generali – Servizi Sociali e Demografici

Responsabile: Dott. Giuseppe Bartorilla

Proponente: Il Vice Sindaco Ing Antonio Lo Monaco

OGGETTO: COSTITUZIONE DELL'AZIENDA SPECIALE DENOMINATA PATRIMONIO TAORMINA. ADOZIONE SCHEMA DI STATUTO, PIANO PROGRAMMA E BUDGET ECONOMICO 2025/2027, SCHEMA DI CONTRATTO DI SERVIZIO, RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA.

IL VICE SINDACO

PREMESSO CHE:

Le attività legate alla gestione, dismissione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare di proprietà del Comune di Taormina, presentano numerose criticità organizzativo-gestionali;

Il Comune di Taormina, oltre a non avere un censimento aggiornato del patrimonio immobiliare disponibile, riscontra grosse difficoltà nella gestione ordinata del suolo pubblico, potenziale fonte di ingenti ricavi;

L'Ente, nell'ottica di una migliore efficienza, deve valutare nella sua pienezza l'importante risorsa economica del patrimonio immobiliare, evitando che la frammentarietà e la mancanza di coordinamento tra le varie azioni amministrative possano pregiudicarne la conservazione e la valorizzazione;

La normativa di riferimento è incentrata su uno snellimento delle procedure di gestione, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare; snellimento ispirato a criteri mutuati dall'imprenditoria privata;

I rapporti tra gli enti partecipanti all'Azienda e l'Azienda medesima sono regolati mediante appositi contratti di servizio;

L'iniziativa di costituire l'Azienda speciale si colloca nel più ampio contesto della riforma e della trasformazione degli strumenti d'azione dell'ente Locale, per come essi sono definiti dal D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" (d'ora in avanti indicato come T.U.E.L.);

La scelta di internalizzazione dei servizi di gestione, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Taormina risponde ai seguenti obiettivi:

maggior centralità del cittadino utente dei servizi, in termini di flessibilità ed articolazione delle risposte;

Interventi adeguati sulle criticità del servizio esistenti, evitando ritardi nell'agire amministrativo causa di perdita di risorse necessarie all'Ente;

Intervenire sulla valorizzazione patrimoniale, affinché possa costituire elemento fondante per le attività amministrative degli Enti, evitando in tal modo l'attesa di anni per il reperimento di somme di ordinaria spettanza;

Ottimizzare l'uso e la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti, così da realizzare investimenti secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato;

Consolidamento dell'integrazione territoriale a livello intercomunale per evitare duplicazioni ed ottimizzare risorse finanziarie ed umane e pervenire ad una omogenea diffusione dei servizi e delle attività, con particolare riferimento al loro potenziamento nei comuni di minori dimensioni demografiche;

Sviluppo dell'informazione e della partecipazione attiva alla realizzazione degli interventi da parte dei cittadini utenti e delle loro associazioni;

attivazione e consolidamento delle forme di equa contribuzione da parte degli utenti alle spese gestionali dei singoli servizi.

DATO ATTO CHE l'Azienda Speciale denominata " Patrimonio Taormina" è disciplinata dalle disposizioni dello Statuto, in conformità agli artt. 112 e 114 del D. Lgs.vo 267/2000;

VISTI: L'art. 112 del TUEL 267/2000 che stabilisce : *"gli enti locali, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali"*;

L'art. 114 del TUEL 267/2000 che definisce la natura giuridica dell'Azienda speciale come "ente strumentale dell'Ente Locale dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e di proprio statuto, approvato dal Consiglio Comunale";

RILEVATO CHE l'Azienda Speciale è ente di diritto pubblico, diverso dal Comune da cui dipende funzionalmente, con personalità giuridica che acquisisce attraverso l'iscrizione al registro delle imprese;

CHE il Comune rispetta l'autonomia gestionale dell'azienda, che deve essere amministrata e diretta secondo logiche imprenditoriali e comportamenti manageriali, sulla base dei principi dell'economicità, della congruità degli obiettivi dell'efficacia e dell'efficienza;

CHE al carattere strumentale si ricollega l'esigenza che le attività poste in essere siano finalizzate al conseguimento degli stessi scopi che l'Ente Locale si prefigge, cioè il soddisfacimento degli interessi della collettività locale e lo sviluppo della stessa;

CHE l'Azienda speciale, come recita il comma 4 dell'art. 114 TUEL, informa la propria attività a criteri di efficacia, efficienza ed economicità ed ha l'obbligo del pareggio di bilancio da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi, compresi i trasferimenti;

CHE data l'autonomia statutaria dell'Azienda Speciale, ad essa spetta la definizione della propria organizzazione, vale a dire delle regole relative al proprio assetto strutturale. L'approvazione dello Statuto da parte del Consiglio Comunale prevista dalla legge, rientra, invece, nella categoria dei poteri di vigilanza spettanti all'Ente Locale, ossia di quei poteri tipici, stante la natura di ente strumentale dell'Azienda Speciale;

CHE all'Ente Locale compete l'approvazione degli atti fondamentali dell'Azienda Speciale indicati dall'art. 114 del TUEL;

CHE con deliberazione n. 31 del 19.02.2024, la Giunta Comunale, in conformità al relativo programma elettorale ed ai conseguenti obiettivi strategici ed operativi della nuova amministrazione comunale, adottava apposito atto di indirizzo avente ad oggetto l'avvio delle occorrenti procedure amministrative, finalizzate alla costituzione di nuovi organismi partecipati, fra i quali spicca la costituzione dell'Azienda Speciale denominata Patrimonio Taormina;

CHE tale obiettivo strategico è stato inserito nel PIAO 2025/2027, approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 268 del 30/12/2024, da raggiungersi nell'anno 2025;

CHE con determinazione del Responsabile dell'Area Amministrativa, Affari Generali, Servizi Sociali e Demografici, nn. 778 e 779 del 30/12/2024, venivano conferiti n. 2 incarichi esterni di supporto tecnico specialistico, in materia giuridica e contabile, ai fini della costituzione degli organismi e delle aziende e società partecipate indicati negli strumenti di programmazione e di indirizzo sopra citati;

VISTI i seguenti documenti: Schema di Statuto dell'Azienda Speciale denominata Patrimonio Taormina; Piano Programma e budget economico 2025/2027; Schema di contratto di servizio; Relazione tecnica a supporto della Costituzione dell'Azienda Speciale denominata Patrimonio Taormina, allegati alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO di dover adottare gli allegati schema di Statuto dell'Azienda Speciale denominata Patrimonio Taormina, Piano Programma e budget economico 2025/2027, Schema di contratto di servizio, Relazione tecnica a supporto della Costituzione dell'Azienda Speciale denominata Patrimonio Taormina, allegati alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;

ACCERTATO CHE la costituzione dell'Azienda Speciale di cui trattasi, risulta essere finanziariamente ed economicamente sostenibile;

VISTI: il DUP 2025/2027, il Bilancio di Previsione 2025/2027; il PIAO 2025/2027; Il PEG/2025/2027.

VISTI: il D.lgs n. 267/00 e lo Statuto Comunale;

PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

- 1) **Costituire** l'Azienda Speciale denominata Patrimonio Taormina.
- 2) **Adottare** gli allegati schema di Statuto dell'Azienda Speciale denominata Patrimonio Taormina, Piano Programma e budget economico 2025/2027, Schema di contratto di servizio, Relazione tecnica a supporto della Costituzione dell'Azienda Speciale denominata Patrimonio Taormina, allegati alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;
- 3) **Trasmettere** la relativa deliberazione, unitamente alla documentazione allegata, al Collegio dei Revisori dei conti ed al Consiglio Comunale, ai fini dell'approvazione definitiva.

Il Responsabile dell'Area

(Dott. Giuseppe Bartorilla)

IL VICE SINDACO

(Ing. A. Lo Monaco)

Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale

Area competente: Area Amministrativa – Affari Generali – Servizi Sociali e Demografici

Responsabile: Dott. Giuseppe Bartorilla

Proponente: Il Vice Sindaco Ing Antonio Lo Monaco

OGGETTO: COSTITUZIONE DELL'AZIENDA SPECIALE DENOMINATA PATRIMONIO TAORMINA. ADOZIONE SCHEMA DI STATUTO, PIANO PROGRAMMA E BUDGET ECONOMICO 2025/2027, SCHEMA DI CONTRATTO DI SERVIZIO, RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA.

Per la **Regolarità TECNICA** si esprime parere FAVOREVOLE

Taormina, 27/03/2025

Il Responsabile dell'Area
(Dott. Giuseppe Bartorilla)

Comportando la presente:

☐ Prenotazione impegno n. _____/2025 €

☐ diminuzione di entrata;

☐ non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

☐ altro/ _____.

Per la **Regolarità CONTABILE** si esprime parere FAVOREVOLE

Taormina, 27/03/2025

Il Responsabile dell'Area Economica Finanziaria
(Dott.ssa Angela La Torre)

STATUTO DELLA
AZIENDA SPECIALE
PATRIMONIO TAORMINA

TITOLO 1 - NATURA ED ATTIVITA' DELL'AZIENDA

Art. 1. - Costituzione, denominazione e sede

1. E' costituita dal Comune di Taormina l'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina" (di seguito definita Azienda), disciplinata nel rispetto della normativa prevista dall'art. 114 del D. Lgs. n. 267/2000.
2. La sede legale dell'Azienda Speciale è fissata nel Comune di Taormina presso la Casa Comunale; con deliberazione del CdA, possono essere istituite sedi operative in luoghi diversi.
3. L'ambito territoriale e la comunità di riferimento dell'Azienda coincide con il Comune di Taormina per i servizi alla persona di competenza di quest'ultima.
4. Il funzionamento dell'Azienda è regolato dal presente Statuto.

Art. 2 - Natura giuridica

1. L'Azienda Speciale denominata "PATRIMONIO TAORMINA" è istituita e disciplinata nel rispetto della normativa prevista dall'art. 114 del D.Lgs. n. 267/2000 e regolamentata dal presente Statuto.
2. L'Azienda è ente strumentale economico del Comune di Taormina dotata di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria, gestionale e negoziale, secondo quanto stabilito dalle normative statali, regionali, dalle norme statutarie dell'Ente Locale e dal presente Statuto.
3. Il Comune rispetta l'autonomia gestionale dell'Azienda, che deve essere amministrata e diretta secondo logiche imprenditoriali e comportamenti manageriali, sulla base dei principi dell'economicità, della congruità degli obiettivi, dell'efficacia e dell'efficienza.
4. L'azienda non ha finalità di lucro ed ha l'obbligo del pareggio del bilancio da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi, compresi i trasferimenti. Gli eventuali avanzi di gestione sono finalizzati al miglioramento dei servizi pubblici gestiti dall'Azienda.
5. Il Consiglio Comunale determina gli indirizzi generali, approva gli atti fondamentali, conferisce il capitale di dotazione, approva la copertura di eventuali oneri sociali e controlla i risultati in base agli obiettivi generali.
6. L'Azienda può aderire alle associazioni nazionali delle aziende speciali per i servizi pubblici degli Enti Locali, nei settori specifici di cui all'oggetto sociale.
7. L'Azienda, al fine di soddisfare esigenze riconducibili alla comunità locale per il perseguimento delle finalità imprenditoriali previste nel Piano-Programma, può svolgere le proprie attività al di fuori dei confini comunali. In tale ipotesi l'amministrazione comunale delibererà preventivamente l'estensione dell'attività dei servizi al territorio di altri Enti previa stipulazione con i medesimi di apposita convenzione.
8. I rapporti tra Comune di Taormina e Azienda per la gestione dei servizi conferiti sono regolati da apposito contratto di servizio

Art. 3 – Oggetto dell'attività

1. L'oggetto sociale dell'AZIENDA è la gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare dell'Ente ai fini di realizzare investimenti secondo i criteri di mercato, nonché la gestione delle reti e degli impianti relativi ai servizi pubblici locali, nonché l'attività di supporto contabile, censimento, rendicontazione ed assistenza tecnica inerenti la gestione del patrimonio per l'Enti.

L'Azienda garantisce la manutenzione e la gestione tecnico - amministrativa del patrimonio dell'Ente, ricadenti nel territorio di competenza dello stesso, non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibile di dismissione, ovvero di valorizzazione, potendo costituire sullo stesso diritti reali, concedendolo in locazione o in comodato, operando anche investimenti secondo i criteri di mercato.

L'Azienda, previo conseguimento dei requisiti di legge, potrà svolgere attività relative a scavi archeologici e ricognizione del patrimonio sottoposto a vincolo paesaggistico ed archeologico.

L'Azienda, previo conferimento di specifici poteri, potrà compiere attività di accertamento di cui all'art. 13 della Legge 689/81.

L'Azienda potrà compiere attività di progettazione su tutti i beni immobili dell'Ente.

L'Azienda potrà compiere tutte le operazioni strumentali al conseguimento dell'oggetto sociale ed inoltre potrà eseguire ogni altro servizio pubblico locale o di interesse generale, complementare al raggiungimento dello scopo sociale, ivi compreso stipulare accordi di collaborazione e realizzare impianti o altre opere specifiche.

L'Azienda può svolgere le attività di gestione amministrativa relative ai servizi di cui al presente articolo e di cui allo Statuto, ivi incluse le attività di accertamento, liquidazione, riscossione anche coattiva degli importi dovuti in relazione ai servizi erogati, nei limiti delle leggi vigenti.

L'Azienda può espletare, direttamente ed indirettamente, tutte le attività rientranti nell'oggetto sociale e tutte le attività complementari, connesse, collegate, strumentali, collaterali ed accessorie ai servizi di cui al presente articolo, ivi comprese tutte le attività di supporto tecnico-logistico agli uffici amministrativi e le attività di commercializzazione, di consulenza tecnica ed amministrativa e, nei limiti di legge, le attività di diritto privato utili ai propri scopi, inclusa l'attività di produzione di beni e servizi necessari alla finalità di ottimizzare e valorizzare il patrimonio immobiliare dell'Ente, nonché di beni demaniali in gestione all'Ente.

L'Azienda nell'ottica della valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, può espletare, direttamente e indirettamente, l'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, essere promotrice o partecipare a comunità energetiche rinnovabili finalizzate, a titolo meramente esemplificativo, alla: a) produzione, lo scambio, l'accumulo e la cessione di energia rinnovabile ai fini dell'autoconsumo e per la riduzione della povertà energetica e sociale; b) realizzazione di forme di efficientamento e di riduzione dei prelievi energetici dalla rete; c) stipula di accordi e convenzioni con l'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente (ARERA), con GSE e i gestori della rete di distribuzione, al fine di ottimizzare la gestione, l'utilizzo delle reti di energia e l'accesso non discriminatorio ai mercati dell'energia; d) realizzazione di progetti innovativi finalizzati alla produzione di energia rinnovabile a basso impatto ambientale, all'aumento dell'efficienza energetica e alla costruzione di sistemi sostenibili di produzione energetica e di uso dell'energia, attraverso l'impiego equilibrato delle risorse del territorio di riferimento.

L'Azienda può farsi promotrice o partecipare, direttamente ed indirettamente, a società di trasformazione urbana (STU), curando anche le procedure ad evidenza pubblica di ricerca dei

partner.

L'Azienda potrà gestire impianti pubblicitari comunali, fornire supporto per le procedure di affidamento in concessione dei beni demaniali per finalità indicate nel PUDM, avolgere attività istruttoria e tecnica di supporto agli Uffici dell'Ente anche in tema di pianificazione urbanistica, gestione del territorio, di protezione civile e prevenzione incendi, ecc.

Esclusivamente ai fini del perseguimento dell'oggetto sociale l'Azienda può inoltre compiere operazioni mobiliari, immobiliari, commerciali, di leasing in qualità di utilizzatore, di factoring in qualità di cedente, di natura finanziaria, investimenti mobiliari, stipulazione in qualità di richiedente con qualsiasi persona fisica o giuridica, società, ente, di aperture di credito, anticipazioni bancarie, sconti, fidi bancari, mutui ed in genere ogni operazione di finanziamento e assicurazione non nei confronti del pubblico, richiedere rilascio a proprio favore o nel proprio interesse di garanzie reali e personali.

Sono espressamente escluse le seguenti attività: a) il rilascio di garanzie nell'interesse di terzi e la concessione di prestiti a favore di terzi; b) la raccolta di risparmio tra il pubblico e l'acquisto e la vendita mediante offerta al pubblico di strumenti finanziari disciplinati dal T.U.I.F (D.Lgs. 24/02/1998 n. 58), nonché l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di assunzione di partecipazione, di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, di prestazioni di servizi di pagamento e di intermediazione in cambi e ogni altra attività di cui all'art. 106 del T.U.L.B. (D.Lgs. 01/09/1993 n. 385); c) qualsiasi attività che sia riservata agli iscritti in albi professionali previsti dalle normative vigenti.

L'Azienda è tenuta al rispetto della normativa in materia di trasparenza e anticorruzione ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 come modificato dal D.Lgs. n.97 del 17/05/2016 e della Legge n. 190/2012 ed eventuali modifiche ed integrazioni, nonché al rispetto del Codice dei contratti pubblici di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

L'azienda potrà porre in essere, senza alcun fine di lucro nemmeno indiretto, tutte quelle operazioni ritenute necessarie per il conseguimento dei propri scopi sociali.

Art. 4 - Gestione dei Servizi e delle attività

L'esercizio delle funzioni e la gestione dei servizi e delle attività sono finalizzati ai seguenti obiettivi:

1. rafforzamento della capacità di intervento dell'Ente, attraverso la creazione di un nuovo soggetto gestore con piena autonomia giuridica, gestionale, e imprenditoriale ancorché collocato in posizione servente rispetto all'Ente locale;
2. strutturazione di una Rete Locale Integrata di servizi, con razionalizzazione su base territoriale della erogazione;
3. sviluppo di un approccio orientato all'ottimizzazione del rapporto tra costi e benefici degli interventi eseguiti;
4. maggiore centralità del cittadino utente dei servizi, in termini di flessibilità ed articolazione delle risposte;
5. interventi adeguati sulle criticità del servizio esistenti, evitando ritardi nell'agire amministrativo causa di perdita di risorse necessarie all'Ente;
6. intervenire sulla valorizzazione patrimoniale, affinché possa costituire elemento fondante per le attività amministrative dell'Ente, evitando in tal modo l'attesa di anni per il reperimento di somme di ordinaria spettanza;

7. ottimizzare l'uso e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, così da realizzare investimenti secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato;
8. consolidamento dell'integrazione territoriale a livello intercomunale per evitare duplicazioni ed ottimizzare risorse finanziarie ed umane e pervenire ad una omogenea diffusione dei servizi e delle attività, con particolare riferimento al loro potenziamento nei comuni di minori dimensioni demografiche;
9. sviluppo dell'informazione e della partecipazione attiva alla realizzazione degli interventi da parte dei cittadini utenti e delle loro associazioni.

Per il perseguimento di tali finalità l'attività dell'azienda è fondata sui criteri di efficienza, efficacia, economicità, qualità ed innovazione e attuazione dei principi di trasparenza, informazione e partecipazione democratica.

Art. 5 - Durata dell'Azienda

L'Azienda Speciale è costituita a tempo indeterminato, ma potrà essere sciolta con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 6 - Potere di indirizzo e vigilanza

1. Al Consiglio Comunale compete l'indicazione degli indirizzi generali ai quali l'Azienda deve attenersi nell'attuazione dei suoi compiti e degli obiettivi di interesse generale e pubblico che l'assunzione e l'esercizio dei pubblici servizi sono destinati a soddisfare.
2. Nel perseguimento delle proprie attività l'Azienda dovrà adeguarsi agli indirizzi sugli obiettivi da perseguire fissati dal Consiglio Comunale, predisponendo gli atti fondamentali di gestione in conformità ai medesimi, ovvero in mancanza dovrà adeguarsi ai principi del presente Statuto e della Carta dei servizi.
3. Il controllo sugli organi dell'Azienda spetta al Consiglio Comunale che lo esercita nei casi e con le modalità previsti dalla legge e dal presente Statuto

Art.7 - Capitale di Dotazione

1. Il Capitale di dotazione dell'Azienda è costituito da liquidità di denaro, dai beni immobili e mobili e dai capitali assegnati dal Comune, o successivamente acquisiti nel corso dell'attività.
2. Con lo scopo di garantire una efficace gestione dei servizi affidati all'Azienda, il Comune di Taormina potrà assegnare e conferire alla stessa beni del patrimonio comunale disponibile in comodato o in uso gratuito.
3. I beni conferiti in dotazione all'Azienda sono classificati, descritti e valutati in apposito inventario, tenuto secondo quanto disposto dal Codice Civile o dalle Leggi Speciali.

TITOLO II - ORGANI DELL'AZIENDA

Art. 8 - Organi dell'azienda

1. Sono organi dell'azienda:
 - a) il Consiglio di amministrazione o l'Amministratore unico;
 - b) il Presidente del Consiglio di amministrazione;
 - c) il Direttore Generale;

- d) l'organo di revisione dei conti.
2. Il Consiglio di amministrazione o l'Amministratore unico dà attuazione agli indirizzi ricevuti dal Consiglio comunale e, ai sensi di legge, svolge l'attività di amministrazione e di controllo gestionale.
 3. Il Presidente del Consiglio di amministrazione rappresenta l'azienda nei rapporti con le autonomie locali, regionali, statali, sovrastatali e internazionali. Assicura l'attuazione degli indirizzi del Consiglio comunale e attua un costante collegamento e raccordo tra la Direzione dell'azienda, il Consiglio di amministrazione e l'Amministrazione comunale di Taormina per il tramite del Sindaco.
 4. Il Direttore Generale ha la responsabilità della gestione operativa aziendale, segue le indicazioni e determinazioni del Consiglio di amministrazione e del Presidente secondo le rispettive competenze.
 5. L'organo di revisione dei conti provvede alla revisione dei bilanci, alla vigilanza sulla regolarità contabile e sulla gestione economico-finanziaria dell'azienda.

CAPO I

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Parte I - Consiglio di Amministrazione

Art. 9 - Composizione e nomina

Il Consiglio di Amministrazione è composto da n. 3 membri, compreso il Presidente e sono nominati tra soggetti selezionati con avviso pubblico.

Le nomine devono garantire la presenza di entrambi i sessi.

I membri del Consiglio di Amministrazione sono nominati dal Sindaco, nel rispetto delle previsioni statutarie e regolamentari vigenti e devono possedere requisiti di comprovata capacità tecnica amministrativa giuridica e manageriale. I membri del Consiglio di Amministrazione sono nominati in considerazione del rapporto fiduciario esistente tra l'Amministrazione Comunale e gli amministratori dell'Azienda che si articola in base agli obiettivi per i quali l'Azienda è stata istituita. Il venir meno di tale rapporto fiduciario integra gli estremi della giusta causa di cui all'art. 2383, terzo comma, del codice civile, in quanto applicabile.

I componenti del Consiglio di Amministrazione rimangono in carica per 3 anni e possono essere rinominati. I componenti del C.d.A., che per qualsiasi causa cessino dalla carica durante il loro mandato, sono sostituiti dal Sindaco, entro 45 gg. I nuovi nominati esercitano le loro funzioni limitatamente al periodo di tempo in cui sarebbero rimasti in carica i loro predecessori.

I membri del C.d.A. che non intervengono senza giustificato motivo a tre sedute consecutive sono dichiarati decaduti. La decadenza è pronunciata dal Sindaco, su proposta del Presidente o di altro membro del Consiglio di Amministrazione.

Costituisce giusta causa di revoca dalla carica di componente del Consiglio di Amministrazione l'aver deliberato l'approvazione di bilanci di esercizio che presentino perdite per due esercizi consecutivi.

Art. 10 - Revoca e scioglimento del Consiglio di Amministrazione

1. La revoca del Presidente e dei singoli membri del C.d.A. o dell'Amministratore unico e lo scioglimento dell'intero Consiglio di Amministrazione possono essere disposti dal Sindaco. I provvedimenti di revoca e scioglimento possono essere adottati nei casi di gravi irregolarità o di contrasti con gli indirizzi del Consiglio comunale, di ingiustificato o reiterato mancato raggiungimento degli obiettivi assegnati e preventivati ovvero di pregiudizio degli interessi dell'Azienda.
2. Il Sindaco prima dell'adozione dei provvedimenti invita il C.d.A. a fornire le eventuali deduzioni ai rilievi formulati nel termine massimo di 15 giorni.
3. Col provvedimento col quale viene dichiarato lo scioglimento dell'intero C.d.A. o dell'Amministratore unico, il Sindaco può nominare un Commissario, il quale resta in carica per un periodo massimo di mesi 6 e, comunque, non oltre la nomina del nuovo C.d.A. - Il Commissario assume i poteri del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore unico e del Presidente e adotta i provvedimenti necessari per il buon andamento dell'Azienda e, in particolare, i provvedimenti omessi dal Consiglio di Amministrazione sciolto.
4. I componenti del C.d.A. possono cessare anticipatamente dalla carica in caso di decadenza e di dimissioni.

Art. 11 - Riunioni del Consiglio di Amministrazione

1. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce di norma negli uffici dell'Azienda.
2. Il Presidente convoca, di regola, il C.d.A. anche su richiesta di almeno due componenti, mediante avviso trasmesso a mezzo PEC, almeno tre giorni prima della data, riducibile per i casi di urgenza ad un giorno. Tuttavia, il Consiglio può riunirsi per specifici argomenti su richiesta motivata dei consiglieri o del Direttore Generale, o del collegio dei Revisori; la riunione deve aver luogo entro 7 giorni dalla richiesta. Gli avvisi di convocazione devono riportare l'ordine del giorno, l'indicazione del giorno, il luogo e l'ora della seduta e l'elencazione degli argomenti da trattare. L'avviso deve, altresì, esplicitare i motivi dell'urgenza, qualora si ricorra ai termini di convocazione abbreviata. La partecipazione alle sedute del Consiglio potrà essere assicurata tramite teleconferenza o videoconferenza e modalità telematica in genere. Le sedute convocate senza l'osservanza delle modalità di cui al precedente punto 2, sono valide se presenti tutti i consiglieri. In tale ipotesi la trattazione di uno o più argomenti all'ordine del giorno può essere rinviata alla seduta successiva su richiesta di un consigliere.
3. Il Direttore Generale su eventuale richiesta del Presidente interviene con voto consultivo che deve essere verbalizzato unitamente alle motivazioni per le quali il consiglio ritiene eventualmente di scostarsene.

Art. 12 - Validità delle sedute e modalità di voto

1. Le sedute del Consiglio sono valide con la presenza della maggioranza dei Consiglieri in carica.
2. Il Presidente del C.d.A. constata la regolarità della costituzione, dirige e regola la discussione, e stabilisce le modalità di votazione.

3. La trattazione di argomenti non inclusi nell'o.d.g. è ammessa se sono presenti e consenzienti tutti i consiglieri.
4. Il Consiglio delibera a maggioranza di votanti e, a parità di voti, prevale quello del Presidente.
5. Ciascun consigliere ha diritto di far annotare nel verbale il proprio voto ed i motivi del medesimo.
6. Il Consiglio di Amministrazione può invitare a partecipare alle sedute chiunque ritenga opportuno per fornire chiarimenti o comunicazioni relative agli oggetti contenuti nell'ordine del giorno.
7. Il Revisore può assistere alle sedute del Consiglio di Amministrazione con l'obbligo di partecipare alle sedute nelle quali si discutono i Bilanci ed i Piani economico finanziari.
8. Le funzioni di segretario del C.d.A. sono svolte da funzionario o dipendente della Azienda.
9. I Consiglieri non possono prendere parte in nessuna fase a un provvedimento nel quale abbiano interesse personale, o che coinvolga il coniuge o i loro parenti o affini entro il quarto grado.

Art. 13 - Indennità e compensi agli Amministratori

I compensi spettanti al Presidente ed ai componenti del Consiglio di Amministrazione o all'Amministratore unico sono stabiliti in applicazione delle norme di Legge. Sono ammessi i rimborsi spese disciplinati con apposito regolamento.

Art. 14 - Competenze del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore Unico

1. Il Consiglio o l'Amministratore unico è l'organo deliberante dell'Azienda a cui compete l'attività di indirizzo e di controllo della gestione aziendale e più segnatamente gli sono conferite, tutte le facoltà per l'attuazione e il raggiungimento degli obiettivi di interesse collettivo che l'Azienda è destinata a soddisfare, che non siano per legge o per statuto espressamente riservate al Presidente e al Direttore Generale.
2. Il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore unico delibera:
 - a) I regolamenti dell'Azienda;
 - b) Il piano programma, il budget economico triennale, il bilancio di esercizio e il piano degli indicatori di bilancio;
 - c) Sull'organizzazione dell'Azienda e l'applicazione dei contratti collettivi di lavoro;
 - d) L'approvazione alla stipula di convenzioni per la gestione di servizi;
 - e) L'approvazione gli schemi di contratti;
 - f) Le proposte di modifica del presente Statuto.

Art. 15 - Responsabilità degli Amministratori

1. I componenti del C.d.A. o l'Amministratore unico devono adempiere ai doveri ad essi imposti dalla legge e dal presente statuto e sono in solido responsabili verso l'Azienda dei danni derivanti dall'inosservanza di tali doveri e degli obblighi inerenti alla conservazione dell'integrità del patrimonio aziendale.
2. La responsabilità per gli atti dei componenti del C.d.A. o dell'Amministratore unico non si estendono a quelli tra essi che abbiano fatto annotare, senza ritardo, il loro dissenso nel libro

delle adunanze e delle deliberazioni del Consiglio, dandone immediata notizia per iscritto al Collegio dei revisori.

Art. 16 – Presidente

1. Il Presidente è individuato fra i componenti del Consiglio di Amministrazione.
2. Il Presidente ha la rappresentanza legale ed istituzionale dell'Azienda nei rapporti con gli enti locali e con le autorità statali e regionali, ed inoltre assicura l'attuazione degli indirizzi espressi dagli organi comunali e tutela l'autonomia gestionale della direzione aziendale.
3. Il Presidente del Consiglio di amministrazione, nomina tra i consiglieri un Vicepresidente che lo sostituisce in caso di vacanza o impedimento. L'atto di nomina del Vicepresidente deve essere comunicato all'Amministrazione comunale.
4. Spetta al Presidente:
 - a) Convocare e presiedere il C.d.A.;
 - b) Sovrintendere al buon funzionamento dell'Azienda e vigilare sull'esecuzione delle deliberazioni del C.d.A.;
 - c) Firmare gli ordini di pagamento, la corrispondenza e gli atti del C.d.A.;
 - d) Definire obiettivi, priorità, piani programmi e direttive generali per l'azione amministrativa e per la gestione dell'Azienda;
 - e) Adottare i relativi atti di indirizzo interpretativi ed applicativi;
 - f) Verificare la rispondenza dei risultati dell'attività amministrativa e della gestione agli indirizzi impartiti;
 - g) Riferire periodicamente al Sindaco sull'andamento della gestione dell'Azienda ai sensi del presente statuto;
 - h) Promuovere e resistere alle liti con potere di conciliazione e transazione, riguardanti PATRIMONIO TAORMINA;
 - i) Verificare che le iniziative di informazione e di partecipazione dell'utenza e della cittadinanza siano conformi a quanto previsto dal presente statuto e da quello comunale;
 - j) Rappresentare l'Azienda Speciale nelle riunioni con altri organi pubblici di indirizzo politico- amministrativo, curando i rapporti istituzionali;
 - k) Partecipare, senza diritto di voto, alle sedute del Consiglio Comunale o della Giunta Municipale, che approvano gli atti adottati dal Consiglio di Amministrazione;
 - l) Predisporre gli atti da sottoporre alla valutazione ed approvazione del Consiglio di Amministrazione;
 - m) Provvedere all'esecuzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e vigilare sull'attività Generale dell'Azienda Speciale;
 - n) Incentivare ogni altra attività idonea a promuovere lo sviluppo dell'Azienda Speciale curandone l'immagine, la comunicazione ed i rapporti con gli organi di informazione;
 - o) Individuare eventuali proposte migliorative in favore dell'ottimizzazione della spesa;
 - p) Promuovere iniziative volte ad assicurare una integrazione dell'attività dell'Azienda con le realtà sociali, economiche e culturali della comunità locale;

- q) Svolgere ogni altro compito o attività non attribuita espressamente dallo Statuto al Consiglio di Amministrazione.
5. Il Presidente rimane in carica per la stessa durata prevista per il Consiglio di Amministrazione ed è rieleggibile.
 6. Il Presidente adotta, in caso di necessità ed urgenza e sotto la propria responsabilità, i provvedimenti di competenza del Consiglio di amministrazione, che devono essere sottoposti al Consiglio stesso per la ratifica nella sua prima adunanza successiva. Ove il Consiglio di amministrazione non provveda alla ratifica, gli atti adottati ai sensi del presente comma si intendono come non adottati, fatti salvi gli effetti già prodotti.
 7. Il Presidente può delegare, anche in via temporanea, ad uno o più componenti il Consiglio di amministrazione alcune delle sue competenze.

Art. 17 - Il Direttore Generale – Attribuzioni

1. Il Direttore Generale compete la responsabilità gestionale dell'Azienda ai sensi dell'art. 114, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000.
2. È nominato dal Consiglio di Amministrazione previa selezione pubblica. Può ricoprire l'incarico di Direttore Generale chi possiede requisiti di formazione, professionalità, competenza tecnica e comprovata esperienza presso amministrazioni ed enti pubblici, aziende pubbliche o private.
3. Il Direttore Generale può essere anche fornito in distacco o comando dal Comune o da altre società *in house providing* o aziende speciali del gruppo pubblico locale riferito all'Ente costituente; l'incarico di Direttore Generale può essere conferito al Segretario del Comune di Taormina, o anche a un soggetto già titolare del medesimo incarico in forza ad altre società *in house providing* o aziende speciali del gruppo pubblico locale riferito al Comune o ad un soggetto che ricopre l'incarico di Direttore Generale presso Aziende società o enti con le medesime finalità statutarie.
4. I requisiti per la nomina a Direttore Generale nonché la procedura cui il Consiglio di amministrazione dovrà attenersi per provvedervi sono stabiliti in un regolamento aziendale, adottato dal Consiglio di amministrazione medesimo ai sensi del presente Statuto e nel rispetto della normativa e disposizioni pertinenti.
5. Il Direttore Generale è nominato per un periodo non superiore a tre anni e può essere confermato per la medesima durata con deliberazione del Consiglio di amministrazione.
6. La risoluzione del rapporto di lavoro del Direttore Generale, nel corso del periodo contrattuale, può aver luogo, per giusta causa che si realizza al verificarsi anche di uno solo dei seguenti casi:
 - mancato raggiungimento degli obiettivi assegnati dal Consiglio di Amministrazione;
 - presenza di perdite di esercizio riportate in due bilanci esercizio consecutivi;
 - negli altri casi previsti dal Regolamento sulla figura del Direttore Generale.
7. Il Direttore Generale ha, nell'ambito delle proprie funzioni e nel rispetto delle competenze attribuite per legge o dal presente Statuto agli altri organi dell'Azienda, la piena autonomia decisionale.
8. Il Direttore Generale può nominare, fra i responsabili organizzativi delle strutture, un Vice Direttore che lo sostituisca in caso di assenza o impedimento.

9. In particolare, il Direttore Generale

- a) sovrintende all'attività tecnico-amministrativa, commerciale e finanziaria dell'Azienda, in autonomia decisionale per il raggiungimento degli obiettivi generali dell'Azienda
- b) dirige il personale dell'Azienda ed esercita il potere disciplinare nei modi e con i limiti previsti dalle leggi e dai contratti collettivi vigenti, provvedendo all'assunzione ed eventuale interruzione del rapporto di lavoro sia del personale impiegatizio che operaio;
- c) sottopone al Consiglio di Amministrazione lo schema dei piani e dei programmi d'intervento, del bilancio pluriennale, del bilancio preventivo annuale e del conto consuntivo;
- d) prende parte con funzione consultiva obbligatoria alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e ne esegue le deliberazioni;
- e) provvede agli appalti e alle forniture necessarie al funzionamento ordinario dell'Azienda, nomina e presiede le commissioni di gara per quanto di sua competenza e stipula i contratti;
- f) firma gli ordinativi di pagamento e le reversali d'incasso;
- g) firma la corrispondenza e gli atti che non siano di competenza del Presidente;
- h) provvede a tutti gli altri compiti determinati dalla legge, dallo Statuto e dai regolamenti;
- i) attua, tramite ordini di servizio ed autonomamente, i provvedimenti ritenuti necessari alla struttura organizzativa e alle funzioni del personale per i miglioramenti delle stesse ed il raggiungimento degli obiettivi dell'Azienda;
- j) esegue le deliberazioni del Consiglio di amministrazione;
- k) esercita ogni altra funzione attribuitagli da norme regolamentari o da specifiche deleghe approvate dal Consiglio di Amministrazione.

TITOLO III - ORGANO DI REVISIONE

Art. 18 - Nomina dei Revisori dei Conti

1. Il controllo e la verifica economico-finanziaria sono affidati ad un collegio di revisori, composto da 3 membri nominati, previa selezione pubblica, dal Sindaco del Comune di Taormina scelti tra persone estranee al Consiglio comunale dell'Ente ed iscritti nel registro dei revisori contabili ai sensi del d.lgs. 27 gennaio 1992 n. 88.
1. I componenti del Collegio dei revisori devono essere in possesso dei requisiti previsti per legge.
2. Non possono essere nominati Revisori dei Conti, e se nominati decadono, i consiglieri comunali, il coniuge, i parenti ed affini degli amministratori entro il quarto grado, coloro che sono legati all'Azienda da un rapporto di prestazione d'opera retribuita, coloro che sono proprietari, comproprietari e soci illimitatamente responsabili, dipendenti di imprese esercenti lo stesso servizio cui è destinata l'Azienda od industrie connesse al servizio medesimo o che hanno stabili rapporti commerciali con l'Azienda e coloro che hanno liti pendenti con l'azienda o comunque attività in concorrenza dell'azienda. È fatta salva ogni altra causa di incompatibilità prevista dalla legge. Al presidente ed ai membri del collegio dei revisori è corrisposta un'adeguata indennità il cui ammontare, è deliberato all'atto della nomina, entro i limiti del 30% di quella attribuita ai componenti dei revisori del Comune;

Spetta altresì, in caso di missione per conto dell'Azienda, il trattamento previsto per i componenti del Consiglio di Amministrazione.

Art. 19 - Collegio dei Revisori – Competenze

1. Il collegio dei revisori dei conti deve accertare la regolare tenuta dei libri e delle scritture contabili, l'osservanza delle norme tributarie ed attestare nelle relazioni al Conto Consuntivo la corrispondenza del rendiconto alle risultanze della gestione.
2. Il collegio dei revisori, nella relazione che è tenuto a redigere in esame del rendiconto, deve attestare oltre alla corrispondenza delle risultanze di bilancio con le scritture contabili, la conformità delle valutazioni di bilancio, ed in particolare, degli ammortamenti, degli accantonamenti e dei ratei e risconti, ai criteri di valutazione di cui agli articoli 242 e seguenti del Codice Civile, in quanto applicabili. Il collegio dei revisori deve, inoltre, riscontrare, almeno ogni trimestre, la consistenza di cassa e l'esistenza dei valori e dei titoli di proprietà aziendale o ricevuti dall' Azienda in conto cauzione e custodia.
3. Il collegio dei revisori esprime il proprio parere su specifiche questioni attinenti alla gestione economico-finanziaria sottopostagli dal C.d.A. e dal Comune ed in specie sui progetti di investimento, sull' impiego fruttifero delle disponibilità, sull'acquisto di azioni e quote societarie.
4. I revisori possono in qualsiasi momento procedere anche individualmente agli accertamenti di competenza.
5. Al collegio viene assicurato l'accesso agli atti e documenti dell'Azienda che siano di interesse per l'espletamento delle sue funzioni.
6. I revisori sono invitati alle sedute del C.d.A. e vi partecipano senza diritto di voto.
7. Il collegio deve presentare alla Giunta Comunale ogni triennio una relazione sull'andamento della gestione aziendale contenente rilievi e valutazioni sull'efficienza, efficacia e l'economicità del servizio aziendale.
8. È fatta salva ogni altra funzione attribuita al collegio dei revisori dalla legge con riferimento ai consorzi o aziende costituiti per la gestione di servizi pubblici locali.

Art. 20 - Collegio dei Revisori – Riunioni

1. Il Collegio dei Revisori deve riunirsi almeno ogni trimestre.
2. Il revisore che, senza giustificato motivo, non partecipa durante un esercizio a due riunioni del collegio, decade dall'ufficio. Decade altresì nel caso in cui l'assenza, ancorché giustificata, si protragga per un intero esercizio.
3. Delle riunioni del collegio deve redigersi processo verbale, che viene trascritto e sottoscritto dagli intervenuti in apposito registro. Copia di ciascun processo verbale deve essere trasmessa nel termine di tre giorni al Sindaco, al Presidente e al Direttore Generale dell'Azienda.
4. Le deliberazioni del collegio dei revisori devono essere adottate a maggioranza assoluta di voti. A parità di voti prevale quello del Presidente del collegio. Il revisore dissenziente deve far iscrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.

TITOLO IV - STRUTTURA ORGANIZZATIVA AZIENDALE

Art. 21 - Struttura organizzativa

1. La struttura organizzativa e le sue variazioni vengono determinate con deliberazione del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore unico su proposta del Direttore Generale secondo criteri di economicità efficienza e solidarietà sociale, in attuazione dei principi di trasparenza, informazione, partecipazione democratica avendo riguardo alla vocazione pubblica dell'azienda.
2. Tale struttura deve definire le aree funzionali di intervento sulla base dei servizi affidati dal consiglio comunale, le principali funzioni delle unità organizzative e le principali mansioni dei responsabili di tali unità.
3. L'Azienda sarà approntata all'attuazione della distinzione di competenze tra sfera politica e sfera gestionale, nelle forme in cui può essere applicata in un ente strumentale comunale.

Art. 22 – Personale

1. Per il funzionamento, l'Azienda si avvale di proprio personale da assumere con contratto di diritto privato.
2. Il rapporto di lavoro dei dipendenti dell'azienda, compresi i dirigenti, così come previsto dalla legge, ha natura privatistica.
3. La disciplina generale dello stato giuridico e del trattamento economico del personale dipendente è quella che risulta dai vigenti CCNL stipulati dalle associazioni nazionali di categoria delle aziende a cui l'azienda aderisce, dai contratti collettivi integrativi di settore e aziendali, dai contratti individuali, nonché - per quanto in essi stabilito - dalle leggi vigenti
4. L'Azienda può anche avvalersi, attraverso l'istituto del comando, del personale dipendente del Comune o società *in house providing* o Aziende del gruppo pubblico locale riferito all'Ente, comandato nel rispetto della normativa vigente. Il personale comunale, anche con qualifica dirigenziale, distaccato presso l'Azienda conserva lo stato giuridico e il trattamento economico proprio dell'Ente di appartenenza.
5. I requisiti, le modalità di assunzione del personale, le incompatibilità e quant'altro riguardante il personale sono determinati con apposito Regolamento nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e dei contratti collettivi nazionali di lavoro. Il Regolamento assicura il massimo della Trasparenza, della parità di trattamento e pubblicità delle selezioni pubbliche.
6. L'Azienda Speciale osserva le norme ad essa specificamente applicabili che eventualmente prevedano modalità, divieti o limitazioni all'assunzione di personale.

CAPO III - CONTABILITÀ, PROGRAMMAZIONE E BILANCIO

Art. 23 (Ordinamento contabile)

1. L'ordinamento contabile dell'Azienda è disciplinato dalla legge, dallo Statuto e dal Regolamento di Contabilità, elaborato ed approvato dal Consiglio di Amministrazione o dall'Amministratore unico.

Art. 24 - Gestione finanziaria e contabile

1. La gestione aziendale deve ispirarsi ai criteri della massima efficienza, della migliore efficacia, nel rispetto del vincolo dell'economicità e ha l'obbligo del pareggio del bilancio da

perseguirsi attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi, compresi i trasferimenti, nonché dell'equilibrio finanziario.

2. La gestione aziendale deve tener conto di costi e benefici sociali connessi al buon governo qualitativo e di lungo periodo dei beni comuni. Di tanto l'azienda dà conto in sede di redazione del bilancio di esercizio.

Art. 25 (Strumenti di programmazione)

1. L'Azienda, in coerenza con gli obiettivi generali di politica economica e con provvedimenti adottati in materia di finanza pubblica, assume la programmazione come metodo della propria attività economico-finanziaria e adotta i relativi atti, secondo la normativa vigente.

2. Il Piano Programma è lo strumento programmatico generale dell'Azienda, deliberato dal Consiglio di Amministrazione che mediante esso delinea le scelte e gli obiettivi che l'Azienda intende perseguire sulla base degli indirizzi determinati dall'Amministrazione Comunale. Il Piano Programma comprende il Contratto di Servizio nel quale vengono formalizzati i reciproci impegni ed obblighi, ivi compresi quelli relativi agli aspetti economico finanziari ed alle conseguenti coperture. Il Piano Programma è soggetto ad aggiornamenti annuali in corrispondenza di quanto avviene per il Bilancio Pluriennale ed è approvato dal Consiglio Comunale entro il 30 settembre.

3. Il piano programma assume la struttura di business plan, comprendendo i seguenti aspetti:

- definizione della missione aziendale e sintesi della formula imprenditoriale;
- caratteristiche dell'Azienda;
- mercato utenza dei servizi;
- politiche tariffarie;
- analisi della concorrenza;
- mercati di approvvigionamento;
- sistema di servizi;
- patrimonio tecnico-produttivo;
- organizzazione aziendale;
- accordi e progetti interaziendali;
- programmi di investimento e modalità di finanziamento;
- proiezioni economico finanziarie.

4. Il Piano Programma è soggetto ad aggiornamenti annuali in corrispondenza di quanto avviene per il Bilancio Pluriennale;

5. Il Bilancio Pluriennale di previsione (budget economico) è redatto in conformità al Piano Programma dell'Azienda ed ha durata triennale. Esso si articola per singoli programmi e per progetti, evidenzia gli investimenti previsti, indicando le relative modalità di finanziamento. Lo stesso è annualmente aggiornato in relazione ai valori monetari conseguenti al prevedibile tasso di inflazione, ed è approvato contestualmente al bilancio preventivo economico annuale.

Art. 26 Costi sociali

1. Qualora l'Amministrazione comunale, per ragioni di carattere sociale ed in relazione ai propri fini istituzionali, disponga che l'azienda effettui un servizio o svolga un'attività il cui costo, intero o parziale, non sia recuperabile dai fruitori del servizio, ovvero mediante contributi di altri enti, nel contratto di servizio e nel bilancio di previsione, ovvero in una variazione dello stesso, deve in ogni caso essere assicurata la copertura del costo medesimo.

Art. 27 - Bilancio preventivo pluriennale

1. L'esercizio aziendale coincide con l'anno solare.
2. Il Bilancio Preventivo pluriennale è approvato prima della presentazione del Bilancio Comunale al Consiglio Comunale.
3. Il Bilancio Preventivo pluriennale deve contenere la previsione dei Costi e dei Ricavi delle singole attività con ulteriore suddivisione territoriale nel caso di gestioni effettuate per conto di altri Comuni.
4. Il bilancio di previsione è redatto in termini economici, secondo gli schemi previsti dalle norme vigenti, e viene deliberato dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda o dall'Amministratore unico e deve essere assicurato il pareggio di bilancio.
5. Entro il 31 ottobre di ogni anno, il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore unico delibera il bilancio preventivo economico pluriennale dell'Azienda, relativo all'esercizio successivo, redatto in conformità allo schema tipo di bilancio approvato dal decreto del Ministero del tesoro.
6. Al predetto bilancio devono essere allegati:
 - a) i bilanci relativi alle singole sezioni;
 - b) il programma degli investimenti da attuarsi nell'esercizio, con l'indicazione della spesa prevista nell'anno e delle modalità della sua copertura;
 - c) il riassunto dei dati del conto consuntivo al 31 dicembre precedente, nonché dati statistici ed economici disponibili in ordine alla gestione dell'anno precedente;

- d) la tabella numerica del personale suddivisa per contratto collettivo nazionale di lavoro applicato e per ciascuna categoria o livello di inquadramento, con le variazioni ipotizzate nell'anno, nonché la previsione delle unità di personale in forza mediamente nell'esercizio;
- e) il prospetto relativo alle previsioni del fabbisogno annuale di cassa, conforme allo schema approvato con decreto del Ministero del tesoro;
- f) la relazione del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore unico e della Direzione.

Art. 27 - Bilancio di esercizio

1. Il Consiglio di amministrazione o l'Amministratore unico approva il bilancio di esercizio entro il 20 marzo e lo trasmette entro 5 giorni al Revisore per la relazione di competenza che dovrà essere rilasciata entro i successivi quindici giorni.
2. Il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore unico, ricevuta la relazione del Revisore, trasmette il bilancio di esercizio, unitamente alla delibera di adozione dell'organo amministrativo e alla relazione del revisore, al Sindaco e all'organo di revisione del Comune, entro il 5 aprile.
3. Il Bilancio di esercizio viene approvato dal Consiglio Comunale entro il 30 aprile.
4. Il bilancio di esercizio è sottoposto alla pubblicità ai sensi di legge.
5. Il bilancio di esercizio è redatto secondo le indicazioni e lo schema tipo di bilancio di cui al Decreto del Ministero del Tesoro. Esso si compone del conto economico e dello stato patrimoniale e della nota integrativa.
6. Nella nota integrativa si dovranno tra l'altro indicare: a) i criteri di valutazione degli elementi della situazione patrimoniale, b) i criteri seguiti nella determinazione delle quote di ammortamento, degli accantonamenti per le indennità di anzianità del personale e di eventuali altri fondi; c) le motivazioni degli scostamenti rispetto al bilancio di previsione.
7. Le risultanze di ogni voce di ricavo e costo dovranno essere comparate con quelle del bilancio d'esercizio precedente.
8. Il bilancio di esercizio deve chiudersi, ai sensi di legge, in pareggio o con un utile di esercizio.
9. Nell'ipotesi eccezionale di perdita imputabile a cause esterne alla gestione aziendale, la perdita viene coperta con il fondo di riserva o rinviata al nuovo esercizio oppure attraverso l'assegnazione all'azienda del contributo in conto esercizio occorrente per assicurare il pareggio del bilancio. Le modalità di versamento del contributo sono stabilite dal Consiglio comunale o dall'Amministratore unico, sentito il Consiglio di amministrazione dell'azienda.
10. L'utile d'esercizio, per quanto compatibile con la natura dei servizi pubblici locali gestiti, deve essere destinato nell'ordine:
 - a) alla costituzione o all'incremento del fondo di riserva;
 - b) alla costituzione o all'incremento del fondo rinnovo impianti;
 - c) alla costituzione o all'incremento del fondo rischi;
 - d) all'abbattimento dei costi delle rette per i soggetti economicamente più deboli e al miglioramento ed ampliamento dei servizi;
 - e) al Comune, da versarsi entro il 31 dicembre dell'anno successivo a quello di riferimento.

Art. 28 - Controllo di Gestione

1. Il controllo economico di gestione è svolto nelle forme e con le modalità stabilite dal Consiglio d'Amministrazione o dall'Amministratore unico ed ha il compito di sottoporre a costante verifica le attività Aziendali, fornendo all'organo di amministrazione situazione periodiche sul consuntivo e impegnato contabile, al fine di assicurare la realizzazione degli obiettivi e dei risultati previsti dagli atti di programmazione e di verificare l'efficienza della gestione.

TITOLO V - RAPPORTI CON L'ENTE LOCALE

Art. 29 - Atti di indirizzo e controllo del Consiglio Comunale

1. Il Comune determina le finalità, gli indirizzi e approva gli atti fondamentali dell'Azienda necessari per raggiungere gli obiettivi di interesse collettivo che la gestione aziendale è destinata a soddisfare. La vigilanza del Comune è finalizzata a verificare la corretta esecuzione, da parte dell'Azienda, delle finalità e degli indirizzi formulati ed il pieno rispetto dei contratti di servizio. A tal fine, il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore unico deve presentare al Comune, alla fine di ogni trimestre, una relazione redatta di concerto con la Direzione Generale sull'andamento dell'azienda, contenente in sintesi i dati più significativi della gestione.

Art. 30 - Approvazione atti fondamentali

1. Sono soggetti all'approvazione del Consiglio Comunale i seguenti atti dell'Azienda:
 - il Piano di Programma;
 - il Bilancio preventivo Pluriennale;
 - il Bilancio di Esercizio;
 - il Piano degli indicatori di bilancio;

L'approvazione di tali atti dovrà avvenire nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

In caso di mancata approvazione, il Comune è tenuto ad indicare le modifiche da apportare e l'Azienda è tenuta ad adeguarsi.

Art. 31 - Approvazione e attuazione statuto

1 - Lo statuto dell'Azienda è approvato dal Consiglio Comunale.

Nel rispetto della normativa comunicatoria e della legge delle norme statutarie del Comune e dell'azienda, il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore unico adotta i regolamenti interni per il funzionamento degli organi e per l'organizzazione dell'Azienda.

TITOLO VI - Rapporti con la Cittadinanza

Art. 32 - Pubblicità degli atti

Nel rispetto della sua vocazione pubblica l'Azienda governa il servizio in piena attuazione del principio di trasparenza. Ferma restando la pubblicità degli atti fondamentali dell'Azienda e del Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore unico secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal presente statuto, un apposito regolamento detterà le norme per l'accesso agli atti dell'azienda, sulla base di quanto previsto dalle leggi vigenti, prevedendo altresì le modalità

atte ad assicurare il controllo degli utenti e la rappresentazione delle loro esigenze.

Art. 33 - Protocolli di legalità e patti di integrità

1. L'alta vigilanza in tema di trasparenza, legalità e contrasto alla criminalità organizzata in tutte le sue forme rappresenta un principio fondamentale in cui si uniforma l'attività dell'Azienda Speciale PATRIMONIO TAORMINA;
2. A tal fine, l'Azienda incentiva e promuove ogni attività finalizzata al raggiungimento del suddetto principio anche attraverso la stipula di protocolli di legalità e patti di integrità per le finalità attuative di cui all'art. 1 comma 17 della legge 190 del 2012.

TITOLO VII: NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 34 - Regolamenti

Il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore unico, provvede ad emanare, riformare, rettificare, mediante deliberazione, i regolamenti aziendali per disciplinare l'ordinamento e il funzionamento dell'Azienda. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore del presente Statuto il Consiglio di Amministrazione o dell'Amministratore unico, su proposta del Direttore Generale, provvederà a disciplinare con regolamenti aziendali le materie relative al personale dell'Azienda e alle assunzioni, alla contabilità, amministrazione, alle spese in economia e alla attività contrattuale.

Art. 35 - Norme transitorie

Il presente Statuto, approvato dal Consiglio Comunale, entra in vigore con l'iscrizione dell'Azienda nel registro delle imprese.

Art. 36 - Norme di rinvio

Per tutto quanto non disposto nel presente Statuto si intendono applicabili le disposizioni di legge o di regolamento previste per le Aziende speciali per gli Enti Locali.

Taormina,

Il SINDACO On. Cateno De Luca	L'ASSESSORE
----------------------------------	-------------

PIANO PROGRAMMA DELL'AZIENDA SPECIALE
PATRIMONIO TAORMINA PER IL TRIENNIO 2025/2027

Indice

Introduzione	3
1. Analisi del contesto	5
1.1 Stato attuale del patrimonio comunale	5
1.2 Confronto con gli standard attesi.....	7
2. La Struttura dell'Azienda Speciale.....	9
2.1 Struttura di governance e organigramma	9
2.2 Mission, Vision e Valori	10
2.3 Ambito operativo e servizi offerti	11
3. La Politica del Personale	14
3.1 Il Piano delle Assunzioni 2025/2027	14
3.2 Collaborazione tra l'Azienda speciale e l'Ufficio Urbanistico Comunale.....	19
3.3 Il Costo del personale.....	20
4. Le Fonti di Finanziamento.....	
4.1 Il Fabbisogno Finanziario.....	22
4.2 Il Contratto di Servizio	22
5. PIANO DELLE PERFORMANCE 2025-2027	25
5.1 Piano Operativo	25
5.2 Diagramma di Gantt.....	28
5.3 Monitoraggio e Sistemi di Controllo	28
6. BUDGET 2025/20027	30
6.1 Budget Economico 2025/2027.....	30
6.2 Bilancio Previsionale 2025/2027	31
CONCLUSIONI.....	34

Introduzione

Il presente Piano-Programma si colloca in modo integrato nel quadro complessivo della programmazione dell'Ente, allineandosi sia alle linee strategiche contenute nel Documento Unico di Programmazione (DUP), sia agli stanziamenti definiti nel Bilancio di Previsione 2025–2027, approvato ai sensi del D.Lgs. n. 118/2011. Attraverso questo strumento, l'Amministrazione comunale intende tradurre concretamente la volontà politica di valorizzare e gestire in maniera unitaria, efficace e sostenibile il proprio patrimonio pubblico, superando le criticità oggi esistenti.

In particolare, il Comune di Taormina si trova a dover affrontare importanti problemi di natura amministrativa e gestionale nel settore del patrimonio immobiliare e mobiliare. Tali problematiche derivano da diversi fattori, tra cui l'assenza di un censimento aggiornato, le incongruenze nelle intestazioni catastali, la gestione frammentaria e non sistematizzata degli interventi di manutenzione, nonché una scarsa capacità di valorizzazione, sia dal punto di vista culturale sia da quello economico.

Alla luce di queste evidenti criticità, l'Amministrazione comunale ha intrapreso un percorso di rinnovamento e innovazione, individuando nella costituzione di un'Azienda Speciale la soluzione più adeguata a rilanciare e ottimizzare la gestione dei beni pubblici. In base all'art. 114 del D.Lgs. n. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali), gli enti locali hanno facoltà di creare organismi con personalità giuridica e autonomia gestionale, finalizzati all'erogazione di servizi di interesse generale o alla gestione più efficace di specifiche attività.

Da tale presupposto normativo nasce l'idea di un'Azienda Speciale, denominata Azienda Speciale Patrimonio "Taormina", concepita come vero e proprio strumento manageriale operativo e professionale, il cui scopo è censire, amministrare e valorizzare il patrimonio pubblico secondo una prospettiva unitaria, trasparente e sostenibile, in linea con gli obiettivi delineati dall'Ente nel DUP e nel Bilancio di Previsione 2025–2027.

La forma giuridica dell'Azienda Speciale, nel rispetto delle previsioni di governance e di razionalizzazione della spesa pubblica, consente di:

1. Superare le rigidità gestionali delle strutture comunali tradizionali, introducendo una maggiore flessibilità operativa e una più chiara definizione delle responsabilità decisionali.
2. Agire in coerenza con criteri ESG (Environmental, Social and Governance), adottando metodologie e strumenti tecnologici innovativi (quali GIS e BIM) per una conoscenza puntuale e costantemente aggiornata dei beni immobiliari, consentendo di pianificare e programmare gli interventi con maggiore efficacia.
3. Realizzare una strategia pluriennale di manutenzione e valorizzazione, ponendo l'attenzione sia sulle ricadute economico-finanziarie sia sul potenziale culturale e turistico del territorio.

All'interno di questo disegno strategico, il Piano-Programma mira a istituire un soggetto dedicato capace di rispondere a quattro principali esigenze:

- **Economico-gestionale:** razionalizzare i costi complessivi di gestione e, al contempo, ottimizzare i rendimenti derivanti dal patrimonio immobiliare, mobiliare e infrastrutturale.
- **Organizzativa:** superare la frammentazione delle competenze, accentrando la gestione del patrimonio in un unico ente specializzato, con procedure e protocolli condivisi.
- **Strategica:** massimizzare il valore socio-economico, turistico e culturale dei beni di proprietà del Comune, favorendo collaborazioni con partner istituzionali, comunità locali e potenziali investitori.
- **Operativa:** garantire una maggiore reattività rispetto ai limiti della gestione diretta, assicurando interventi di manutenzione più rapidi ed efficienti, nonché una più ampia gamma di azioni per la valorizzazione, la concessione, l'alienazione e la messa a reddito del patrimonio.

Uno dei punti di forza di questa nuova struttura è rappresentato dalla possibilità di esercitare, da parte degli organi dell'Ente, un controllo analogo sulle attività dell'Azienda Speciale, così da garantire la piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di affidamento diretto e la continua rispondenza alle finalità pubbliche.

Nel complesso, attraverso la costituzione dell'Azienda Speciale Patrimonio "Taormina" e l'attuazione del presente Piano, l'Amministrazione comunale persegue l'obiettivo di:

- *Sanare le inefficienze e i ritardi accumulati nella gestione economico-finanziaria della gestione del patrimonio pubblicosoprattutto per quanto riguarda i canoni di locazione e le concessioni;*
- *Sostenere lo sviluppo locale tramite un efficace utilizzo delle risorse, in sinergia con i diversi attori del territorio tramite strumenti di comunicazione, informazione e partecipazione democratica degli utenti e delle loro associazioni.;*
- *Rafforzare la governance del patrimonio, in linea con le strategie delineate nel DUP e con le previsioni di spesa e di investimento del Bilancio di Previsione 2025–2027.*

L'approccio multidisciplinare e l'adozione di criteri avanzati di analisi e monitoraggio garantiranno infine un miglioramento tangibile nella tutela e nella valorizzazione dei beni, generando un impatto positivo sia sulle finanze dell'Ente sia sulla fruizione di servizi da parte della cittadinanza e dei portatori di interesse. Con questa prospettiva, il Piano-Programma intende porsi come uno strumento operativo concreto, in grado di coniugare efficacemente gli obiettivi di sostenibilità economica, sociale e ambientale con l'esigenza di una moderna ed efficiente amministrazione del patrimonio pubblico.

1. Analisi del contesto

Il Comune di Taormina, pur contando circa 10 mila abitanti, possiede un patrimonio immobiliare di valore notevole, recentemente stimato in oltre 300 milioni di euro, comprendendo 188,ma potrebbero esser di più, i beni che lo compongono tra palazzi storici, locali commerciali, strutture pubbliche, terreni e altri cespiti di varia natura. Nonostante la rilevanza e il potenziale di tali beni, una larga parte di essi versa in condizioni di abbandono, degrado o sottoutilizzo e solo un numero esiguo risulta effettivamente produttivo per l'ente. Tale situazione non solo incide sulla qualità del decoro urbano e sulle opportunità culturali e sociali, ma rappresenta anche una perdita economica per il Comune.

Le cause di questa condizione sono da ricondursi a inefficienze di carattere gestionale e amministrativo protrattesi per decenni, che non hanno consentito di valorizzare adeguatamente il patrimonio comunale. Nel contesto di una città dal riconosciuto prestigio storico-turistico come Taormina, la mancata cura di beni pubblici rappresenta un vulnus evidente, sia in termini di immagine sia di mancati ritorni finanziari.

Nei paragrafi successivi si illustrano in maniera approfondita:

1. La condizione attuale dei principali beni immobili comunali, evidenziandone i casi di degrado, abbandono e contenziosi e le inefficienze gestionali e amministrative che hanno condotto a tale stato di cose.
2. La distanza dagli standard che ci si aspetterebbe in una località di eccellenza come Taormina.

1.1 Stato attuale del patrimonio comunale

L'inventario comunale, recentemente aggiornato, attribuisce al patrimonio di Taormina un valore complessivo che oscilla dai 289 ai 306 milioni di euro, suddiviso in 188 beni di varia tipologia (edifici storici, terreni, aree verdi, locali commerciali, infrastrutture e persino alcuni sottosuoli). Tuttavia, numerosi di questi immobili risultano inagibili, dismessi o comunque privi di una reale destinazione d'uso, necessitando di ingenti lavori di ripristino per tornare fruibili.

Diversi casi emblematici evidenziano questa criticità:

Bene comunale	Stato / Anomalia	Note
Ex Scuola Convitto Albergo (CAPALC) – c.da S. Antonio	Incompiuto e inutilizzato da circa 30 anni; struttura profondamente degradata	Il valore reale è crollato sotto i €5 milioni a causa delle pessime condizioni fisiche e dell'assenza di manutenzione. Tentativi ripetuti di vendita o riconversione sono sempre falliti.
Scuola elementare "Vittorino Da Feltre"	Chiusa dal 2004, inutilizzata da oltre 20 anni	L'edificio necessita di interventi strutturali e riqualificazione completa.
Ex Circolo dei Forestieri – sotto piazza IX aprile	Chiuso dai primi anni '90; stato di degrado grave e	Edificio di grande valore storico-panoramico (già sede della Pretura) con facciata scrostata e intonaci caduti che alterano

	crolli interni	il paesaggio della centralissima Piazza IX Aprile.
Ex Piscina Comunale – c. da Bongiovanni	Impianto sportivo abbandonato dal 2017	Vicenda segnata da contenziosi con l'ex gestore privato; è allo studio una possibile riconversione in palazzetto dello sport.
Badia Vecchia (torre medievale)	Monumento storico non utilizzato da anni; valorizzazione incompleta	Si prevede la cessione al Parco Archeologico Naxos-Taormina entro il 2024, per tentare di salvaguardarne il valore storico e avviare un recupero strutturale.
Ex Night Club “La Giara” – Vico La Floresta	Locale chiuso da tempo e inutilizzato	Iconico per la vita notturna taorminese del passato; anch'esso inserito in ipotesi di cessione al Parco Archeologico per risolverne l'attuale inutilizzo.
Ex Pretura di Corso Umberto (palazzo storico)	Uso conteso; conflitto tra ente e gestore	Ex sede conferita alla Fondazione TaoArte, concessione revocata nel 2022. La Fondazione ha avviato un contenzioso con il Comune rifiutando la restituzione.
Ex Ospedale S. Vincenzo (ala comunale)	Sezione ospedaliera dismessa e abbandonata	Parte del vecchio ospedale di Taormina, di proprietà comunale, in stato di abbandono da diversi anni.
Casa Grandmont – via Bastione	Ex casa popolare degradata; in corso di recupero	Il Comune ha ottenuto un finanziamento regionale per la riconversione in alloggi sociali.

Le criticità riscontrate appaiono riconducibili a fattori gestionali reiterati nel tempo, che possono essere sintetizzati in alcune categorie chiave:

1. Mancata manutenzione e tutela dei beni

Numerosi immobili non sono stati oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, deteriorandosi sino a risultare fatiscenti. Strutture come l'ex Circolo dei Forestieri e il CAPALC, mai entrato in funzione, rappresentano esempi lampanti di edifici lasciati all'incuria per decenni. Questa negligenza ha causato un drastico deprezzamento economico: l'immobile CAPALC, pur stimato sulla carta €22 milioni, vale probabilmente meno di €5 milioni per via delle pessime condizioni statiche e impiantistiche.

2. Sottoutilizzo e mancata valorizzazione economica

Una larga parte del patrimonio comunale risulta improduttiva per le casse dell'ente, essendo chiusa o comunque non concessa in uso. Emblematico è il dato sui canoni di locazione non riscossi, che ammonterebbero a circa €5 milioni in anni di morosità, ormai difficilmente recuperabili. Questo tradisce carenze sia nella gestione contrattuale sia nei controlli verso i conduttori inadempienti. Al contempo, immobili potenzialmente redditizi sono rimasti senza alcuna destinazione: un danno diretto per il bilancio locale.

3. Assenza di pianificazione strategica e inventariazione realistica

Sino a periodi recenti, il Comune non disponeva di un inventario patrimoniale completo e attendibile. Vi era un Piano delle Alienazioni (con 16 beni per un valore ipotetico di €11,6 milioni, rivedibile fino a €25 milioni con nuove destinazioni urbanistiche), rimasto però lettera morta: non sono state avviate procedure di vendita concrete e il patrimonio è rimasto privo di azioni di valorizzazione o dismissione.

4. Concessioni e project financing con esiti negativi

In passato, l'ente ha affidato a soggetti terzi la gestione di diversi asset, dal sistema dei parcheggi all'ex piscina comunale, incontrando però significativi contenziosi legali. Il "lodo parcheggi", avviato oltre 20 anni fa, espone il Comune a richieste di risarcimento danni per cifre molto elevate. L'ex piscina, gestita privatamente sino al 2017, è stata chiusa a seguito di un conflitto al TAR: nonostante la vittoria in sede giudiziaria, l'ente non ha riaperto l'impianto, che da allora giace in stato di degrado.

5. Scelte gestionali non ottimali

Alcune destinazioni d'uso degli immobili comunali, come l'attribuzione di un locale a ufficio tributi anziché a funzioni commerciali, hanno suscitato perplessità in quanto sottraggono potenziali fonti di reddito al Comune. In parallelo, usi sociali o culturali (quali biblioteche, spazi associativi) non sono stati sviluppati, pur essendo disponibili immobili idonei. L'assenza di una visione d'insieme fa sì che molte strutture, potenzialmente utili alla comunità, restino abbandonate.

Le inefficienze illustrate hanno ricadute economiche importanti, comportando morosità difficilmente esigibili, carenze nella valorizzazione dei cespiti e l'apertura di costosi contenziosi. Tale situazione ha aggravato il quadro finanziario già precario di Taormina, culminato nel dissesto dichiarato nel luglio 2021: con un disavanzo di oltre €18 milioni e numerosi debiti, il Comune si è ritrovato nell'impossibilità di sostenere impegni pregressi. Questa crisi di bilancio è stata senz'altro acuita dalla mancata gestione attiva del patrimonio, che non ha potuto generare risorse per il riequilibrio.

1.2 Confronto con gli standard attesi

Taormina è rinomata a livello internazionale per il patrimonio storico e artistico, per la posizione paesaggistica di straordinaria bellezza e per il flusso turistico costante. In una simile cornice ci si aspetterebbe un approccio amministrativo improntato all'eccellenza, in linea con il decoro urbano e con le esigenze di una località che fa della cultura e del turismo la sua principale fonte di sviluppo economico. Tuttavia, gli edifici comunali in rovina rappresentano un evidente disallineamento:

- Danno al decoro e all'immagine turistica: Strutture come l'ex Circolo dei Forestieri, visibili dal principale belvedere di Piazza IX Aprile, mostrano parti di facciata scrostate e testimoniano una situazione indegna di un centro storico così frequentato. Nella "Perla dello Ionio", dove spesso si investe in restauri e innovazioni nel settore privato, i beni pubblici in abbandono creano un contrasto ancor più stridente.
- Mancata fruizione culturale e sociale: Spazi come Badia Vecchia o l'ex Circolo potrebbero fungere da poli museali, biblioteche o sedi per attività socio-culturali, arricchendo l'offerta turistica e migliorando la qualità della vita per i residenti. L'assenza di tali interventi priva la città di potenziali punti di aggregazione e di ulteriori servizi al cittadino, mentre la domanda turistica rimane soddisfatta

solo dai grandi attrattori (Teatro Greco, Isola Bella, ecc.), rischiando di concentrare eccessivamente i flussi su pochi siti.

- **Opportunità economiche mancate:** Gli introiti derivanti da concessioni, eventi, fiere o attività commerciali all'interno di edifici riqualificati potrebbero generare un indotto significativo. Ciò favorirebbe anche la destagionalizzazione, sfruttando impianti sportivi (ex piscina) o centri congressuali (come il Palazzo dei Congressi), incrementando presenze turistiche nei periodi invernali. L'inerzia attuale ha impedito di sfruttare questi possibili canali di sviluppo.

- **Impatto sulla sicurezza e l'ambiente:** Gli edifici in stato di abbandono possono rappresentare una minaccia per la sicurezza pubblica, sia per il degrado strutturale sia per possibili infiltrazioni e fenomeni di incuria igienico-sanitaria. A Taormina, territorio sottoposto a vincoli ambientali e sismici, la mancanza di regolari interventi manutentivi incrementa i rischi e i costi futuri di messa in sicurezza. In sintesi, il livello di attenzione e manutenzione del patrimonio comunale è ben inferiore agli standard che si dovrebbero pretendere da una località di fama internazionale. Tale contraddizione danneggia non solo l'economia locale, ma anche la percezione complessiva dell'identità storica di Taormina.

2. La Struttura dell'Azienda Speciale

L'Azienda Speciale Patrimonio "Taormina" è un ente di diritto pubblico dotato di personalità giuridica autonoma, istituito dal Comune di Taormina in qualità di Fondatore, con un fondo di dotazione iniziale di **100.000 euro**.

Ai sensi dell'art. 114 TUEL (Testo Unico degli Enti Locali), il quale disciplina le aziende speciali e le istituzioni, stabilendo le loro caratteristiche, modalità di gestione e rapporti con gli enti locali.

Aziende Speciali:

- **Definizione:** Sono enti strumentali degli enti locali, dotati di personalità giuridica, autonomia imprenditoriale e di uno statuto proprio, approvato dal consiglio comunale o provinciale.
- **Gestione:** Devono conformare la propria gestione ai principi contabili generali contenuti nell'allegato n. 1 al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni, nonché ai principi del codice civile.
- **Iscrizione e deposito bilanci:** Entro il 31 maggio di ogni anno, le aziende speciali devono iscriversi e depositare i propri bilanci al registro delle imprese o nel repertorio delle notizie economico-amministrative della camera di commercio competente.

Tale scelta mira a dotare l'Amministrazione di uno strumento operativo agile e professionale, capace di applicare criteri manageriali, monitorare costantemente i risultati e adottare procedure trasparenti, in linea con gli obiettivi di responsabilità ambientale e sociale. Benché l'Azienda goda di autonomia gestionale e contabile, essa risponde agli indirizzi strategici dell'Ente Fondatore, perseguendo finalità di pubblico interesse e tutelando la sostenibilità complessiva del territorio.

2.1 Struttura di governance e organigramma

La governance è organizzata in modo da garantire una netta separazione fra le funzioni di indirizzo strategico, la gestione operativa e il controllo contabile, nonché di favorire l'integrazione dei principi ESG nella prassi amministrativa.

1. Consiglio di Amministrazione

- Definisce e approva i piani strategici, i budget e i bilanci.
- Stabilisce gli indirizzi generali in materia di gestione e valorizzazione del patrimonio, tenendo conto delle linee di sviluppo sostenibile e delle politiche territoriali.

2. Direttore Generale

- Converte gli obiettivi strategici in piani operativi, coordinando le risorse interne ed esterne in base a criteri di efficienza e responsabilità ambientale e sociale.
- Garantisce la corretta esecuzione delle attività di censimento, manutenzione e valorizzazione, verificandone l'allineamento ai parametri ESG e la rispondenza alle linee guida dell'Amministratore Unico.

3. Collegio dei Revisori/Revisore Unico

- Vigila sulla regolarità della gestione contabile e finanziaria, esaminando la congruità degli interventi effettuati rispetto alle previsioni di bilancio.
- Attua verifiche periodiche sulle politiche di spesa e sui risultati conseguiti, tenendo conto degli impatti economici e delle dimensioni sociale e ambientale.

All'interno dell'organigramma si distinguono un'Area Tecnica e un'Area Amministrativa/Contabile, coordinate dal Direttore Generale.

Area Tecnica

Rappresenta il core dell'azienda e prevede 4 Macro- Aree:

Macro Area 1: Censimento, Gestione e Amministrazione del Patrimonio

Macro Area 2: Manutenzione, Conservazione e Programmazione Sostenibile

Macro Area 3: Valorizzazione, Alienazione, Acquisizione e Concessioni

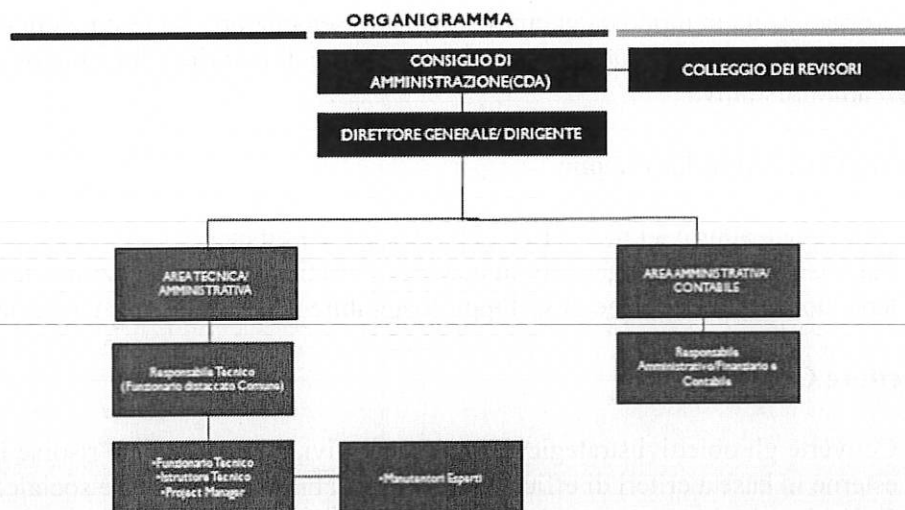
Macro Area 4: Servizi Tecnici, Progettuali e di Supporto

Area Servizi Generali Amministrazione e Contabilità

Si occupa delle attività trasversali di **supporto**:

1. **Gestione Amministrativa** (amministrazione, risorse umane, protocollo, URP, relazioni sindacali)
2. **Contabilità e Finanze** (bilanci, acquisti, appalti, contratti, rendicontazione)
3. **Supporto Tecnico e Logistico** (magazzino, portineria, manutenzione, convenzioni con PP.AA. e privati)
4. **Transizione Digitale** (innovazione tecnologica, dematerializzazione, piattaforme online)

Tale struttura snella favorisce una ripartizione chiara delle responsabilità, assicurando processi decisionali trasparenti e un monitoraggio continuo delle performance.



2.2 Mission, Vision e Valori

Mission

L'Azienda Speciale si propone di censire, gestire e valorizzare il patrimonio immobiliare comunale in modo sistematico, assicurando efficienza operativa, trasparenza e attenzione alle dimensioni sociale e ambientale. In questo modo, intende preservare l'interesse pubblico, incrementare il valore economico e culturale dei beni e promuovere uno sviluppo territoriale inclusivo e sostenibile.

Vision

Attraverso un approccio manageriale avanzato, l'Azienda Speciale mira a trasformare il patrimonio pubblico in un pilastro di crescita sostenibile, in cui l'attenzione agli impatti ambientali (riduzione dei consumi, riqualificazioni energetiche, tutela paesaggistica) e sociali (servizi per la comunità, recupero di spazi urbani, progetti inclusivi) si traduca in un miglioramento complessivo della qualità della vita. L'uso di tecnologie digitali, la creazione di banche dati evolute e l'adozione di metriche ESG permetteranno di valutare e ottimizzare le prestazioni nel tempo, rafforzando la fiducia dei cittadini e la competitività del territorio.

Valori fondamentali

Trasparenza: procedure chiare e rendicontazione puntuale, con diffusione delle informazioni su contratti, concessioni e scadenze.

Efficienza ed economicità: gestione manageriale che ottimizza tempi, costi e allocazioni di risorse, con focus sul controllo delle scadenze contrattuali e sugli aggiornamenti periodici dei canoni di locazione secondo logiche di mercato e di equità sociale.

Responsabilità ambientale e sociale (ESG): promozione di azioni compatibili con la tutela dell'ecosistema, l'inclusione sociale e la conservazione del patrimonio storico, favorendo un impatto positivo sulla comunità e sulle generazioni future.

Professionalità e competenza: personale qualificato e partner selezionati per la loro expertise, capaci di supportare le amministrazioni con soluzioni all'avanguardia in termini di sostenibilità e innovazione.

2.3 Ambito operativo e servizi offerti

Per rendere più organica la gestione e garantire un allineamento costante alle finalità ambientali e sociali, l'Azienda Speciale suddivide le proprie attività in quattro macro-aree, ciascuna incentrata su precise funzioni, con particolare attenzione alle linee guida di programmazione del DUP 2025/2027 approvato dal Consiglio.

Macro Area 1: Censimento, Gestione e Amministrazione del Patrimonio

Censimento sistematico dei beni:

- Mappatura degli immobili in modo da stabilire la tipologia di attività da incentivare al suo interno e conseguentemente identificare l'accoppiamento immobile-tipologia di attività. Questo favorirebbe l'offerta per i cittadini, arricchirebbe l'offerta turistica, con potenziali elementi di autenticità legati alla tradizione e alla cultura del luogo, e supporterebbe l'immagine e il brand di Taormina sul quale si vuole puntare.
- Creazione e aggiornamento di un'anagrafe digitale integrata, che documenti in modo esaustivo la consistenza, lo stato manutentivo, le caratteristiche tecniche e il potenziale di ogni immobile.
- Analisi periodiche del fabbisogno di interventi e valutazioni ESG (ad es. efficienza energetica, accessibilità, impatto sull'ambiente e sulla comunità).

Gestione dei contratti di locazione e concessione:

- Locare gli immobili commerciali d'uso, allo scopo di promuovere:
 1. attività che possono giocare un ruolo strategico nella proposta commerciale che viene offerta ai turisti;
 2. attività importanti per i cittadini e la comunità, ipotizzando di creare una libreria con spazio per la presentazione di libri/attività culturali.

- Implementazione di un sistema di controllo avanzato delle scadenze contrattuali, con alert automatizzati per il rinnovo o l'aggiornamento dei canoni, in linea con l'andamento del mercato e i principi di equità sociale.
- Definizione di politiche basate su banche dati e indicatori chiave (es. indice ISTAT, valutazioni di mercato, parametri di sostenibilità), finalizzate a garantire entrate stabili per l'Ente e un corretto equilibrio tra finalità pubbliche e esigenze dei concessionari.

Tutela amministrativa e legale:

- Verifica costante delle situazioni di occupazione abusiva e attuazione di procedure per il ripristino della legalità, collaborando con gli uffici competenti.
- Elaborazione di contratti standardizzati con clausole ESG specifiche, incentivando locatari e concessionari a rispettare standard di risparmio energetico, raccolta differenziata e salvaguardia del decoro urbano.

Macro Area 2: Manutenzione, Conservazione e Programmazione Sostenibile

Manutenzione ordinaria e straordinaria:

- Supporto tecnico e logistico, come previsto dalle normative di Governance sul PNRR, al fine di predisporre un parco progetti necessario per la realizzazione, o il recupero, del patrimonio immobiliare
- Utilizzo di materiali e tecnologie ecocompatibili, in linea con criteri di risparmio energetico, riduzione delle emissioni e tutela della salute pubblica.

Conservazione e valorizzazione storica e paesaggistica:

- Interventi di restauro, messa in sicurezza e riqualificazione, applicando principi di conservazione filologica e protezione dell'identità culturale.

Programmazione di sostenibilità ambientale:

- Integrazione delle linee ESG nelle politiche di manutenzione: riduzione dei consumi energetici, installazione di impianti da fonti rinnovabili, miglioramento delle prestazioni termiche degli edifici.
- Monitoraggio degli impatti ambientali e redazione di report periodici, utili a definire piani di miglioramento continuo e a concorrere a bandi di finanziamento per progetti "green".

Macro Area 3: Valorizzazione, Alienazione, Acquisizione e Concessioni

Valorizzazione degli immobili e strategie di sviluppo:

- Elaborazione di studi di fattibilità e analisi tecnico-economiche, anche alla luce degli standard ESG, finalizzati a individuare il migliore utilizzo (turistico, commerciale, culturale o sociale) dei beni.

- Promozione di piani di rigenerazione urbana e riuso di edifici dismessi, incentivando pratiche innovative (ad es. co-housing, spazi di coworking, attività socio-culturali) e coinvolgendo associazioni locali e investitori privati.

Alienazioni e acquisizioni:

- Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, approvato dal consiglio comunale contestualmente al bilancio di previsione di cui è parte integrante, costituisce l'autorizzazione all'alienazione, nonché, con le modalità e i limiti di cui all'art.58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, variante allo strumento urbanistico generale. Il Comune di Taormina, nei vari anni, fino al più recente del 2023, ha redatto un piano "copia incolla" del precedente per l'alienazione degli immobili di proprietà che, a fronte di circa 12 milioni di euro di stima, ne prevede una rivalutazione di circa 38 immobili a seguito di nuova destinazione urbanistica ma, che nella sostanza non giustifica l'aumento di valore
- Definizione e gestione del piano annuale di dismissioni, rivolto a immobili non strategici o soggetti a degrado, con l'obiettivo di generare nuove risorse da reinvestire nella salvaguardia di beni di maggiore rilevanza pubblica.
- Valutazione di nuove acquisizioni o locazioni, tenendo conto dell'interesse pubblico, del potenziale di crescita economica e del rispetto degli standard ambientali e sociali.

Concessioni e bandi di gara:

- Predisposizione di bandi trasparenti e competitivi per la concessione di beni demaniali e patrimoniali, facilitando la partecipazione di operatori attenti alla sostenibilità.
- Inserimento, nei disciplinari di gara, di requisiti ESG (ad es. riduzione delle emissioni, inclusione di soggetti svantaggiati, promozione di pratiche circolari) per favorire un impatto positivo sul territorio.

Macro Area 4: Servizi Tecnici, Progettuali e di Supporto

Cura e aggiornamento del database immobiliare:

- Redazione di atti catastali, mappature e frazionamenti, con particolare attenzione alla digitalizzazione e all'integrazione con Sistemi Informativi Territoriali (SIT).
- Aggiornamento costante dei dati in base agli interventi realizzati, ai nuovi contratti stipulati e agli indicatori di sostenibilità.

Supporto tecnico e amministrativo per la pianificazione urbanistica:

- Partecipazione a tavoli di lavoro e consultazioni con gli uffici comunali competenti, garantendo una coerenza fra l'uso dei beni e gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio.
- Elaborazione di proposte progettuali, studi preliminari e capitolati tecnici per interventi di adeguamento, riqualificazione o conversione funzionale.

Servizi di consulenza trasversali:

- Messa a disposizione di expertise in materia di normative edilizie, eco-progettazione, project financing e modelli di partenariato pubblico-privato, con particolare riguardo ai profili ESG.
- Assistenza per la partecipazione a bandi regionali, nazionali ed europei, valorizzando le componenti di innovazione sociale, tutela ambientale e governance partecipata.

La struttura delineata risponde all'esigenza di gestire il patrimonio pubblico con criteri di efficacia e responsabilità, integrando fin dall'inizio i principi ESG. L'attività di **censimento** assume un ruolo fondamentale, poiché fornisce la base informativa necessaria a una programmazione attenta alle scadenze contrattuali, agli aggiornamenti dei canoni e alla valutazione continua dei rischi e delle opportunità.

Contestualmente, l'approccio rivolto alla **sostenibilità ambientale** e alla **responsabilità sociale** costituisce un asse portante di tutte le macro-aree, dalle manutenzioni ordinarie fino ai progetti di valorizzazione e alle politiche di concessione. Tale modello si propone di generare ricadute positive per la collettività e di perseguire una crescita equilibrata, in cui la tutela dell'ambiente e l'interesse pubblico siano costantemente tenuti in considerazione.

3. La Politica del Personale

La gestione efficace del patrimonio immobiliare pubblico richiede una struttura organizzativa ben definita e adeguatamente dimensionata.

Di seguito viene presentato il **Piano Triennale delle Assunzioni (2025-2027)**. Il piano è stato strutturato per:

- Integrare gli obiettivi e le risorse previste nel **DUP** (Documento Unico di Programmazione), nel pieno rispetto di quanto disposto dal **TUEL** (in particolare l'art. 91) e dagli obblighi di programmazione del personale stabiliti dal **PIAO** (Piano integrato di attività e organizzazione).
- Mantenere la conformità ai vincoli della **Corte dei Conti**, sia in termini di spesa del personale sia per il rispetto delle finalità istituzionali e del principio di economicità.
- Rispondere alle necessità di **miglioramento e valorizzazione del patrimonio**, con particolare attenzione alla **ricognizione dei beni**, all'**aggiornamento dell'inventario**, alla **gestione dei contratti di locazione** e ad eventuali **rivalutazioni o nuove emissioni** di contratti.

Il piano illustra un percorso di assunzioni mirato a qualificare l'organico aziendale, includendo una **metodologia di ricerca e selezione** del personale che può essere svolta internamente o affidata a un **partner specializzato** (attraverso procedure selettive trasparenti), evidenziando le fasi e gli strumenti digitali che assicurano rapidità, regolarità e imparzialità.

3.1 Piano delle assunzioni 2025/2027

Come previsto dal DUP, la voce di spesa dedicata al personale nel triennio 2025-2027 deve rientrare nei limiti imposti per l'intera macchina pubblica dell'ente. Il principio guida sarà quello di:

- Non superare la capacità assunzionale definita dalla normativa e dai pareri della Corte dei Conti, adeguandosi anche a eventuali disposizioni regionali o locali sul rapporto tra spesa del personale e popolazione servita.
- Mantenere un approccio graduale, distribuendo le assunzioni lungo il triennio, per monitorare costantemente l'impatto sui conti e adeguarsi a mutamenti normativi o organizzativi.

La corretta pianificazione finanziaria rappresenta il presupposto essenziale per l'approvazione del Piano triennale dei fabbisogni all'interno del PIAO (art. 6 D.L. 80/2021 convertito in L. 113/2021), garantendo coerenza tra obiettivi strategici e risorse dedicate.

Anno 2025 - 2026

Direttore Generale

- **Profilo:** Dirigente
- **Mansioni:** Pianifica e coordina tutte le attività volte a conservare e valorizzare i beni locali, assicurando un uso efficiente delle risorse finanziarie e umane. Allo stesso tempo, cura i rapporti con gli organi politici e istituzionali, promuovendo progetti culturali e di sviluppo turistico nel rispetto delle normative vigenti. Garantisce la trasparenza dei processi amministrativi e la rendicontazione periodica, mantenendo costanti relazioni con l'ente pubblico.

Area Amministrativo - contabile

1. Responsabile dell'area amministrativo-contabile

- **Profilo:** Funzionario (Categoria D1)
- **Mansioni:** Gestione delle attività contabili e finanziarie dell'azienda speciale; predisposizione del bilancio e dei documenti contabili; gestione delle risorse umane, inclusa la pianificazione del fabbisogno del personale; supervisione delle procedure amministrative e assicurazione della conformità alle normative vigenti; collaborazione con le altre aree operative per garantire un'efficace integrazione delle attività.

Area Tecnica Amministrativa

1. Responsabile dell'Area Tecnico-Amministrativa

- **Profilo:** Funzionario (Quadro)
- **Mansioni:** Coordinamento generale delle attività tecniche e amministrative, supervisione delle quattro macroaree operative, gestione delle risorse umane, interfaccia con gli enti locali e gli stakeholder, assicurazione della conformità normativa e strategica delle operazioni.

Sarà previsto il distacco di un **funzionario comunale** con qualifica ex categoria D6, presso l'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina", ciò rappresenta una strategia efficace per garantire una supervisione qualificata e un supporto operativo all'area tecnico-amministrativa. Questo distacco consente di trasferire competenze ed esperienze maturate all'interno dell'amministrazione comunale direttamente all'azienda speciale, favorendo una gestione più efficiente e conforme alle normative vigenti.

Ruolo del Funzionario Distaccato:

- **Supervisione e Coordinamento:** Il funzionario avrà il compito di vigilare sulle attività dell'area tecnico-amministrativa, assicurando che le operazioni siano svolte in linea con le direttive comunali e nel rispetto delle normative locali e nazionali.
- **Supporto Operativo:** Collaborerà attivamente con il personale dell'azienda speciale, fornendo consulenza tecnica e amministrativa, e facilitando l'implementazione di best practices nella gestione del patrimonio immobiliare.
- **Ponte Comunicativo:** Agirà come intermediario tra l'Azienda Speciale e l'amministrazione comunale, garantendo una comunicazione fluida e tempestiva su questioni operative e strategiche.

Area 1 – Gestione e Amministrazione del Patrimonio

- **Profilo:** Funzionario Tecnico (Livello 1°)
- **Mansioni:** Aggiornamento dell'inventario patrimoniale, amministrazione della documentazione legale, supporto nelle attività di valorizzazione e concessione del patrimonio. Gestione delle locazioni, relative scadenze e aggiornamenti.

Area 2 – Manutenzione e Conservazione

- **Profilo:** Project Manager (Livello 3°)

- **Mansioni:** Supporto tecnico e logistico per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, monitoraggio dello stato di conservazione del patrimonio, collaborazione con fornitori esterni per interventi specialistici.
- **Profilo:** Manutentori (Operatore Esperto - Distacco del Comune)
- **Mansioni:** operazioni tecnico-manuali di tipo specialistico nel campo della installazione e manutenzione, conduzione, riparazione di immobili, impianti, strumenti e apparecchiature; supporto ad attività tecnico-progettuali, operano sotto la supervisione di un responsabile di area tecnica o di un direttore di cantiere, coordinandosi con altri uffici (Ufficio Tecnico) e collaborando spesso con ditte esterne specializzate in particolari lavorazioni o restauri.

Area 3 – Valorizzazione, Alienazione e Concessioni

- **Profilo:** Istruttore Tecnico (Livello 2°)
- **Mansioni:** Elaborazione di progetti di valorizzazione del patrimonio immobiliare, gestione delle procedure di alienazione e concessione, analisi di mercato e sviluppo di strategie per l'ottimizzazione delle risorse patrimoniali.

Area 4 – Servizi Tecnici e Supporto

- **Profilo:** Istruttore Tecnico (Livello 2°)
- **Mansioni:** Gestione delle pratiche catastali, supporto tecnico per interventi di manutenzione, aggiornamento del Sistema Informativo Territoriale (SIT), collaborazione nella progettazione di interventi edilizi.

Il Funzionario Tecnico nell'Area 1 avrà un ruolo polivalente, occupandosi di diverse attività amministrative trasversali alle macroaree, in linea con le obiettivi da perseguire.

La struttura proposta mira a garantire un'efficace gestione del patrimonio con un organico snello, ottimizzando le risorse umane disponibili e con un occhio di riguardo alle soluzioni tecnologiche green per la riqualificazione del patrimonio immobiliare.

Competenze Green Richieste delle Macroaree

- Conoscenza delle normative ambientali e degli standard di certificazione energetica.
- Capacità di sviluppare e implementare strategie di sostenibilità per la gestione del patrimonio immobiliare.
- Conoscenza delle opportunità di finanziamento per progetti green
- Capacità di progettare interventi di efficientamento energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.

Per mantenere e aggiornare queste competenze, è fondamentale prevedere programmi di formazione continua per tutto il personale. Questo può includere la partecipazione a corsi specializzati, workshop e seminari sulle ultime innovazioni nel campo della sostenibilità immobiliare.

Dotando l'organico di queste competenze green, l'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina" sarà in grado di gestire il patrimonio immobiliare in modo sostenibile, contribuendo alla riduzione dell'impatto ambientale e all'ottimizzazione delle risorse energetiche, in linea con le attuali direttive europee sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Anno 2027

- Consolidamento e verifica risultati: controllo degli esiti delle attività di censimento, dell'aggiornamento inventariale e dell'impatto economico delle rinegoziazioni.
- Inserimento di ulteriori profili (a seconda dell'andamento dei progetti PNRR o dei piani di valorizzazione) per mansioni di monitoraggio finanziamenti, rendicontazione fondi UE, coordinamento con l'ente locale.
- Percorsi di formazione e sviluppo: aggiornamenti professionali, progressioni di carriera se ammesse e se conformi alle normative, con l'obiettivo di rafforzare il bagaglio di competenze interne.
- **Personale di supporto amministrativo (Livello 2°-3°)**
 - **Mansioni:** gestione documentale e di supporto al Responsabile amministrativo contabile, assistenza nella preparazione di contratti, archiviazione di atti inerenti il patrimonio, collaborazione con l'ufficio censimento e inventario.

Inserimento: 1-2 unità, valutando la mole di lavoro effettiva e possibili turnover. Ricorso a contratti flessibili o stage per progetti straordinari di digitalizzazione dell'inventario e delle procedure di gestione contrattuale, entro il limite di spesa indicato.

- **Ufficio Contenzioso - Avvocato (Livello 1°)**
 - **Mansioni:** Svolge funzioni di supporto legale a tutte le aree operative dell'azienda speciale, con particolare riferimento alla difesa in giudizio, alla redazione di pareri pro veritate, alla prevenzione del contenzioso e alla cura degli aspetti contrattualistici. Deve assicurare la corretta interpretazione e applicazione della normativa vigente, tenendo conto delle specificità legate alle locazioni, alle concessioni e alle alienazioni e in generale alla gestione del patrimonio.

Per valutare l'efficacia del Piano delle Assunzioni e la qualità del lavoro svolto, si propongono i seguenti KPI:

1. Tempo medio di copertura dei posti: dal bando alla firma del contratto (obiettivo: < 4 mesi).
2. Stato di aggiornamento dell'inventario: numero di beni censiti e inventariati in rapporto al totale stimato (obiettivo: copertura ≥ 90% entro 2027).
3. Ricognizione e rivalutazione contratti di locazione:
 - % di contratti rinegoziati o emessi ex novo sui beni già disponibili (obiettivo: almeno 70% dei contratti "obsoleti" rivisti entro il 2027).

- Incremento del valore locativo complessivo a canone annuo (es. +10% entro il 2027, se giustificato dal mercato).
- 4. Esecuzione dei piani di manutenzione:
 - % di interventi realizzati su quelli programmati entro l'esercizio (target: almeno 80%).
- 5. Qualità e tempestività del bilancio:
 - Rispetto dei termini di approvazione e scostamento tra previsioni e consuntivo ($\leq 5\%$).
- 6. Indice di formazione:
 - Numero di ore di formazione/anno per ciascun neoassunto (almeno 2-3 giornate/anno).

Il piano delle assunzioni si intende modificabile in base alle esigenze effettive dell'azienda speciale per il perseguimento degli obiettivi previsti dal Comune.

3.2 Collaborazione tra l'Azienda speciale e l'Ufficio Tecnico e Urbanistico Comunale

L'azienda speciale svolge un ruolo cruciale nella gestione tecnica del patrimonio immobiliare. La collaborazione con l'Ufficio **Tecnico e Urbanistico del Comune** è fondamentale per assicurare che le attività di manutenzione, ristrutturazione e valorizzazione degli immobili siano conformi ai piani urbanistici e alle regolamentazioni edilizie vigenti.

Modalità di Collaborazione:

- **Allineamento Normativo:** Il personale dell'azienda speciale lavorerà a stretto contatto con l'Ufficio Tecnico e Urbanistico per garantire che tutti gli interventi sugli immobili rispettino le normative urbanistiche e ambientali.
- **Pianificazione Integrata:** Le due entità collaboreranno nella fase di pianificazione degli interventi, assicurando che le strategie di sviluppo e valorizzazione del patrimonio siano coerenti con gli obiettivi urbanistici del territorio.
- **Condivisione delle Informazioni:** Sarà istituito un canale di comunicazione diretto per lo scambio di dati e documenti, facilitando l'accesso alle informazioni necessarie per una gestione efficace e trasparente.

Benefici Attesi:

- **Efficienza Operativa:** La presenza di un funzionario comunale distaccato e la collaborazione strutturata con l'Ufficio Urbanistico contribuiranno a snellire i processi decisionali e operativi, riducendo tempi e costi.
- **Conformità e Qualità:** L'allineamento continuo con le normative urbanistiche e ambientali garantirà interventi di alta qualità e conformi alle leggi vigenti, riducendo il rischio di sanzioni o contenziosi.
- **Valorizzazione del Patrimonio:** Una gestione integrata e collaborativa favorirà la valorizzazione sostenibile del patrimonio immobiliare, incrementando il valore degli asset e migliorando i servizi offerti alla comunità.

In conclusione, l'integrazione di un funzionario comunale distaccato e la collaborazione sinergica tra l'Azienda Speciale e l'Ufficio Urbanistico del Comune rappresentano elementi chiave per una gestione efficace, trasparente e sostenibile del patrimonio immobiliare pubblico.

L'inclusione di queste figure nel piano delle assunzioni contribuirà a rafforzare la struttura organizzativa dell'azienda speciale "Patrimonio Taormina" assicurando una solida gestione amministrativa – contabile, fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi istituzionali.

3.3 Il Costo del personale

Anno 2025- 2026

Profilo	RAL (14 mens.)	Oneri a carico azienda (annuo)	Costo totale annuo (lordo + oneri az.)	TFR annuo (7,41% RAL)
1. Dirigente	52.800 €	15.840 €	68.640 €	3.900 €
2. Responsabile Amm. (Quadro)	36.180 €	10.854 €	47.034 €	2.681 €
3. Funzionario Tecnico Senior (1° liv.)	30.270 €	9.081 €	39.351 €	2.241 €
4. Istruttore Tecnico Esperto (2° liv.)	27.035 €	8.110 €	35.145 €	2.003 €
5. Project Manager Junior (3° liv.)	24.024 €	7.207 €	31.231 €	1.780 €
Totali	170.309 €	51.092 €	221.401 €	12.605 €

Per il 2025 la costituzione e l'avvio dell'azienda si ipotizza nel mese di giugno e quindi tali importi saranno suddivisi per le sole mensilità rimanenti (la metà).

Anno 2027

Profilo	RAL (14 mens.)	Oneri a carico azienda (annuo)	Costo totale annuo (lordo + oneri az.)	TFR annuo (7,41% RAL)
1. Dirigente	52.800 €	15.840 €	68.640 €	3.900 €
2. Responsabile Amm. (Quadro)	36.180 €	10.854 €	47.034 €	2.681 €
3. Funzionario Tecnico Senior (1° liv.)	30.270 €	9.081 €	39.351 €	2.241 €
4. Istruttore Tecnico Esperto (2° liv.)	27.035 €	8.110 €	35.145 €	2.003 €
5. Project Manager Junior (3° liv.)	24.024 €	7.207 €	31.231 €	1.780 €
6. Istruttore Amministrativo Contabile (2° livello)	27.035 €	8.110 €	35.145 €	2.003 €
7. Responsabile Ufficio Contenziosi	36.180 €	10.854 €	47.034 €	2.681 €
Totali	233.524 €	70.056 €	303.580 €	17.289 €

A questi costi del personale, si aggiungono i costi relativi al distacco del personale comunale che saranno rimborsati al Comune:

n. 1 Funzionario Tecnico- Amministrativo totale euro annuo 55.450 euro

n. 5 Manutentori Esperti totale annuo 154.449 euro

Per un totale annuo di euro 209.899

Per ottimizzare la gestione del patrimonio immobiliare, l'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina" può avvalersi di **incarichi professionali esterni** per figure specializzate in settori chiave. Questi professionisti apportano competenze specifiche che integrano e potenziano le risorse interne, garantendo una gestione più efficace e conforme alle normative vigenti.

Ecco alcune figure professionali che potrebbero essere coinvolte:

1. Consulente Legale Specializzato in Diritto Immobiliare

- **Competenze:** Esperto in normative relative alla compravendita, locazione, concessione e gestione di beni immobili.
- **Incarichi Possibili:**
 - Redazione e revisione di contratti di locazione e concessione.
 - Gestione di contenziosi legali relativi a proprietà immobiliari.
 - Consulenza su normative urbanistiche e edilizie.

2. Valutatore Immobiliare Certificato

- **Competenze:** Specialista nella stima del valore di mercato degli immobili, conforme agli standard nazionali e internazionali.
- **Incarichi Possibili:**
 - Valutazione periodica del patrimonio immobiliare dell'azienda.
 - Analisi di convenienza economica per operazioni di acquisto o vendita.
 - Supporto nella determinazione dei canoni di locazione.

3. Consulente in Finanza Immobiliare

- **Competenze:** Analisi finanziaria applicata al settore immobiliare.
- **Incarichi Possibili:**
 - Valutazione della redditività degli investimenti immobiliari.
 - Pianificazione finanziaria per operazioni di sviluppo immobiliare.
 - Gestione di operazioni di finanziamento e rapporti con istituti di credito.

In fase di avvio, queste figure professionali non sono previste nel piano delle assunzioni, ma si prevede l'affidamento di incarichi professionali a figure specializzate per poter accedere a competenze avanzate e aggiornate, migliorando la gestione, la valorizzazione e la sostenibilità del proprio patrimonio immobiliare. Questa strategia permette di affrontare con efficacia le sfide del settore, garantendo al contempo conformità normativa e ottimizzazione delle risorse.

4. Le Fonti di Finanziamento

4.1 Il Fabbisogno Finanziario

In conformità all'art. 7 dello Statuto, il Capitale di Dotazione iniziale dell'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina" è pari a € 100.000,00 e viene conferito dal Comune di Taormina nella forma di liquidità, beni strumentali mobili e immobili. Al fine di garantire una gestione efficiente dei servizi conferiti, il Comune potrà altresì attribuire beni del patrimonio disponibile in comodato o uso gratuito, da inventariare secondo le disposizioni del Codice Civile e delle normative speciali di settore.

Alla data di costituzione, il fabbisogno finanziario per la fase di start-up dell'Azienda è stimato in € 48.500,00, destinato ai seguenti investimenti:

Voce di investimento	Importo (€)
Spese notarili e costitutive	€ 6.000,00
Licenza software gestionale integrativa	€ 12.000,00
Hardware e attrezzature ICT	€ 15.000,00
Allestimento uffici e arredi (n. 4)	€ 12.000,00
Sito Web istituzionale + chat bot	€ 3.500,00
Totale investimenti	€ 48.500,00

La parte restante del Capitale di Dotazione costituirà la provvista di cassa iniziale dell'Azienda, destinata a coprire le prime spese operative, garantendo la sostenibilità della gestione nei primi mesi di attività, fino alla piena attuazione del contratto di servizio e alla percezione dei primi trasferimenti o introiti.

Le spese sopra riportate, inquadrabili in parte come investimenti in conto capitale e in parte come spese correnti, saranno dettagliate nel bilancio economico triennale allegato al Piano Programma, da approvarsi ai sensi degli artt. 25 e 30 dello Statuto aziendale.

Il cronoprogramma di attuazione dei suddetti investimenti è previsto entro 60 giorni dalla costituzione dell'Azienda, con la priorità alla realizzazione del sistema informativo, all'acquisto di beni strumentali e all'attivazione delle funzioni operative minime. Il completamento delle attività preliminari è condizione essenziale per l'avvio effettivo dei servizi affidati e per la sottoscrizione operativa del contratto di servizio tra il Comune e l'Azienda.

4.2 Contratto di Servizio

Il contratto di servizio tra il Comune di Taormina e l'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina" ha per oggetto l'affidamento all'Azienda di una serie articolata di servizi strumentali alle funzioni dell'Amministrazione comunale, con particolare riferimento alla **gestione, valorizzazione, manutenzione e dismissione del patrimonio immobiliare**.

Le attività affidate includono (tra le principali):

- Gestione inventariale e amministrativa dei beni comunali;
- Atti propedeutici all'alienazione e valorizzazione immobiliare;
- Manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria;
- Tutela legale dei diritti reali e supporto al contenzioso;
- Aggiornamento catastale, valutazioni estimative e verifiche di congruità;
- Supporto a gare per concessioni e sdemanializzazioni;
- Partecipazione a strategie di transizione energetica e comunità rinnovabili;
- Attività tecniche per scavi archeologici, condoni, pubblicità, numerazione civica, piani urbanistici e altro.

Il contratto si estende **fino al 31 dicembre 2035**, con possibilità di affidamenti integrativi tramite atti aggiuntivi.

L'Azienda Speciale si impegna a:

- Attuare tutte le attività elencate nel contratto, nei limiti delle risorse assegnate;
- Redigere un piano di lavoro operativo annuale;
- Rispettare i criteri di qualità, economicità, efficienza e trasparenza;
- Redigere report periodici e finali, trasmetterli puntualmente e garantire la tracciabilità finanziaria.

Il Comune si impegna a:

- Fornire un sistema informativo aggiornato sulla banca dati patrimoniale;
- Assicurare accesso alle banche dati catastali, tributarie, urbanistiche e di anagrafe;
- Mettere a disposizione informazioni e collaborazione intersettoriale;
- Designare un Responsabile Unico dell'Esecuzione del contratto (RUP);
- Finanziare il contratto con fondi propri, garantendo continuità fino al termine della durata

Il contratto prevede la definizione, nel piano di lavoro annuale, di **indicatori di performance** (KPI) per valutare:

- **Qualità:** conformità degli interventi alle norme e agli standard tecnici;
- **Quantità:** numero di interventi gestiti, attività completate e beni censiti;
- **Tempi:** rispetto delle scadenze per interventi manutentivi o atti amministrativi;
- **Costi:** capacità di mantenere l'equilibrio economico-finanziario, ottimizzare la spesa e valorizzare gli asset immobiliari.

Questi indicatori saranno valutati trimestralmente con rendicontazione da parte dell'Azienda e controllo del Comune.

L'Azienda è tenuta a:

- Redigere **resoconti trimestrali** entro 30 giorni dalla fine di ogni trimestre;
- Indicare per ciascuna attività lo stato di avanzamento, gli scostamenti, le criticità, gli indicatori raggiunti e le soluzioni adottate;
- Trasmettere i report al RUP del Comune e partecipare a riunioni periodiche di coordinamento;
- Presentare, alla fine del rapporto contrattuale o dell'anno, una **relazione di sintesi delle attività svolte**, utile per la valutazione degli esiti gestionali e programmatori.

Il contratto prevede:

- La possibilità di **revisione del piano operativo e dei servizi affidati**, in caso di esigenze sopravvenute dell'amministrazione, nuove normative, variazioni del patrimonio o risorse disponibili;
- La stipula di **atti aggiuntivi** per l'estensione dei servizi a nuovi ambiti compatibili con l'oggetto sociale (es. supporto alla politica energetica, alle utenze, all'urbanistica);
- La possibilità per l'Azienda di proporre **modifiche tecniche** o organizzative migliorative, previa condivisione con il Comune.

Questa sezione del Piano Programma assicura coerenza tra l'operato dell'Azienda Speciale e le funzioni dell'Ente Locale, secondo i principi di trasparenza, controllo analogo e ottimizzazione delle risorse pubbliche, in aderenza all'art. 114 del TUEL e ai requisiti della Corte dei Conti in materia di affidamenti diretti a società in house.

5. Piano delle Performance 2025-2027

Di seguito si presentano le fasi principali del piano operativo, corredate di un cronoprogramma esemplificativo (Gantt) che mostra la scansione temporale delle attività e dei relativi obiettivi. L'avvio formale delle operazioni è previsto a **giugno**, da cui decorrono i riferimenti temporali (mesi 0, 3, 6, ecc.). Uno degli aspetti chiave dell'attuazione sarà il dialogo costante con il Comune, incentrato su **KPI** specifici che misureranno l'andamento delle attività e consentiranno eventuali azioni correttive in modo tempestivo.

5.1 Piano operativo

Il piano si articola in tre macro-fasi, ognuna con obiettivi e milestone definiti:

FASE 1: Avvio e Strutturazione

1. Assetto finanziario iniziale

- Trasferimento fondi dal Comune: Capitale di dotazione iniziale e Contratto di servizio
- KPI finanziari e operativi: condivisione con il Comune degli indicatori di spesa e avanzamento (es. percentuale di utilizzo dei fondi stanziati, n. interventi urgenti completati vs pianificati).

○

2. Organizzazione interna e procedure

- Costituzione dell'organigramma: nomina del Direttore, dei Responsabili di Area (tecnica e amministrativa) e definizione del regolamento interno.
- Manuale operativo e formazione iniziale: introduzione di procedure standard per la gestione amministrativa, contabile e tecnica; formazione del personale sulle piattaforme digitali in uso.

3. Censimento del patrimonio

- Rilievi sul campo e verifiche documentali: raccolta dati su stato manutentivo, vincoli, intestazioni catastali, destinazione d'uso.
- Digitalizzazione iniziale: popolamento di un sistema informativo (GIS o software dedicato) con i dati degli immobili.

Obiettivo condiviso dal Comune: completare il censimento di tutti i beni gestiti entro 30 mesi dalla costituzione.

4. Interventi urgenti e messa in sicurezza

- **Manutenzione iniziale:** risoluzione delle criticità più gravi (coperture precarie, infiltrazioni, guasti impiantistici) per garantire la stabilità e l'agibilità dei beni.

- **Piano di manutenzione programmata:** definizione di un documento-guida per gli interventi ordinari e straordinari dei successivi 24 mesi e già previsti dal bilancio di previsione 2025/2027 del Comune.

5. Progetti pilota di valorizzazione

- Attivazione di 1-2 iniziative “bandiera” (ad es. apertura sperimentale di un palazzo storico, piccolo evento culturale in un’area sottoutilizzata) per dimostrare da subito l’impegno dell’Azienda verso la fruizione pubblica con fondi che saranno finanziati dal Comune.

Milestone di Fase 1 :Costituzione formale dell’organigramma e procedure interne consolidate, Condivisione del software gestionale e Piano di manutenzione programmata finalizzato e avvio di almeno due progetti pilota di valorizzazione.

FASE 2 : Progetti Prioritari e Prime Realizzazioni

1. Interventi di riqualificazione e restauro

- **Cantieri prioritari:** apertura lavori sui beni strategici che richiedono interventi strutturali (edifici storici da destinare a funzioni pubbliche, aree archeologiche da recuperare).
- **Scaglionamento degli interventi nel triennio:** prime consegne di lavori entro il mese 24 e completamento di una parte significativa delle opere entro il mese 36.

2. Censimento e Valorizzazione turistica e culturale

- **Promozione integrata:** coordinamento con il settore turistico (albergatori, tour operator, uffici comunali) per includere i beni gestiti in brochure, circuiti di visita e pacchetti.

3. Ottimizzazione del portafoglio

- **Locazioni e concessioni di beni non strategici:** pubblicazione di bandi di gara per assegnare immobili sottoutilizzati, garantendo canoni stabili.
- **Predisporre un nuovo piano di alienazioni:** predisposizione di aste o procedure pubbliche, in accordo con il Comune, per immobili considerati superflui, con l’obiettivo di reinvestire i ricavi in progetti di alto impatto pubblico.

4. Partenariati e co-finanziamenti

- **Progetti PPP (Partenariato Pubblico-Privato):** collaborazione con investitori per la riqualificazione di beni di particolare rilievo, a fronte di concessioni d’uso.
- **Candidature a bandi e fondi esterni:** sviluppo di progetti innovativi (digitalizzazione avanzata, servizi culturali) per ottenere risorse aggiuntive (regionali, nazionali, europee).

5. Consolidamento della struttura organizzativa

- **Formazione**
- **Aggiornamento del sistema informativo aziendale**

6. Verifica intermedia (mid-term review)

- Valutazione complessiva dei risultati raggiunti rispetto ai KPI condivisi con il Comune e ridefinizione delle priorità per la fase successiva.

Milestone di Fase 2 (entro mese 36)

- **Completamento di almeno 3 interventi strategici** (restauro/ristrutturazione di beni di rilevanza).
- **Assegnazione di almeno il 70% dei beni non strategici** (locati o concessi) e prime alienazioni concluse.
- **Aumento significativo dei visitatori** nei siti aperti al pubblico (KPI: +30% rispetto al primo anno, da monitorare su base annuale).
- **Mid-term review** con adeguamento del Piano Operativo, se necessario.

FASE 3 : Consolidamento e Sviluppo

1. Digitalizzazione avanzata e innovazione

- **Manutenzione predittiva:** integrazione di sensori IoT o sistemi BIM per monitorare in tempo reale le condizioni strutturali e programmare gli interventi.
- **Digital twin e portali pubblici:** modelli 3D dei beni di maggior pregio, fruibili anche online.

2. Nuovi servizi e ampliamento dell'offerta

- **Gestione integrata di eventi e spazi:** lancio di servizi di location management (convegni, matrimoni, riprese cinematografiche) e progetti educativi con scuole e università.
- **Marketing territoriale:** potenziamento della promozione con strumenti innovativi (virtual tour, app dedicate), in collaborazione con fondazioni e associazioni per ampliare l'attrattività e la riconoscibilità dei beni già recuperati.

3. Sostenibilità economica e fondo investimenti

- **Equilibrio strutturale:** il ribaltamento dei costi da parte del Comune copre i costi operativi, mentre l'efficientamento degli interventi riduce la spesa manutentiva nel lungo periodo.
- **Fondo per nuovi progetti:** eventuali entrate straordinarie da alienazioni e locazioni potranno alimentare un fondo di riserva destinato a ulteriori iniziative di recupero e sviluppo.

4. Piano Strategico successivo

- **Verso il quinto anno, predisposizione del nuovo Piano:** valutazione del modello giuridico (conferma azienda speciale o altro), definizione di obiettivi 5-10 anni, consolidamento delle relazioni con il Comune e gli stakeholder.

5. Rendicontazione finale e comunicazione dei risultati

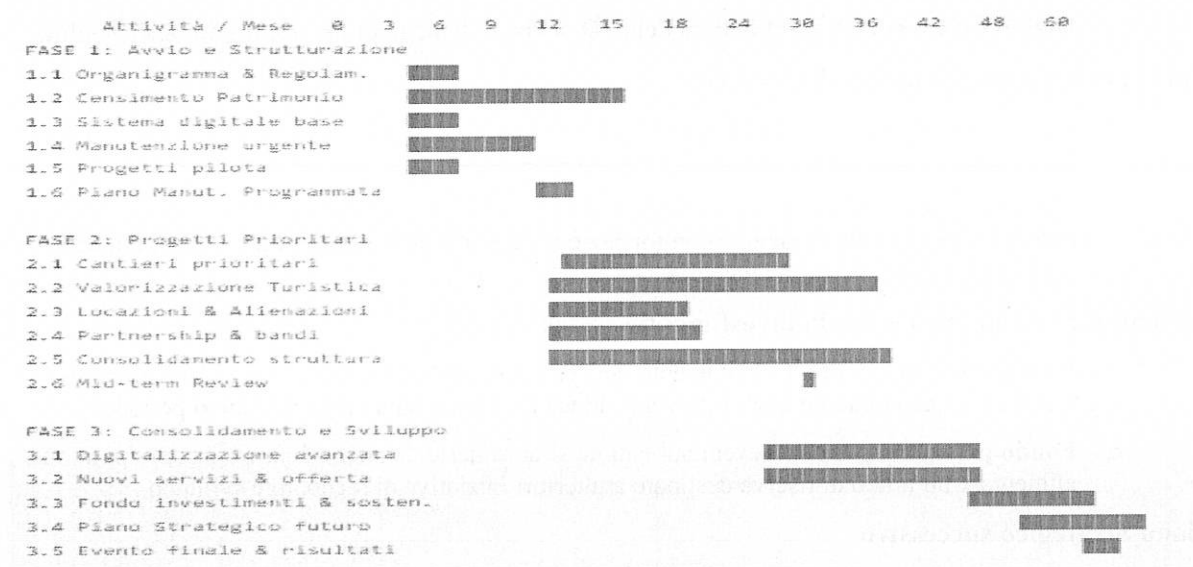
- **Evento pubblico conclusivo:** presentazione del Rapporto quinquennale con dati su interventi realizzati, spese, impatto socio-culturale e piani futuri.

Milestone di Fase 3

- **Digitalizzazione avanzata** completata per almeno i beni strategici (adozione BIM o strumenti di monitoraggio).
- **Sostenibilità gestionale** stabilmente raggiunta: l'Azienda opera con procedure consolidate e indicatori in linea con gli obiettivi concordati con il Comune.
- **Presentazione del nuovo Piano Strategico** e chiusura positiva del ciclo quinquennale.

5.2 Diagramma di Gantt

Di seguito uno schema di massima che visualizza le principali attività nel tempo (in mesi a partire da giugno, indicato come “mese 0”):



Legenda:

- I blocchi colorati (■) indicano la durata stimata di ciascuna attività.
- Le righe corrispondono agli ambiti principali; le colonne rappresentano i mesi successivi all'avvio (giugno = mese 0).
- Le milestone (●) coincidono con momenti di verifica, completamenti di interventi strategici o passaggi decisionali (ad es. la **Mid-term Review** al mese 36).

5.3 Monitoraggio e Sistemi di Controllo

Per garantire una puntuale verifica dell'avanzamento e un costante **dialogo con il Comune**, l'Azienda Speciale adotterà un doppio sistema di controllo:

1. Controllo Interno e KPI Operativi

- **Report mensili/trimestrali interni:** il Direttore e i Responsabili di Area analizzeranno indicatori come:
 - % di beni censiti e aggiornati in piattaforma.

- **Tempo medio per completare interventi di manutenzione** (ordinari/straordinari).
- **% di progetti di restauro avviati vs pianificati.**
- **Scostamento spese vs budget** (manutenzione, consulenze, ecc.).
- **Numero di visitatori** nei siti aperti e livello di soddisfazione (survey o feedback).
- **Meeting di coordinamento:** in caso di ritardi o KPI fuori target, verranno definite azioni correttive (es. riorganizzazione priorità di spesa, intensificazione attività promozionali).

2. Reporting Periodico al Comune

- **Report trimestrale sintetico:** inviato all'Amministrazione, con un cruscotto di KPI che evidenzia:
 - Avanzamento dei cantieri strategici.
 - Interventi di messa in sicurezza eseguiti.
 - Eventuali bandi pubblicati (locazioni, alienazioni), con relativo esito.
 - Budget utilizzato nel trimestre e stima di spesa futura.
- **Rapporto Annuale pubblico:** presentazione in Consiglio Comunale, che includerà un bilancio economico, una panoramica degli interventi realizzati, i KPI principali e la pianificazione per l'anno successivo.
- **Stakeholder engagement:** incontri semestrali con associazioni culturali, fondazioni territoriali e categorie economiche, per condividere i risultati e recepire proposte o criticità.

Questo **sistema di monitoraggio strutturato** permetterà di mantenere una visione costantemente aggiornata delle attività, promuovere la trasparenza verso la cittadinanza e facilitare la collaborazione con tutti i soggetti coinvolti. Il **Comune** avrà così modo di verificare l'uso dei fondi concessi, valutando in modo oggettivo il raggiungimento delle milestone e la qualità degli interventi, nonché intervenendo in maniera proattiva per orientare le priorità dell'Azienda Speciale Patrimonio Taormina.

6. BUDGET PREVISIONALE 2025/2027

La presente introduzione intende fornire una panoramica dettagliata delle linee guida e degli obiettivi perseguiti per la predisposizione delle previsioni di budget per il triennio 2025-2027 dell'Azienda Speciale Patrimonio Taormina.

Nel corso del triennio 2025-2027, l'azienda speciale sarà chiamata ad affrontare sfide di varia natura: in primo luogo, garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento, attraverso la promozione di progetti di innovazione e digitalizzazione, indispensabili per migliorare l'efficienza gestionale e la qualità dei servizi offerti; infine, consolidare l'immagine di Taormina come destinazione di richiamo internazionale, attraverso iniziative di promozione culturale e turistica in linea con le moderne strategie di marketing territoriale.

6.1 Budget Economico Triennale 2025/2027

Di seguito viene proposta un'analisi dettagliata del **Budget Economico Triennale (2025-2027)** dell'Azienda Speciale, con particolare attenzione ai profili di fattibilità economico-finanziaria e al possibile ritorno dell'investimento per il Comune.

BUDGET ECONOMICO TRIENNALE	2025	2026	2027
Ricavi della Gestione Caratteristica			
Contratto di servizio Comune di Taormina	450.000	750.000	800.000
Totale Ricavi	450.000	750.000	800.000
Costi diretti di produzione (a+b)			
a) Costi del personale dipendente			
Dirigente e Area Amministrativa	61.127	122.255	209.118
Area Tecnica	55.876	111.751	111.751
Totale Costo a)	117.003	234.006	320.869
b) Costi della gestione caratteristica			
Costi per valutazione e perizie immobiliari	27.000	32.000	22.000
Canoni software GIS e manutenzione	15.000	25.000	25.000
Leasing autovettura	18.000	18.000	18.000
Consulenze esterne specializzate	30.000	32.000	28.000
Distacco personale comunale	104.949	209.899	209.899
Piattaforma gestione gare d'appalto e costi di gestione	15.000	25.000	25.000
Spese di promozione/marketing	3.000	3.000	5.000
Totale Costo b)	212.949	344.899	332.899
Totale costi diretti di produzione (a+b)	329.952	578.905	653.768
REDDITO LORDO (RICAVI -COSTI)	120.048	171.095	146.232
Altre Spese generali e Amm.ve			
Cancelleria e stampati e materiali di consumo	4.000	4.250	4.250
Utenze varie	3.000	6.200	6.700
Consulenze per ricerca, formazione e sicurezza personale	28.500	20.730	5.000
Consulenze contabili, amm.ve, fiscali e del lavoro	20.000	20.000	5.000
Assicurazioni	5.000	10.000	10.000
Dpo	3.500	5.000	7.500
Compensi CdA	31.500	63.000	63.000
Compensi Revisore	8.500	17.000	17.000
Oneri diversi di gestione	4.000	3.500	4.000
Totale Altre Spese generali e Amm.ve	108.000	149.680	122.450
MARGINE OPERATIVO LORDO	12.048	21.415	23.782
Ammortamenti	6067	10808	11100
RISULTATO ANTE IMPOSTE	5.981	10.607	12.682
Imposte	1669	2959	3538
RISULTATO NETTO	4.312	7.648	9.144

Il budget prevede di chiudere ciascun anno con un **marginale positivo**, anche se contenuto. Ciò suggerisce che, se i contributi comunali arrivano regolarmente e l'ente rimane disciplinato nella spesa, l'equilibrio economico è raggiungibile. In termini puramente finanziari, il Comune eroga contributi che si traducono in un'attività di gestione e valorizzazione del patrimonio fornendo servizi aggiunti al Comune. L'utile residuo dell'Azienda Speciale non sempre torna direttamente al Comune (se non sotto forma di dividendi o eventuali riduzioni di costi futuri), ma può restare in capo all'Azienda come autofinanziamento o riserva. Va considerato, però, che la mission dell'Azienda Speciale è quella di erogare servizi di interesse generale e curare il patrimonio pubblico, più che generare utili elevati.

ROI per l'Ente Locale: Il ritorno sull'investimento va letto principalmente in termini di **valorizzazione del patrimonio** e miglioramento dei servizi pubblici offerti. Aumentare il contributo comunale da 450 a 800 mila euro in tre anni è sostenibile soltanto se l'Azienda Speciale dimostra di:

1. Ridurre il degrado e i costi di emergenza/urgenza sugli immobili.
2. Incrementare le entrate accessorie (canoni, concessioni, eventi).
3. Favorire la promozione turistica e culturale, con effetti positivi sul territorio.

La **fattibilità** risulta, nel complesso, **ragionevole** a patto che vi sia una **visione strategica** condivisa con il Comune. Al contempo, la presenza di un margine di utili (seppur modesti) rende il progetto non “in perdita” e potenzialmente virtuoso, purché i benefici tangibili e intangibili siano costantemente monitorati e comunicati all’ente locale.

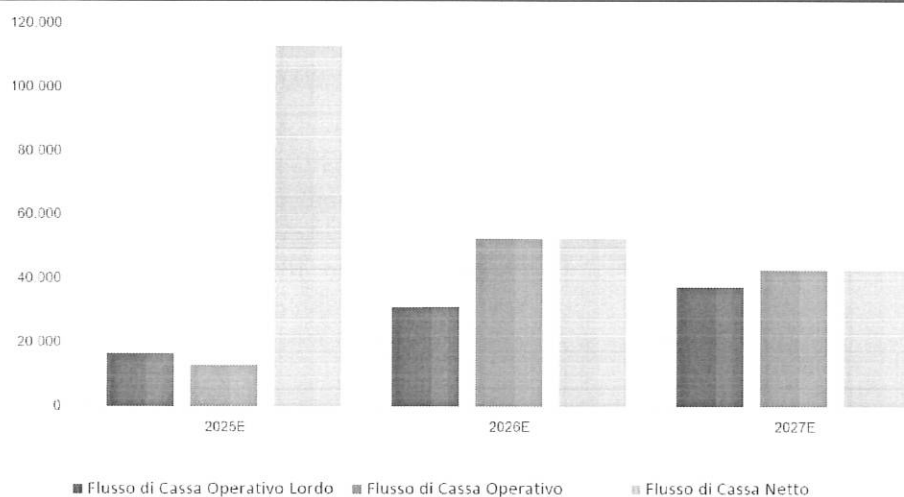
6.2 BILANCIO DI PREVISIONE 2025/2027

	2025	2026	2027
(+) Ricavi dalle vendite e prestazioni	450.000	750.000	800.000
(+/-) Variazione delle rimanenze prodotti finiti	0	0	0
(+) Altri ricavi	0	0	0
(+) Costi capitalizzati	0	0	0
Valore della produzione operativa	450.000	750.000	800.000
(-) Acquisti di merci	0	0	0
(-) Acquisti di servizi	(316.949)	(491.079)	(451.349)
(-) Godimento beni di terzi	0	0	0
(-) Oneri diversi di gestione	(4.000)	(3.500)	(4.000)
(+/-) Variazione rimanenze materie prime	0	0	0
Costi della produzione	(320.949)	(494.579)	(455.349)
VALORE AGGIUNTO	129.051	255.421	344.651
(-) Costi del personale	(117.004)	(234.006)	(320.869)
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)	12.047	21.415	23.782
(-) Ammortamenti	(6.067)	(10.808)	(11.100)
(-) Accanton. e sval. attivo corrente	0	0	0
RISULTATO OPERATIVO (EBIT)	5.980	10.607	12.682
(-) Oneri finanziari	0	0	0
(+) Proventi finanziari	0	0	0
Saldo gestione finanziaria	0	0	0
(-) Altri costi non operativi	0	0	0
(+) Altri ricavi e proventi non operativi	0	0	0
Saldo altri ricavi e costi non operativi	0	0	0
RISULTATO PRIMA IMPOSTE	5.980	10.607	12.682
(-) Imposte sul reddito	(1.669)	(2.959)	(3.538)
RISULTATO NETTO	4.312	7.647	9.144

Rendiconto finanziario

Anni	2025E	2026E	2027E
	€'	€'	€'
+/- Ebit	5.980	10.607	12.682
- Imposte figurative	(1.669)	(2.959)	(3.538)
+/- Nopat	4.312	7.647	9.144
+ Ammortamento Accantonamenti e Tfr	12.370	23.413	28.389
Flusso di cassa operativo lordo	16.681	31.061	37.533
+/- Clienti	0	0	0
+/- Rimanenze	0	0	0
+/- Fornitori	40.918	13.619	3.265
+/- Altre attività	0	0	0
+/- Altre passività	11.552	7.159	1.969
+/- Variazione fondi	0	0	0
Variazione CCN	52.471	20.778	5.234
Flusso di cassa della gestione corrente	69.152	51.839	42.766
+/- Investimenti / Disinvestimenti	(56.270)	770	0

Flusso di Cassa Operativo	12.882	52.609	42.766
+ Scudo fiscale del debito	0	0	0
+/- Proventi/Oneri straordinari	0	0	0
+/- Proventi/Oneri finanziari	0	0	0
+/- Partecipazioni e titoli	0	0	0
Flusso di Cassa al servizio del debito	12.882	52.609	42.766
+/- Utilizzo banche a breve	0	0	0
+ Accensione Mutuo	0	0	0
- Restituzione Mutuo	0	0	0
+/- Finanziamento soci	0	0	0
+/- Equity	100.000	0	0
- Canoni Leasing	0	0	0
+/- Altri crediti/debiti finanziari	0	0	0
Flusso di cassa per azionisti	112.882	52.609	42.766
- Dividendo distribuito	0	0	0
Flusso di cassa netto	112.882	52.609	42.766
Disponibilità liquide finali	112.882	165.491	208.257



CONCLUSIONI

Il Piano Programma 2025–2027 dell’Azienda Speciale “Patrimonio Taormina” è da ritenersi **un progetto coerente, sostenibile e conforme alla normativa**, costruito con criteri manageriali e orientato all’interesse pubblico. La sua attuazione rappresenta **una risposta strategica, strutturata e duratura alla crisi patrimoniale e finanziaria** del Comune, con concrete possibilità di rilancio della governance pubblica locale.

In sintesi, la creazione dell’Azienda Speciale comporterà:

- censimento completo e digitalizzazione del patrimonio;
- aumento delle entrate da canoni, concessioni, eventi;
- valorizzazione economica, turistica, culturale e sociale dei beni comunali;
- rafforzamento della capacità amministrativa dell’Ente.

Il progetto è idoneo a generare **benefici tangibili e intangibili** sia per il bilancio dell’Ente che per il tessuto socio-economico del territorio.



Firmato digitalmente da:

Bartorilla Giuseppe

Firmato il 27/03/2025 18:16

Seriale Certificato: 1694675

Valido dal 25/08/2022 al 25/08/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Contratto tra il Comune di Taormina e l'Azienda Speciale Patrimonio Taormina per l'affidamento di servizi strumentali alle funzioni dell'amministrazione

Articolo 1 – Soggetti

Il presente contratto disciplina le attività, come di seguito specificate, e a tal fine, le reciproche obbligazioni in capo al Comune di Taormina ed alla “**Azienda Speciale Patrimonio Taormina**”.

Più in particolare, il contratto regola i rapporti tra il Comune e l'Azienda nell'ambito dell'affidamento di servizi strumentali alle funzioni dell'Amministrazione in conformità agli art. 144 del TUEL.

Articolo 2 – Oggetto del Contratto

In forza del presente contratto, il Comune di Taormina si avvale dell’**Azienda Speciale Patrimonio Taormina**” nel rispetto della pertinente normativa vigente in materia, per espletamento di servizi strumentali alle funzioni dell'Amministrazione.

In particolare, tenuto conto dell’oggetto sociale dell’**Azienda Speciale Patrimonio Taormina**”, il Comune di Taormina si avvale, nei limiti delle risorse economiche assegnate, dell’Azienda per lo svolgimento di attività riguardanti servizi finalizzati alla gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del Comune, dietro indirizzi impartiti dall’Ente, tra i quali:

- 1) La gestione dell’inventario dei beni immobili di proprietà comunale.
- 2) La gestione amministrativa dei beni patrimoniali immobiliari.
- 3) Le attività di tutela, anche in sede giudiziaria, dei diritti reali e delle pretese vantate dall’Amministrazione aventi ad oggetto i singoli beni a reddito e non a reddito.
- 4) Le attività propedeutiche all’alienazione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare in conformità a quanto previsto nel piano di alienazione e valorizzazione, così da consentire la predisposizione della delibera o dell’atto finale di competenza del Comune.
- 5) Le attività di manutenzione straordinaria di tipo edile e impiantistica, ordinaria e programmata dei beni patrimoniali immobiliari, nei limiti delle risorse messe a disposizione dall’Ente per lo specifico capitolo di spesa anche con specifica destinazione da parte del Comune di parte del ricavato della tassa di soggiorno;
- 6) Ogni altra attività di servizio, di assistenza tecnica, di progettazione e di direzione lavori, anche avvalendosi, se del caso, della collaborazione di soggetti abilitati ai vari tipi di interventi, imputabile alle attività di manutenzione del patrimonio dell’Amministrazione.
- 7) Monitoraggio dello stato di conservazione dei beni immobili patrimoniali comunali.
- 8) Attività finalizzate alla gestione degli immobili realizzati abusivamente e acquisiti al patrimonio Comunale in forza delle Leggi nn. 47/85, 724/94, 326/03, DPR 380/2001 L.R. 16/2016 3 ss.mm.ii.
- 9) Attività di controllo e sopralluoghi per la ricognizione sulle occupazioni senza titolo, accertamento di eventuali usurpazioni e danneggiamenti, da effettuare di concerto con gli organi deputati; eventuale assistenza al Dipartimento di Polizia Municipale per l’adozione di tutti i provvedimenti relativi alle procedure di sgombero e rilascio.

10) Attività propedeutica alla predisposizione del piano annuale di alienazione e valorizzazione immobiliare, ivi incluse attività estimative, tecniche, amministrative e catastali relative allo stato di consistenza dei beni comunali.

11) Redazione di atti di aggiornamento catastali eventualmente necessari.

12) Indagini e stime sul valore degli immobili comunali.

13) Attività istruttorie – anche di natura tecnica - e predisposizione atti – inclusa la bozza contrattuale - per la conduzione in locazione o la gestione dei fitti passivi locati dal Comune per usi istituzionali, così da consentire la predisposizione della delibera o dell'atto finale di competenza del Comune; ivi inclusa attività di verifica della congruità dei canoni di locazione per fitti passivi rispetto alle linee guida fissate dal regolamento.

14) Attività istruttoria di natura tecnica preordinata alla verifica della natura giuridica dei beni.

15) Attività istruttoria di natura tecnica preordinata alla definizione delle lottizzazioni, così da consentire la predisposizione della delibera o dell'atto finale di competenza del Comune.

16) Attività istruttorie di natura tecnica e amministrativa propedeutica ad acquisti di immobili in proprietà e ad acquisizioni di immobili in locazione da parte del Comune di Taormina, da destinare a uso pubblico nei casi e con le modalità previste dalla normativa vigente, comprese le operazioni di trascrizione, redazione di tipi mappali, nuovi accatastamenti, frazionamenti.

17) Attività istruttorie di natura tecnica relative all'immissione in possesso di immobili, ivi incluse le trascrizioni presso i registri immobiliari.

18) Rapporti tecnici ed amministrativi per le aree private aperte al pubblico transito.

19) Supporto al SIT per l'aggiornamento dello stradario comunale.

20) Bandi di gara per la concessione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, compresi immobili confiscati provenienti da attività illecite.

21) Attività istruttoria di natura tecnica e amministrativa preordinata al rilascio della sdemanializzazione e delocalizzazione, così da consentire la predisposizione della delibera o dell'atto finale di competenza del Comune.

22) Attività tecnico-amministrative relative anche alle eventuali fasi di progettazione in relazione alle azioni di cui ai punti precedenti e comunque connessi all'attività propria della società.

23) Previo conseguimento dei requisiti di Legge, attività relative a scavi archeologici e ricognizione del patrimonio sottoposto a vincolo paesaggistico ed archeologico.

24) Previo conferimento di specifici poteri, attività di accertamento di cui all'art. 13 della Legge 689/81, nonché liquidazione, riscossione anche coattiva degli importi dovuti in relazione ai servizi erogati, nei limiti delle leggi vigenti.

25) Attuazione di strategie "energetiche" attraverso l'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili, la partecipazione a comunità energetiche rinnovabili finalizzate, a titolo meramente esemplificativo, alla: a) produzione, lo scambio, l'accumulo e la cessione di energia rinnovabile ai fini dell'autoconsumo e per la riduzione della povertà energetica e sociale; b) realizzazione di

forme di efficientamento e di riduzione dei prelievi energetici dalla rete; c) stipula di accordi e convenzioni con l'Autorità di regolazione per energia reti e ambiente (ARERA), con GSE e i gestori della rete di distribuzione, al fine di ottimizzare la gestione, l'utilizzo delle reti di energia e l'accesso non discriminatorio ai mercati dell'energia; d) realizzazione di progetti innovativi finalizzati alla produzione di energia rinnovabile a basso impatto ambientale, all'aumento dell'efficienza energetica e alla costruzione di sistemi sostenibili di produzione energetica e di uso dell'energia, attraverso l'impiego equilibrato delle risorse del territorio di riferimento.

26) Attività di "revisione della toponomastica e della numerazione civica" sul territorio comunale.

27) Predisposizione del Piano Generale degli Impianti Pubblicitari e gestione degli stessi.

28) Attività istruttoria e tecnica volta alla definizione delle istanze di condono edilizio arretrate.

29) Gestire le procedure di affidamento in concessione dei beni demaniali per finalità indicate nel PUDM.

30) Pianificazione di azioni di protezione civile e prevenzione incendi.

31) Attività istruttoria e tecnica di supporto alla digitalizzazione della gestione dei servizi cimiteriali e attività istruttoria.

32) Attività istruttoria e tecnica di supporto all'adozione del PUG (Piano Urbanistico Generale).

33) Attività istruttoria e tecnica di supporto all'adozione del Piano del Verde Pubblico; del Piano particolareggiato per la riqualificazione del centro storico di Taormina; del Piano del Colore; del Piano Programmazione Urbanistica Settore Commerciale, Studio delle infrastrutture, del traffico, della mobilità e dei parcheggi e/o strumenti di settore su base volontaria (PUMS, PUP, ecc.); del Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (PEBA); dei Piani Comunali di Classificazione Acustica (PCCA); del Piano Antenne; del Piano Energetico Ambientale.

Ai fini sopra riportati, l'utilizzo di banche dati (quali, ad esempio anagrafe edilizia e dei tributi) nonché raccolta, inserimento, trattamento ed elaborazione di dati relativi, strumentali e/o connessi devono essere svolti nel rispetto della normativa vigente in maniera di riservatezza dei dati personali.

Il Comune potrà procedere, con separato atto, ad affidare alla "**Azienda Speciale Patrimonio Taormina**" ulteriori servizi attinenti all'oggetto sociale dell'Azienda, quali, a titolo meramente esemplificativo, quello di ausilio tecnico alle attività di altri dipartimenti, di "politica" energetica dei beni immobili comunali - utenze degli immobili comunali e realizzazione di comunità energetiche.

Eventuali ulteriori affidamenti di servizi dovranno essere disciplinati da ulteriore contratto aggiuntivo.

Articolo 3 – Durata del Contratto

Il presente contratto decorre **dalla sua sottoscrizione e termina in data 31/12/2035.**

Articolo 4 – Obiettivi e programmazione delle attività e servizi affidati per il periodo contrattuale.

“Azienda Speciale Consortile Patrimonio Taormina” svolge le attività individuate al precedente articolo 2, nei limiti delle risorse economiche messe a disposizione per il periodo contrattualizzato. Nell’ambito delle attività svolte, assumono rilevanza strategica gli obiettivi che, in ottemperanza degli indirizzi dell’Amministrazione Comunale, saranno dettagliatamente descritti nel piano di lavoro, indicante le specifiche modalità operative da seguire, i tempi di realizzazione di ogni singola attività. Inoltre, dovranno essere definiti gli indicatori di prestazione e gli elementi di verifica che l’azienda, di concerto con il dirigente responsabile intende assumere per monitorare la qualità è l’efficienza della gestione dei servizi, e lo stato di avanzamento delle prestazioni.

Il predetto Piano deve essere trasmesso al Dirigente del Servizio Partecipate, ai fini del “controllo analogo” nei confronti degli organismi partecipati.

Articolo 5 – Modalità di riscossione delle entrate

“Azienda Speciale Patrimonio Taormina”, in relazione ai servizi e alle attività oggetto del presente Contratto, curerà tutte le attività preliminari e propedeutiche alla riscossione da parte del Comune delle entrate collegate alle attività svolte, derivanti dal patrimonio immobiliare, di qualunque genere o natura, nonché quelle collegate all’alienazione del patrimonio immobiliare oggetto di dismissione

“Azienda Speciale Patrimonio Taormina” è autorizzata ad accedere, in sola lettura, ai conti correnti intestati al Comune di Taormina, appositamente resi leggibili allo scopo.

“Azienda Speciale Patrimonio Taormina” entro la fine di ciascun mese, trasmetterà apposita rendicontazione delle somme incassate dal Comune nel mese precedente, onde consentire di procedere con le necessarie imputazioni contabili conseguenti.

Articolo 6 – Coordinamento delle attività

Data la complessità e l’eterogeneità dei servizi oggetto dell’affidamento e la necessità di rispettare le scadenze connesse alla valutazione e approvazione degli adempimenti programmatici, il Comune di Taormina unitamente a una struttura di coordinamento tecnico e amministrativo a suo supporto, personalmente o per il tramite di un Responsabile unico dell’esecuzione del contratto:

- a) fornisce indicazioni all’Azienda affinché il piano di lavoro delle attività continuative e periodiche sia formulato in modo da garantire il soddisfacimento delle esigenze, opportunamente armonizzate, di tutte le strutture comunali coinvolte;
- b) promuove il confronto tra gli uffici interessati, al fine di valutare le eventuali modifiche relative ai servizi da erogarsi.

Al fine di monitorare l’andamento del contratto, **“Azienda Speciale Patrimonio Taormina”** redigerà un resoconto trimestrale delle prestazioni e dei risultati raggiunti per ogni linea di attività, entro 30 giorni dalla scadenza di ogni trimestre, da presentare all’amministrazione o al nominato Responsabile Unico dell’esecuzione del contratto.

Al termine del rapporto contrattuale, sulla scorta dei rendiconti già consegnati e approvati dal dirigente interessato, del piano di lavoro annuale nonché dei predetti report trimestrali, l’azienda presenterà al Responsabile unico dell’esecuzione del Contratto o all’amministrazione il resoconto delle attività svolte.

Articolo 7 – Corrispettivo

Il corrispettivo spettante all'**Azienda Speciale Patrimonio Taormina** per le attività svolte in forza del presente contratto è di euro.....

Articolo 8 – Responsabilità dell'impresa

"Azienda Speciale Patrimonio Taormina" è obbligata a riparare immediatamente eventuali danni arrecati ad immobili e arredi nell'esecuzione del servizio.

Qualora i terzi danneggiati a causa dell'espletamento del servizio agiscano direttamente nei confronti del Comune, quest'ultimo farà valere la responsabilità di **"Azienda Speciale Patrimonio Taormina"** previa chiamata in causa dell'Azienda stessa.

"Azienda Speciale Patrimonio Taormina" assumerà, comunque, a proprio carico l'onere di manlevare l'Amministrazione Comunale da ogni azione che possa essere intentata nei confronti della stessa Amministrazione per infortuni o danni arrecati a terzi o a dipendenti, in relazione allo svolgimento del servizio.

Eventuali gravi e reiterati inadempimenti, che incidano significativamente sulle qualità delle prestazioni della commessa nella sua globalità, potranno determinare, ai sensi dell'art. 1453 c.c., da parte dell'Ente affidante la risoluzione del presente contratto, previa contestazione dei relativi addebiti da parte del Responsabile Unico dell'esecuzione del Contratto.

Articolo 9 – Impegni del Comune di Taormina

Il Comune di Taormina si impegna a:

- a) comunicare, in applicazione della normativa vigente in materia di responsabilità dirigenziale, il Funzionario responsabile del Servizio per ciascuna attività affidata, che avrà il compito di fornire tutte le informazioni e gli elementi necessari per lo svolgimento delle attività in conformità agli standard operativi;
- b) consentire alla **"Azienda Speciale Patrimonio Taormina"** di fruire delle banche dati e dei sistemi informatici utilizzati dai dipartimenti per ciascuna attività affidata, compreso l'accesso alle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio e all'anagrafe, con creazione di appositi punti di accesso;
- c) fornire, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di sottoscrizione del presente contratto, alla **"Azienda Speciale Patrimonio Taormina"** un sistema informatico volto alla realizzazione e gestione di una banca dati riprodotiva dei fascicoli aggiornati di tutto il patrimonio immobiliare del Comune, nonché preordinato alla gestione della riscossione dei fitti attivi ***inclusa l'attività di migrazione dei flussi in cloud;***
- d) fornire alla **"Azienda Speciale Patrimonio Taormina"** una situazione contabile aggiornata alla data di sottoscrizione del presente contratto, sullo stato della riscossione dei fitti attivi degli immobili eventualmente assegnati in gestione;

e) garantire la costante collaborazione del Dipartimento, onerandolo della necessaria comunicazione degli atti conclusivi degli *iter* contrattuali avviati a seguito di attività istruttoria, tecnica e amministrativa della società;

f) garantire il necessario raccordo affinché i Dipartimenti forniscano ogni ulteriore informazione utile al pieno svolgimento delle attività trasferite alla **"Azienda Speciale Patrimonio Taormina"** in virtù del presente contratto;

g) garantire la collaborazione di tutti gli Uffici del Comune e delle aziende partecipate agevolando l'accesso a banche dati e archivi informatici e cartacei utilizzati dall'amministrazione;

h) comunicare alla **"Azienda Speciale Patrimonio Taormina"** con congruo anticipo le modifiche ai regolamenti o l'adozione di ordinanze che possano avere un impatto sull'esecuzione dei servizi.

Articolo 10 – Banche dati

Tutti gli archivi sia cartacei che informatici, relativi ai servizi della presente commessa, debitamente aggiornati, verranno restituiti al Comune al termine di questo contratto.

Articolo 11 – Foro competente

Per qualsiasi controversia, che dovesse sorgere in dipendenza del presente contratto, sarà competente il Foro di Messina.

Articolo 12 – Dichiarazioni

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda, dichiara di aver preso visione di tutti gli atti relativi all'affidamento, nessuno escluso e di accettarli pienamente, senza riserva o eccezione di sorta, in uno con le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

Articolo 13 – Risorse finanziarie

Si dà atto che le prestazioni di che trattasi sono finanziate con oneri posti a carico del Bilancio Comunale.

Articolo 14 – Tracciabilità dei Flussi Finanziari

L'Azienda assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche.

Per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari relativi al presente contratto, l'Azienda dovrà utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati, anche in via non esclusiva, alle commesse pubbliche, così come disposto dall'art. 3 della L. 36/2010 e fermo restando quanto previsto dal comma 2 del medesimo articolo.

Tutti i movimenti finanziari relativi al presente contratto devono essere registrati sui conti correnti dedicati e, salvo quanto previsto al comma 3 del citato art. 3, devono essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero con strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

L'Azienda avrà l'obbligo di comunicare al Comune di Taormina gli estremi identificativi dei conti corrente dedicati, di cui al comma 2, entro 7 (sette) giorni dalla loro accensione o, nel caso di conti corrente già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie inerenti i servizi in

oggetto del presente contratto nonché, entro lo stesso termine le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. La società provvederà, altresì, a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

Articolo 15 – Imposta di registro

Quest'atto, da registrarsi solo in caso d'uso. Posto che i compensi sono soggetti a I.V.A. ai sensi del D.P.R. n.633/L912, il presente contratto, qualora registrato, sconta l'imposta di registro in misura fissa.

Articolo 16 – Trattamento dei dati personali

Le parti si danno reciproca assicurazione che i dati personali (sensibili e non) gestiti nell'ambito dell'esecuzione del presente contratto e, comunque, in relazione a tutte le attività svolte, saranno trattati secondo la vigente normativa regolamentare europea (cfr. Regolamento Europeo sulla Privacy 2016/679, GDPR General Data Protection Regulation).

Articolo 17 – Codice di comportamento

L'Azienda dichiara di essere a conoscenza del **vigente** Codice di Comportamento del Comune di Taormina, in conformità a quanto disposto dall'art.2, comma 3 del D.P.R. n.62/2013, recante principi e obblighi la cui violazione costituisce causa di risoluzione del rapporto contrattuale, con rinvio al seguente indirizzo URL del sito dell'Ente, ove il Codice stesso è pubblicato e reperibile all'interno della sezione "amministrazione Trasparente": _____

Messina-Taormina, lì _____

(Il Comune di Taormina)

(“Azienda Speciale Patrimonio Taormina”)

REPORT OF THE COMMISSIONER OF THE GENERAL LAND OFFICE
IN RESPONSE TO A RESOLUTION OF THE HOUSE OF REPRESENTATIVES
PASSED MAY 1, 1890

LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES

THE LANDS BELONGING TO THE UNITED STATES



COMUNE DI TAORMINA

**Relazione di supporto alla costituzione dell'Azienda Speciale
"Patrimonio Taormina"**

PREMESSO

- che le attività legate alla gestione, dismissione e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare di proprietà del Comune di Taormina presentano numerose criticità organizzativo-gestionali;
- che il Comune di Taormina, oltre a non avere un censimento aggiornato del patrimonio immobiliare disponibile, riscontra grosse difficoltà nella gestione ordinata del suolo pubblico, potenziale fonte di ingenti ricavi;
- che l'Ente, nell'ottica di una migliore efficienza, deve valutare nella sua pienezza l'importante risorsa economica del patrimonio immobiliare, evitando che la frammentarietà e la mancanza di coordinamento tra le varie azioni amministrative possano pregiudicarne la conservazione e la valorizzazione;
- che la normativa di riferimento è incentrata su uno snellimento delle procedure di gestione, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare; snellimento ispirato a criteri mutuati dall'imprenditoria privata;
- che i rapporti tra gli enti partecipanti all'Azienda e l'Azienda medesima sono regolati mediante appositi contratti di servizio;
- che l'iniziativa di costituire l'Azienda speciale si colloca nel più ampio contesto della riforma e della trasformazione degli strumenti d'azione dell'ente Locale, per come essi sono definiti dal D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" (d'ora in avanti indicato come T.U.E.L.);
- che la scelta di internalizzazione dei servizi di gestione, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Taormina risponde ai seguenti obiettivi:
 - maggiore centralità del cittadino utente dei servizi, in termini di flessibilità ed articolazione delle risposte;
 - interventi adeguati sulle criticità del servizio esistenti, evitando ritardi nell'agire amministrativo causa di perdita di risorse necessarie agli Enti;
 - intervenire sulla valorizzazione patrimoniale, affinché possa costituire elemento

fondante per le attività amministrative degli Enti, evitando in tal modo l'attesa di anni per il reperimento di somme di ordinaria spettanza;

- ottimizzare l'uso e la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti, così da realizzare investimenti secondo criteri propri di un qualsiasi operatore di mercato;
- consolidamento dell'integrazione territoriale a livello intercomunale per evitare duplicazioni ed ottimizzare risorse finanziarie ed umane e pervenire ad una omogenea diffusione dei servizi e delle attività, con particolare riferimento al loro potenziamento nei comuni di minori dimensioni demografiche;
- sviluppo dell'informazione e della partecipazione attiva alla realizzazione degli interventi da parte dei cittadini utenti e delle loro associazioni;
- attivazione e consolidamento delle forme di equa contribuzione da parte degli utenti alle spese gestionali dei singoli servizi.

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO CHE

Mutuando dai principi affermatasi per le società *in house providing*, è opportuno fornire un'adeguata motivazione a supporto dell'opzione della costituzione dell'Azienda in ordine: *“alla necessità della società per il perseguimento delle finalità istituzionali; alle ragioni e le finalità che giustificano tale scelta sul piano della sostenibilità finanziaria in senso oggettivo e soggettivo e compatibilità della scelta con i principi di efficienza, di efficacia e di economicità dell'azione amministrativa”*.

Tutto ciò premesso e considerato si osserva quanto segue.

I - Necessità della costituzione dell'Azienda per il perseguimento delle finalità istituzionali.

A – La situazione attuale dei servizi di gestione, valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

In sede di relazione di inizio mandato si era già evidenziato come il Comune di Taormina non fosse in grado di garantire buona parte dei servizi urbani essenziali e come i servizi erogati non avessero mai raggiunto gli *standard* della sufficienza.

Infatti, il Comune di Taormina versava da oltre trent'anni in uno stato di ***“dissesto funzionale”*** – cfr. art. 244 comma 1 lett. a) Tuel che espressamente individua il dissesto funzionale nella situazione in cui l'Ente *“non sia più in grado di garantire l'assolvimento delle funzioni e dei servizi indispensabili”* – che, come noto, ha preceduto il ***“dissesto finanziario”*** dichiarato con Deliberazione del Consiglio Municipale n. 66 del 22 luglio 2021.

L'assenza di una complessiva e strutturale azione di risanamento finanziario e di riorganizzazione della macchina amministrativa, aveva causato il collasso irreversibile della città di Taormina che, come evidenziato dalla Corte dei Conti Sezione Controllo con le delibere n. 280/2015 del 18 ottobre 2015 e n. 88/2021 del 25 maggio 2021 – delibere di mancata approvazione dei piani di riequilibrio del 2013 e del 2018 - , mostrava delle lacune evidenti nell'utilizzo *“non razionale”* del patrimonio immobiliare, sia in tema di locazioni, sia in tema di “vendite”.

Dunque, a seguito delle azioni messe in campo dall'attuale amministrazione, così come dettagliatamente descritte nella relazione annuale del maggio 2024, si è dato avvio a un cambiamento repentino di rotta che ha visto la Città di Taormina riemergere dallo stato di sopore, per avviarsi verso quel ruolo di protagonista che la storia di cultura millenaria le ha da sempre riservato.

Con particolare riguardo alla situazione della gestione del patrimonio immobiliare, come più volte evidenziato, la storia della città è stata caratterizzata da un gravissimo immobilismo che, lungi dal generare vantaggi per la comunità, ha costituito un aggravio per i conti dell'Ente.

Abbiamo riscontrato carenze significative relative a fabbricati di pubblico interesse censiti in categorie erranee, immobili ed aree di proprietà comunale non intestati al Comune né inserite in inventario, per i quali, corre l'obbligo di aggiornamenti catastali ai sensi e per effetti dell'art.19 del D.L. 30/05/2010, n.78, convertito nella legge n.112/2010, constatando persino che non risultano censite le aree cedute all'Ente a

seguito di lottizzazioni, espropri e frazionamenti, con conseguente insussistenza di una visione unitaria sulla gestione del patrimonio.

Quanto al patrimonio immobiliare, infatti, l'assenza di un sistema informatico moderno non consente la creazione di fascicoli digitali atti a fotografarne lo stato di fatto e di diritto. L'unico elenco disponibile in formato *excell*, ha consentito di acclarare le gravi carenze di informazioni – conformità e regolarità catastale, stato di conservazione, stime di riqualificazione, vulnerabilità sismica, agibilità, utilizzo, ecc. -, in assenza delle quali è difficile procedere con una gestione efficiente volta alla valorizzazione del patrimonio comunale.

La carenza di un sistema informatico moderno, flessibile e funzionale - carenza rilevata in tutte le aree e in tutti i vari servizi -, che consenta l'immediata consultazione dei cespiti in funzione della loro differente catalogazione e la valutazione del così detto *Highest and best use* - cioè la valutazione del miglior uso rispetto all'uso attuale -, non consente di effettuare la gestione di tutte le attività correlate alla produttività e sicurezza dei beni patrimoniali.

La forte criticità nella gestione patrimoniale conseguente all'inadeguatezza dei supporti informatici, oltre a non consentire una ricerca e catalogazione moderna e attuale secondo le vigenti normative, impedisce un dialogo con le procedure di programmazione e rendicontazione della ragioneria e delle altre aree a cui compete la gestione del patrimonio immobiliare.

Oltre alle dedotte carenze di informazioni essenziali sullo stato degli immobili tra cui le verifiche di vulnerabilità sismica – cfr. delegazione di Trappitello; scuola media "Ugo Foscolo"; "Capalc", Palazzo Corvaja; Municipio, Palazzo dei congressi -, non sono stati rinvenuti progetti cantierabili dei beni immobili comunali atti a consentire la rapidità di interventi di manutenzione straordinaria volta alla ordinata valorizzazione dell'intero patrimonio immobiliare. Ciò si rende ancora più necessario alla luce delle risorse ottenute dalla virtuosa riscossione dell'imposta di soggiorno che, in parte, potrebbe essere destinata alla manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio storico e culturale della città.

Altra grave inefficienza, ascrivibile alla situazione di “*dissesto funzionale*”, era quella della mancata predisposizione di piani di manutenzione del patrimonio immobiliare in uso al comune e assegnati a terzi – cfr. beni immobili dell’ASM -, che per anni ha dato luogo al cattivo “*costume*” del ricorso cronico all’esecuzione di interventi “*spot*” con lo strumento dell’affidamento per “*somma urgenza*”.

Le verifiche operate hanno consentito di appurare carenze strutturali anche nell’attività di censimento delle opere di urbanizzazione acquisite a seguito di lottizzazioni, nonché del verde e dei sotto servizi – con tutti i disagi del caso -.

Le descritte carenze di censimento hanno reso di fatto macchinosa l’attività di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare. Infatti, criticità si sono riscontrate nei fitti attivi che, come noto, in alcuni casi visibilmente sottostimati e in altri scaduti o fonte di rilevanti morosità – rilevate morosità al 2024 per euro 973.556,00 -. Dette criticità hanno condotto l’amministrazione all’avvio di contenziosi giudiziari volti alla risoluzione contrattuale, al rilascio e all’incasso delle morosità per immobili di ingente valore situati sul Corso Umberto.

In merito ai fitti attivi, assume maggiore centralità il tema di una “*maggiore efficienza*” alla luce del nuovo regolamento per “*la gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Taormina*” - approvato nel corso del consiglio comunale del 25 settembre 2023 -. Infatti, con il predetto atto, oltre alle procedure di evidenza pubblica, viene introdotto come regola di base la determinazione del canone di locazione - da porre a base della gara - “*ai valori correnti di mercato*” per beni con caratteristiche analoghe con apposita perizia estimativa redatta dal responsabile d’area o da parte di un tecnico esterno appositamente incaricato; attività queste che presuppongono una gestione altamente specializzata del patrimonio immobiliare.

Inoltre, è stata rilevata la sussistenza di immobili – anche impianti sportivi - detenuti gratuitamente e senza titolo da terzi (cfr. palestra comunale e campo Bacigalupo), nonché di immobili con alto valore di valorizzazione adibiti a magazzini – cfr. i magazzini per i cantonieri siti in Via Chiusa e in Via Dietro Cappuccini destinati a garage per i mezzi di

rappresentanza e al servizio della Polizia Locale - o, come nel caso dei sottosuoli comunali, in concessione temporanea a privati e utilizzati per attività commerciale o abitativa a fronte di un canone irrisorio di occupazione suolo. Anche gli immobili oggetto di generosi lasciti da parte di benefattori sono stati per anni abbandonati e/o mal valorizzati, generando ingenti costi per l'Ente anziché i ricavi di una sana valorizzazione.

Emblematica dello stato di immobilismo che ha preceduto questa amministrazione, oltre alle note criticità dei sette plessi scolastici e alla conclamata omessa salvaguardia del patrimonio immobiliare connessa alle vicende del Pala Congressi e della ex Giara, è la situazione del complesso Capalc; immobile lasciato per anni in stato di abbandono che, a seguito di verifiche operate di recente – verifiche che come detto andrebbero eseguite su tutto il patrimonio immobiliare dell'Ente –, è stato ritenuto idoneo sotto il punto di vista strutturale, con la conseguente possibilità di programmare un intervento manutentivo volto alla sua valorizzazione.

Immobilismo percepito anche in tema di immobili confiscati alla Mafia, posto che il Comune risulta assegnatario da parte dell'Agenzia Nazionale di un appartamento sito in Taormina, Via Nazionale Spisone – presso Condominio Villa Elisa che, in quanto non valorizzato, ha generato negli anni solo ingenti costi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Altra grave inefficienza è stata riscontrata, sin dalla fase programmatica in campagna elettorale, nella regolamentazione e gestione del suolo pubblico. La questione dei suoli pubblici necessitava di una verifica da parte di una squadra di professionisti dedicati, per evitare di incorrere in amare sorprese come è stato il caso del chiosco in Via Arcageta, per cui il 4 agosto è stata istituita la task force di 8 liberi professionisti che si è occupata di un primo censimento e verifica dei suoli pubblici delle attività produttive della Città. Ciò per valutare chi fosse in regola oppure non rispettasse il regolamento dei suoli pubblici. Dunque è stato attivato un controllo che ha consentito all'Amministrazione Comunale di avere un nuovo quadro delle eventuali mancate regolarità. Anche in questo caso, nonostante l'attività dei professionisti esterni, il Comune non è in possesso di un sistema informatico moderno ove far riconfluire tutti i dati relativi alle occupazioni suolo

– oggi riprodotto in un foglio *excell* – e i necessari continui aggiornamenti, così da rendere più macchinosa l'azione amministrativa. A ciò si aggiunga che la recente approvazione del nuovo regolamento per la disciplina della concessione del suolo pubblico – basato sul principio che lo spazio pubblico costituisce bene comune appartenente alla collettività cittadina ed è naturalmente destinato alla sua piena fruizione da parte di ogni abitante – rende necessaria una costante attività di verifica e accertamento che l'attuale Corpo di Polizia Municipale non è in grado di poter garantire.

Altre criticità del Comune di Taormina sono quelle della mancata definizione degli *iter* di esproprio – incluse attività amministrative e tecniche di frazionamento, trascrizione e catastazione – e quella del controllo e della pianificazione urbanistica del territorio.

Quanto al controllo del territorio, è emerso che non sono state esitate più di 1.314 pratiche di sanatoria edilizia: di cui 409 presentate ai sensi della Legge 47/85, 309 ai sensi della Legge 724 e 596 ai sensi della Legge 326. Come noto, il mancato espletamento di detta attività oltre a incidere sulle “casse” del Comune per la mancata percezione degli oneri di costruzione, consente il mantenimento sul territorio di opere non sanabili.

A ciò si aggiunga che, come già eseguito per un appezzamento di terreno nella via S. Filomena fraz. Trappitello, in ossequio al comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 2001 e legge 164/2014, si dovrebbero operare uno screening del territorio e una puntuale verifica degli archivi comunali al fine di individuare e definire tutte le pratiche di immissione in possesso a seguito di mancata demolizione di costruzione abusiva, così da contrastare l'abusivismo edilizio e di acquisire al patrimonio comunale terreni e fabbricati abusivi.

In punto di pianificazione urbanistica, è noto che, nella vigenza del risalente Piano Regolatore Generale, la cementificazione ha invaso ogni zona di grande bellezza, anche zone archeologiche sono state soffocate dal cemento, non sono state risparmiate le zone centrali, le periferie e le zone costiere. Gli effetti non sono più tollerabili, il carico urbanistico ha raggiunto parametri non più sopportabili e l'edificazione speculativa ha

prodotto situazioni molto critiche che con il surplus di presenze turistiche assumono connotazioni patologiche. Questo processo di urbanizzazione estensiva, spesso non regolamentata, non solo modifica irrimediabilmente l'aspetto dei paesaggi naturali ma, porta alla perdita di biodiversità e indebolisce il terreno rendendolo più fragile e soggetto a rischi, specialmente in caso di fenomeni atmosferici estremi. Anche le zone franose sono state aggredite dal cemento.

Dunque, l'inadeguatezza del Piano Regolatore vigente, ha condotto, con delibera di Giunta Municipale n. 58 del 22/03/2024 ad integrazione ai contenuti della delibera di G.M. n. 198 del 10.08.2022 - assunta ai sensi dell'art. 26 comma 1 della legge regionale 13 agosto 2020 n. 19 "Norme per il governo del territorio" -, alla deliberazione dell'atto di indirizzo per la redazione del PUG (Piano Urbanistico Generale) della città di Taormina.

La predisposizione del PUG comporterà l'esecuzione di approfonditi studi archeologici, di valutazione ambientale strategica, di assetto idrogeologico, geologico e agricolo/forestale, nonché l'aggiornamento – *rectius* prima adozione – di piani e programmazioni di area vasta direttamente connessi al territorio.

In particolare, si dovrà procedere all'adozione: del Piano del Verde Pubblico; del Piano particolareggiato per la riqualificazione del centro storico di Taormina; del Piano del Colore; del Piano Programmazione Urbanistica Settore Commerciale, Studio delle infrastrutture, del traffico, della mobilità e dei parcheggi e/o strumenti di settore su base volontaria (PUMS, PUP, ecc.); del Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (PEBA); dei Piani Comunali di Classificazione Acustica (PCCA); del Piano Antenne; del Piano Energetico Ambientale.

Quanto al piano di utilizzo delle aree del demanio marittimo detto PDUM, è noto che il Comune di Taormina, nonostante l'alta vocazione turistica e la conformazione geografica, non aveva avviato la procedura di adozione. Con Deliberazione della Giunta Municipale n.18 del 5 febbraio 2024 è stato finalmente adottato il piano di utilizzo delle aree del demanio marittimo detto PDUM, in ottemperanza alla Legge Regionale n.15 del

2005, così da mettere ordine e disciplinare la pianificazione dell'utilizzo del demanio che risulta essere situato nel territorio del Comune di Taormina. Detta attività posta in essere dall'attuale amministrazione, in uno al Decreto dell'Assessore Regionale del Territorio e Ambiente n. 34 del 19 febbraio 2025 che, come noto, ha attribuito ai Comuni in possesso del PUDM le procedure di affidamento in concessione dei beni demaniali per finalità indicate nel Piano, rende necessaria una efficiente e rapida attività istruttoria e amministrativa che l'attuale organizzazione degli Uffici non è in grado di poter garantire.

Sempre in tema di controllo e gestione del territorio è emerso che il Comune di Taormina non ha posto in essere da parecchio tempo l'attività di aggiornamento della "Pianificazione di protezione civile e prevenzione incendi e Piano di micro zonizzazione sismica del territorio".

Non ultimo, sempre in tema di pianificazione urbanistica, anche alla luce delle sempre più pressanti esigenze della città, non risulta essere stata operata una completa ricognizione delle aree destinate a parcheggio, nonché la precipua predisposizione di un *"piano parcheggi"*.

Altra grave carenza è l'inadeguatezza degli spazi di pubblica affissione generata dalla mancata adozione di un Piano Generale degli Impianti Pubblicitari. Detta inadeguatezza comporta un grave danno per le casse comunali posto che, come noto, il continuo aumento di presenze turistiche sul territorio comunale aumenta vorticosamente l'*appeal* degli spazi pubblicitari e le potenzialità di incasso di ingenti risorse.

Anche in punto di infrastrutture si devono riscontrare delle gravi carenze riconducibili alla

difficoltà di pianificazione delle precedenti amministrazioni.

Quanto all'impianto di videosorveglianza, negli anni, non è stata virtuosamente effettuata una pianificazione volta a garantire la sicurezza delle strutture strategiche e sensibili, nonché quelle della viabilità (ZTL; gestione di un database delle targhe; la classificazione dei veicoli; la notifica in caso di furti di veicoli; il rilevamento del transito di veicoli non assicurati o non revisionati o che trasportano mezzi pericolosi) e dei cittadini

(riconoscimento della folla, conteggio dei pedoni, controllo dell'esposizione dei rifiuti, riconoscimento in caso di rissa o di oggetti abbandonati); attività di pianificazione a cui dovrà far seguito un'adeguata gestione.

Inoltre, anche all'esito delle verifiche tecniche operate nell'ultimo anno è emersa la necessità di effettuare interventi di ammodernamento della pubblica illuminazione e del sistema di distribuzione idrica, seguiti dall'applicazione di una strategia energetica volta a contrastare le criticità emerse all'esito dell'analisi dei consumi operata dall'Ing. Antonio Mazzon con relazione del 23 gennaio 2025.

In particolare, per una progressiva riduzione dei costi energetici, si dovrebbero porre in essere le seguenti azioni: per quanto riguarda gli impianti dell'acquedotto comunale, la sostituzione delle pompe di sollevamento esistenti con altre dotate di inverter, oltre all'installazione di un sistema di monitoraggio e gestione degli impianti, all'efficientamento energetico degli impianti e delle pompe di sollevamento maggiormente energivore; per quanto riguarda gli edifici pubblici, effettuare un censimento completo del patrimonio edilizio e impiantistico al fine di popolare il Catasto Energetico Comunale con i dati delle caratteristiche tecniche ed energetiche degli edifici, in modo da costruire un quadro chiaro ed esaustivo delle criticità e programmare gli interventi, attraverso la realizzazione di diagnosi energetiche e progetti di fattibilità tecnico economica; per quanto riguarda gli impianti di illuminazione pubblica, attenzionare prioritariamente la messa in sicurezza degli impianti più vetusti con particolare riferimento ai cavidotti, ai pozzetti, alle linee elettriche e ai quadri elettrici; per quanto riguarda gli impianti di illuminazione delle gallerie effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico; predisporre progetti volti al finanziamento di impianti fotovoltaici e alla successiva adesione a Comunità Energetiche Rinnovabili.

Anche nella gestione del cimitero monumentale di Taormina centro e del cimitero circoscrizionale nella frazione Trappitello si sono registrate importanti criticità strutturali e di gestione relative all'ultimo decennio. Dai diversi sopralluoghi è stato evidenziato uno stato di abbandono dei cimiteri che risultavano sporchi e non curati e la cronica carenza

di loculi. La pulizia ordinaria (spazzamento) non era espletata da nessuno e tale servizio non era neanche previsto nel capitolato della società che si occupava del servizio raccolta RSU e pulizia territorio comunale. Non era neanche previsto un servizio di scerbatura, cura delle piante ornamentali insistenti sia nel cimitero monumentale che in quello circoscrizionale. Così come non si effettuava la pulizia dalle erbacce che periodicamente crescono nei camminamenti e attorno alle tombe e ai loculi. L'impianto elettrico risulta vetusto, fuori norma per ciò che concerne l'efficientamento energetico e non funzionante in diverse aeree e settori, determinando la non accensione delle luci perpetue sia nei loculi che nelle tombe e conseguente mancata riscossione del canone annuo. Inoltre, la nota vicenda giudiziaria che ha coinvolto gli uffici comunali competenti, ha portato alla luce un considerevole numero di occupazioni di sepolture illecite e pagamenti concessori parzialmente riscossi.

L'attuale amministrazione ha provveduto ad affidare il servizio di pulizia e scerbatura, ad aggiornare il regolamento dei servizi cimiteriali che risaliva all'anno 1998 e le tariffe delle concessioni. In ogni caso, si rendono ulteriormente necessari sia un processo di digitalizzazione della gestione dei servizi cimiteriali, sia una pianificazione volta alla edificazione di strutture per le nuove sepolture e all'ammodernamento degli impianti elettrici esistenti.

Infine, sono emerse molteplici criticità connesse alla mancata esecuzione di una *"revisione della toponomastica e della numerazione civica"* sul territorio comunale da porre in essere attraverso operazioni di rilevazione degli accessi su tutte le strade comunali.

Dunque, emerge sotto il profilo generale un quadro della situazione organizzativa fortemente negativo e la carenza di un raccordo costante tra la struttura preposta alla gestione del patrimonio, il servizio finanziario, il servizio tecnico, il servizio urbanistica e gli organi elettivi gestionali e di programmazione del Comune, situazioni che devono essere affrontate e superate se si vuole arrivare ad una gestione del patrimonio corretta e funzionale; infatti sono totalmente insufficienti le iniziative intraprese dalla varie

Amministrazioni che hanno effettuato sporadici interventi nel settore senza prevedere una riorganizzazione generale.

Anche gli incarichi affidati negli anni a professionisti esterni, che avrebbero potuto rappresentare un concreto momento di riorganizzazione dell'area patrimonio con significativi benefici per l'Ente, non hanno costituito una svolta significativa per il progetto di ristrutturazione di questo specifico servizio che costituisce un elemento di grandissima importanza per la "salute" economica del Comune, visto la qualità degli immobili di proprietà e le relative potenzialità in caso di incremento della redditività degli stessi.

La gestione e la valorizzazione del patrimonio deve diventare lo strumento che può contribuire, attraverso una attenta ed oculata politica di dismissioni e di riqualificazione del patrimonio ed un aumento della redditività dei beni dati in concessione o locati o da locare a terzi, al riequilibrio finanziario, e costituire una concreta garanzia per la diminuzione di prestiti, per l'accesso a nuove fonti di finanziamento, per fare fronte ed esigenze temporanee ed a programmi di investimento a lunga durata. Dunque sulla scorta dell'atto di indirizzo adottato con delibera di giunta comunale n. 31 del 19 febbraio 2024, appare necessaria la costituzione di un'azienda speciale che dovrà occuparsi della gestione e della valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Taormina.

B – L'Azienda Speciale Patrimonio Taormina.

Il Comune di Taormina si trova attualmente ad affrontare importanti criticità nella gestione del proprio patrimonio immobiliare, caratterizzate, come visto, da evidenti inefficienze amministrative, scarsa capacità di pianificazione e insufficiente conoscenza della consistenza reale dei beni comunali.

In particolare, emergono problematiche significative quali l'assenza di un censimento aggiornato del patrimonio immobiliare e mobiliare, irregolarità nelle intestazioni catastali, una gestione frammentaria degli interventi di manutenzione e una limitata capacità di valorizzazione economica e culturale delle proprietà pubbliche.

Per affrontare e superare tali criticità strutturali, il Comune di Taormina ha scelto di intraprendere un percorso innovativo e di forte impatto strategico attraverso la costituzione dell'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina".

Tale azienda si pone come strumento manageriale operativo e specializzato, avente l'obiettivo primario di censire, gestire e valorizzare sistematicamente il patrimonio pubblico comunale, assicurando efficienza, trasparenza e sostenibilità sia ambientale sia sociale.

L'Azienda Speciale rappresenta una soluzione indispensabile per superare le lacune strutturali evidenziate, introducendo criteri avanzati di gestione basati su standard ESG (ambientali, sociali e di governance), adottando metodologie innovative quali sistemi GIS e BIM, e assicurando una programmazione pluriennale degli interventi manutentivi e di valorizzazione.

Attraverso un censimento puntuale e aggiornato degli immobili, l'Azienda Speciale sarà in grado di definire priorità di intervento basate su dati oggettivi e di elaborare strategie efficaci per aumentare il valore economico e sociale del patrimonio.

La visione strategica di questa amministrazione si concretizza nella creazione di un sistema virtuoso e sinergico che mira a generare un modello di *governance* innovativo, potenzialmente replicabile e fonte di ispirazione per altri comuni.

L'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina" rappresenta infatti un tassello cruciale in un ampio processo di efficientamento e modernizzazione amministrativa, destinato a produrre benefici diretti e indiretti per la collettività e per le *performance* complessive dell'Ente.

Tale progetto si integra armonicamente con altre iniziative strategiche promosse dal Comune, creando un dialogo continuo e strutturato con ulteriori soggetti operativi di rilievo: la società *in house providing* dedicata alla riscossione dei tributi, la Fondazione Taormina per la promozione culturale e turistica, e l'Azienda Speciale Taormina Social City, dedicata alle politiche sociali e alla tutela delle fasce più fragili della popolazione.

In particolare, la collaborazione integrata con la società di riscossione tributi consentirà un miglioramento significativo nell'efficacia e tempestività della riscossione della tassa di soggiorno, fonte primaria del contratto di servizio dell'Azienda Speciale in punto di manutenzioni del patrimonio immobiliare.

Parallelamente, l'accesso diretto ai dati catastali e l'aggiornamento delle rendite catastali contribuiranno all'efficientamento della gestione di tributi fondamentali come IMU e TARI, garantendo un incremento significativo della capacità di riscossione e un aumento delle entrate comunali.

Allo stesso tempo, il dialogo sinergico con la Fondazione Taormina consentirà di potenziare le attività di valorizzazione culturale e turistica, favorendo l'apertura di nuovi siti e la realizzazione di eventi capaci di incrementare gli afflussi turistici, determinando conseguentemente un significativo incremento della tassa di soggiorno. La riqualificazione e la valorizzazione di immobili e aree comunali attualmente sottoutilizzati o in stato di degrado, realizzati congiuntamente dall'Azienda Speciale Patrimonio e dalla Fondazione, porteranno ulteriori benefici economici e sociali al territorio.

Infine, la collaborazione con Taormina Social City permetterà di destinare parte del patrimonio comunale riqualificato a scopi sociali, con particolare attenzione alla realizzazione di housing sociale e all'offerta di servizi mirati per la tutela e l'integrazione delle persone più fragili, contribuendo significativamente al benessere collettivo.

Questo approccio strategico, fortemente integrato e innovativo, consentirà al Comune di Taormina di diventare un punto di riferimento per altri enti locali, dimostrando concretamente come una gestione efficiente, responsabile e lungimirante del patrimonio pubblico possa produrre performance amministrative eccellenti e migliorare significativamente la qualità della vita dei cittadini.

L'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina", dunque, nasce per affrontare in modo integrato la gestione del patrimonio immobiliare proveniente dal Comune di Taormina, così da far fronte a tutte le criticità sopra evidenziate.

L'idea centrale è creare una struttura manageriale flessibile e dotata di personalità giuridica pubblica, con un modello di *governance* trasparente e procedure operative semplificate rispetto alle tradizionali strutture comunali.

Questa forma consente:

- Autonomia gestionale e contabile, per attuare politiche di tutela, conservazione e valorizzazione più rapide e incisive;
- Coordinamento strategico con le politiche territoriali, assicurando che le iniziative proposte siano coerenti con gli obiettivi di sviluppo del comprensorio;
- Valorizzazione turistica e culturale di beni di pregio (edifici storici, aree archeologiche, spazi espositivi), tramite la creazione di percorsi integrati e l'attivazione di servizi innovativi.

Il progetto prevede di:

1. Censire in modo sistematico gli immobili, la loro destinazione, lo stato manutentivo e le potenzialità di sviluppo; passaggio indispensabile per ottenere una mappa dettagliata e aggiornata del patrimonio, sulla base della quale impostare tutte le successive azioni di valorizzazione
2. Definire un piano manutentivo e di conservazione a breve e lungo termine, con priorità basate sulla sicurezza e il valore culturale/strategico dei beni.
3. Sviluppare modelli di messa a reddito o di riuso in ottica turistica, commerciale e sociale, includendo eventuali concessioni o alienazioni selettive di beni non strategici; così da fronteggiare le criticità riscontrate sul mancato utilizzo del patrimonio immobiliare e in tema di locazioni;
4. Creare sinergie con altri enti, partner privati, associazioni e comunità locali, promuovendo iniziative che generino valore per la collettività e supporto per le politiche di welfare locale (ad esempio, housing sociale o spazi polifunzionali).

5. Dotarsi di un sistema informativo digitale per centralizzare i dati (catastali, tecnici, amministrativi), facilitare la trasparenza e migliorare l'efficacia dei processi decisionali.

Le finalità dell'Azienda Speciale possono essere sintetizzate in quattro macro-aree:

6. Gestione efficiente del patrimonio;

- Ridurre le spese di manutenzione non programmata, adottando un approccio preventivo.
- Assicurare la corretta inventariazione e l'aggiornamento continuo dei dati su proprietà, vincoli e rendite, attraverso un servizio di progettazione;
- Assicurare un controllo urbanistico del territorio;

2. Valorizzazione e sviluppo turistico-culturale:

- Incrementare la fruizione pubblica di siti di interesse storico-artistico, integrandoli nei circuiti turistici di Taormina e dell'area metropolitana;
- Realizzare progetti di recupero e riqualificazione finalizzati a mostre, eventi, manifestazioni culturali e spazi dedicati alle comunità.

3. Sostenibilità economico-finanziaria:

- Stabilizzare i flussi di cassa attraverso canoni di locazione, concessioni e, dove opportuno, alienazioni di beni non strategici.
- Accedere a bandi e finanziamenti (regionali, nazionali, europei) per favorire interventi di recupero, restauro e innovazione digitale.

4. Impatto sociale e integrazione territoriale:

- Promuovere politiche di housing sociale e progetti dedicati a fasce deboli, trasformando alcuni immobili in alloggi a canone calmierato o strutture di utilità collettiva.
- Collaborare con le associazioni locali per favorire la partecipazione dei cittadini, generare opportunità lavorative e potenziare i servizi offerti sul territorio.

Risultati attesi:

- Maggiore qualità nel servizio di gestione: tempi di intervento ridotti, procedure più snelle e database costantemente aggiornato.
- Aumento di introiti destinabili al miglioramento dei beni, grazie alla razionalizzazione del patrimonio e a una strategia di valorizzazione attiva;
- Incremento dell'attrattività turistica della zona, con benefici diretti per il tessuto economico (commercio, ristorazione, artigianato).
- Consolidamento della governance e dello sviluppo locale, grazie a un'ente capace di sostenere piani di lungo periodo in sinergia con altri stakeholder.

La creazione e il consolidamento dell'Azienda Speciale producono un impatto positivo su più livelli:

7. Comune di Taormina:

- Ottenere una gestione professionale e unitaria del patrimonio, ottimizzando risorse e costi.
- Garantire un canale di dialogo diretto con un soggetto dedicato alla manutenzione e alla valorizzazione degli immobili di proprietà.
- Avere un braccio operativo in grado di intercettare e gestire fondi strutturali e progetti speciali.

2. Comunità locale e associazioni:

- Recupero di spazi pubblici prima inutilizzati o sottoutilizzati, che possono trasformarsi in luoghi di aggregazione, cultura ed eventi.
- Opportunità di partecipazione e co-progettazione (es. affidamento di strutture a cooperative sociali, utilizzo delle strutture a fini didattici e culturali).

3. Imprese e partner privati:

- Possibilità di accedere in modo chiaro e trasparente a bandi di locazione e concessione di immobili, favorendo lo sviluppo di attività imprenditoriali (negozi, attività artigianali, strutture ricettive).

- Creazione di joint venture o partnership pubblico-private (PPP) per progetti di alto impatto (restauro di edifici storici, rigenerazione urbana);
- Favorire, anche attraverso la partecipazione, a strumenti di trasformazione urbana.

4. Turisti e visitatori:

- Ampliamento dell'offerta culturale e ricettiva, con itinerari integrati che includano siti archeologici e monumenti restaurati.
- Miglioramento dei servizi informativi e digitali (biglietteria integrata, app turistiche, segnaletica avanzata) e delle infrastrutture di accoglienza.

5. Sviluppo sostenibile e inclusione sociale:

- Riduzione del degrado di aree marginali e rigenerazione di luoghi con potenziale storico-culturale.
- Maggiori opportunità per i residenti (in particolare giovani, associazioni e fasce deboli) di beneficiare di progetti di housing sociale, formazione e nuovi posti di lavoro correlati alla gestione del patrimonio.

In conclusione, la costituzione dell'Azienda Speciale Patrimonio "Taormina" mira a rafforzare la governance del patrimonio comunale e a definire un approccio strategico basato sulla conoscenza approfondita dei beni, sulla loro valorizzazione sostenibile e sul coordinamento con le linee di sviluppo del territorio. Questa riforma gestionale, se adeguatamente implementata, potrà superare le inefficienze che affliggono l'attuale sistema, contribuendo a salvaguardare e a promuovere l'identità storica e culturale di Taormina, nonché a generare opportunità concrete di crescita economica e sociale.

Pertanto, alla luce delle criticità di gestione attuale del servizio, in uno alle finalità, obiettivi e risultati attesi rispetto alla costituzione dell'Azienda Speciale e all'indubbio favore del Legislatore all'affidamento del servizio "*in house*", non può che concludersi per la necessità della sua costituzione per un efficiente perseguimento delle finalità istituzionali.

II - Motivazioni oggettive per la costituzione di un'azienda speciale.

Le ragioni oggettive a supporto di una simile iniziativa si basano su dati concreti e su analisi economico-finanziarie che dimostrano la sostenibilità e la convenienza del progetto.

- **Efficienza operativa:** Con una struttura dedicata, l'azienda speciale può ottimizzare la gestione del patrimonio pubblico, riducendo tempi e costi. Attualmente, molte amministrazioni si trovano a operare con risorse frammentate e competenze distribuite su diversi uffici. Una struttura centralizzata consente interventi tempestivi e ben coordinati, migliorando la qualità dei servizi erogati.
- **Sostenibilità economico-finanziaria:** Il Piano Economico-Finanziario (PEF) elaborato per il periodo 2025-2027 evidenzia un miglioramento progressivo degli indicatori di redditività e flussi di cassa positivi fin dal primo anno. Senza ricorrere a indebitamento, l'azienda sarebbe in grado di sostenere autonomamente gli investimenti e garantire margini operativi in crescita, portando benefici diretti agli enti soci e, indirettamente, ai cittadini.
- **Razionalizzazione delle risorse:** La gestione centralizzata consente economie di scala, come una riduzione dei costi di manutenzione, l'ottimizzazione dei contratti di fornitura e una migliore programmazione degli interventi. Tutto ciò contribuisce a una significativa riduzione della spesa complessiva e a una maggiore trasparenza nelle operazioni finanziarie.
- **Benefici economici diretti e indiretti:** Gli immobili pubblici, se gestiti e valorizzati adeguatamente, possono generare maggiori entrate da locazioni e concessioni, oltre che risparmi significativi sui costi di manutenzione straordinaria. Inoltre, un patrimonio ben gestito attrae investimenti privati e favorisce la crescita economica locale, con effetti positivi sull'intero tessuto economico del territorio.

III - Motivazioni soggettive.

Accanto alle motivazioni oggettive, vi sono considerazioni di carattere soggettivo che rendono la costituzione di un'azienda speciale particolarmente vantaggiosa per la comunità di Taormina.

- Valorizzazione del territorio e sviluppo locale: la gestione attenta del patrimonio pubblico non è solo una questione economica. Si tratta di un investimento nel futuro della comunità. Ristrutturare e riqualificare edifici pubblici, migliorare le infrastrutture e garantire spazi pubblici ben mantenuti significa contribuire a un territorio più attrattivo sia per i residenti sia per i turisti. Un territorio che valorizza il proprio patrimonio non solo diventa un punto di riferimento culturale e turistico, ma alimenta anche un senso di appartenenza e orgoglio nei cittadini.
- Trasparenza e fiducia nell'amministrazione: la scelta di una struttura dedicata, con regole chiare di monitoraggio e rendicontazione, contribuisce a rafforzare la fiducia della cittadinanza nelle istituzioni locali. La possibilità di accedere a report periodici, bilanci pubblici e documentazione trasparente permette ai cittadini di valutare l'efficacia degli interventi e di sentirsi parte del processo decisionale. Questo rafforza il rapporto tra istituzioni e comunità, un aspetto cruciale in un contesto locale dove il legame con il territorio è particolarmente sentito.
- Sicurezza: la pianificazione e gestione di impianti di videosorveglianza di edifici strategici e sensibili, il monitoraggio della ZTL, la Pianificazione di protezione civile e prevenzione incendi e il Piano di micro zonizzazione sismica del territorio", contribuiscono a garantire una maggiore sicurezza dei residenti e dei turisti.
- Sostenibilità ambientale e qualità della vita: un patrimonio pubblico ben gestito contribuisce non solo al miglioramento economico, ma anche alla sostenibilità ambientale. Interventi di efficientamento energetico, la riqualificazione di edifici in disuso e l'adozione di tecnologie innovative per la gestione delle risorse possono ridurre l'impatto ambientale, migliorare la qualità dell'aria e fornire spazi più salubri per la comunità.

- Opportunità per il capitale umano locale: creare un'azienda speciale significa anche creare opportunità lavorative qualificate. Dalla selezione di esperti tecnici alla formazione continua del personale, il progetto contribuisce alla crescita delle competenze locali. Un team motivato e ben formato, che vede i risultati concreti del proprio lavoro sul territorio, non solo lavora meglio, ma crea un circolo virtuoso di innovazione e miglioramento costante.

Inoltre, nello specifico, anche alla luce delle criticità sopra evidenziate, per il Comune di Taormina l'affidamento della gestione del proprio patrimonio all'Azienda Speciale "Patrimonio Taormina" rappresenta un'occasione cruciale per:

- Risolvere le problematiche catastali legate a frazionamenti e intestazioni non corrette, migliorando la trasparenza e la regolarità amministrativa.
- Garantire una corretta tenuta dell'inventario dei beni mobili e immobili.
- Ottimizzare la gestione e la redditività del patrimonio, orientando le risorse verso gli interventi più urgenti o gli immobili di maggiore rilevanza economica, anche attraverso dei mirati piani di valorizzazione del patrimonio immobiliare.
- Definire un piano di dismissioni mirate per quei beni non strategici o difficilmente riqualificabili, canalizzando i proventi derivanti dalle vendite verso iniziative di recupero o potenziamento del patrimonio ritenuto essenziale per la comunità.
- Integrare iniziative di trasformazione urbana, in linea con le vocazioni turistiche e culturali del territorio, e con il massimo rispetto per il paesaggio e le normative di tutela.
- Adottare politiche urbanistiche efficienti da cristallizzare nel PUG (Piano Urbanistico Generale).
- Operare approfonditi studi archeologici, di valutazione ambientale strategica, di assetto idrogeologico, geologico e agricolo/forestale, nonché l'aggiornamento – *rectius* prima adozione – di piani e programmazioni di area vasta direttamente connessi al territorio.

- Procedere all'adozione: del Piano del Verde Pubblico; del Piano particolareggiato per la riqualificazione del centro storico di Taormina; del Piano del Colore; del Piano Programmazione Urbanistica Settore Commerciale, Studio delle infrastrutture, del traffico, della mobilità e dei parcheggi e/o strumenti di settore su base volontaria (PUMS, PUP, ecc.); del Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (PEBA); dei Piani Comunali di Classificazione Acustica (PCCA); del Piano Antenne; del Piano Energetico Ambientale.
- Gestire le procedure di affidamento in concessione dei beni demaniali per finalità indicate nel PUDM.
- Pianificare azioni di protezione civile e prevenzione incendi.
- Gestire in maniera efficiente e “ordinata” il suolo pubblico.
- Adottare valide politiche energetiche.
- Adottare un sistema informatico moderno, flessibile e funzionale che possa dialogare con le procedure di programmazione e rendicontazione della ragioneria e delle altre aree a cui compete la gestione del patrimonio immobiliare.
- Adottare un Piano Generale degli Impianti Pubblicitari.
- Pianificare un ammodernamento delle infrastrutture.
- Avviare un processo di digitalizzazione della gestione dei servizi cimiteriali e una pianificazione volta alla edificazione di strutture per le nuove sepolture e all'ammodernamento degli impianti elettrici esistenti.
- Eseguire una “revisione della toponomastica e della numerazione civica” sul territorio comunale.

IV – Risparmi dell'internalizzazione del servizio.

Oltre alle predette motivazioni di carattere soggettivo e oggettivo, le ragioni a sostegno della costituzione dell'azienda speciale sono connesse all'indubbio vantaggio economico connesso alla internalizzazione del servizio.

Nello specifico, con riferimento alla preliminare attività di censimento massivo del patrimonio immobiliare - volta, come detto, a creare dei fascicoli digitali riproductivi di dati fondamentali quali la conformità e regolarità catastale, stato di conservazione, stime di riqualificazione, vulnerabilità sismica, agibilità, utilizzo -, nonché di progettazione cantierabile di lavori di riqualificazione di ogni singolo bene immobile, il costo complessivo di un'eventuale esternalizzazione del servizio a favore di professionisti, calcolata sulla base delle tariffe professionali vigenti, potrebbe superare i 10.000.000,00 di euro – inclusi oneri di direzione lavori -.

L'Azienda Speciale, grazie al personale qualificato e alla guida di un manager con comprovata esperienza nel settore, nei primi tre anni di attività potrà garantire lo stesso risultato ma al costo per il Comune pedissequamente indicato nel PEF – che qui si allega – e pari a complessivi euro 1.950.000,00.

A ciò si aggiunga che nel predetto costo triennale del contratto di servizi, sono ricomprese tutte le ulteriori attività che comporteranno per il Comune maggiori entrate.

In particolare, l'attività dell'Azienda Speciale, comporterà un'efficiente gestione dei fitti attivi e del suolo pubblico, con un incremento di entrate annuo e genererà nuove entrate grazie alla predisposizione di un Piano Generale degli Impianti Pubblicitari e alla gestione degli spazi di pubblica affissione.

Quanto poi all'attività istruttoria volta alla definizione delle pratiche di Sanatoria edilizia arretrate, si prevede, almeno per quelle relative alla Legge 47/85 (409 istanze), l'incasso di cospicui oneri di costruzione.

Non ultime, una corretta politica energetica farà conseguire degli ingenti risparmi sia per quanto concerne distribuzione idrica del Comune, sia per l'illuminazione pubblica.

V - Analisi della sostenibilità economico-finanziaria; strategia aziendale; criticità e performance.

L'analisi del Piano Economico Finanziario (PEF) conferma la fattibilità e la solidità del progetto. I ricavi derivanti dal contratto di servizio cresceranno in modo costante nel triennio 2025-2027, passando da € 450.000 nel 2025 a € 800.000 nel 2027.

Questo incremento è supportato da una pianificazione attenta e realistica, che riflette l'espansione graduale delle attività di valorizzazione e gestione degli immobili. Le principali voci di costo includono il censimento immobiliare, la digitalizzazione delle informazioni tramite piattaforme, la manutenzione di software avanzati e le consulenze tecniche specializzate.

Questi investimenti iniziali sono essenziali per garantire una gestione integrata, trasparente ed efficiente, creando una base solida per il futuro sviluppo delle attività aziendali.

Dal punto di vista finanziario, l'azienda si prefigge di mantenere un flusso di cassa operativo positivo già dal primo anno, con una crescente capacità di autofinanziamento.

Gli indicatori patrimoniali, come l'indice di copertura delle immobilizzazioni e il margine di tesoreria, mostrano una struttura economica equilibrata e resiliente. Inoltre, il ROI stimato nel medio termine (3 anni) evidenzia che l'investimento iniziale sarà recuperato con ampi margini di sicurezza.

Integrazione degli ESG (Environmental, Social, Governance)

Uno degli aspetti chiave della strategia aziendale è l'integrazione dei criteri ESG, che rappresentano un paradigma imprescindibile per una gestione moderna e responsabile del patrimonio pubblico.

Ambiente (Environmental):

L'azienda speciale si impegna a ridurre l'impatto ambientale del patrimonio immobiliare pubblico attraverso interventi di efficientamento energetico, l'utilizzo di fonti rinnovabili e la riqualificazione degli immobili in ottica sostenibile. I progetti di digitalizzazione (GIS/BIM) non solo migliorano l'efficienza operativa, ma consentono anche un monitoraggio costante dei consumi energetici e delle emissioni, favorendo l'adozione di strategie mirate per la riduzione delle emissioni di carbonio.

Sociale (Social):

L'azienda mira a generare un impatto positivo sul tessuto sociale locale. La valorizzazione degli immobili comporterà un incremento delle attività culturali, educative e ricreative, migliorando la qualità della vita dei cittadini e creando opportunità per nuove imprese, start-up giovanili e iniziative turistiche integrate. Inoltre, l'inclusività rappresenta un elemento cardine, con l'obiettivo di rendere accessibili gli spazi pubblici a tutti i cittadini, indipendentemente dalle loro condizioni economiche o sociali.

Governance:

La trasparenza e il controllo diretto da parte del Comune garantiscono che ogni decisione sia orientata esclusivamente all'interesse pubblico. La società adotterà una governance chiara, supportata da report periodici e sistemi di *audit* interni, assicurando il rispetto delle normative anticorruzione e delle linee guida sulla trasparenza degli atti amministrativi. Questo modello di governance rafforza la fiducia degli stakeholder, assicurando che le risorse pubbliche siano utilizzate in modo efficiente ed etico.

Valutazione delle criticità e misure di mitigazione

Nonostante le solide basi economico-finanziarie, il progetto non è privo di sfide. Le principali criticità riguardano l'aumento delle spese operative per manutenzione *software* e consulenze professionali. Tuttavia, il piano di mitigazione include:

- L'adozione di economie di scala grazie alla centralizzazione delle attività gestionali;
- Il ricorso a personale già formato presso l'Ente, riducendo significativamente i costi di avvio e garantendo un'operatività immediata;
- La creazione di partnership strategiche con fornitori qualificati per ottenere servizi di alta qualità a costi competitivi.

Indicatori di performance e misurazione dei risultati

Il monitoraggio continuo dei risultati sarà garantito attraverso una serie di KPI definiti in modo chiaro e misurabile:

- Copertura del censimento immobiliare entro 30 mesi;
- Accuratezza dei dati superiore al 95%;
- Riduzione del tempo di risposta per manutenzioni del 30-40%;
- Quota di manutenzione programmata pari al 70-80%;
- Riduzione dei costi operativi del 10-20%;
- Recupero dell'investimento iniziale entro 3-5 anni;
- Incremento annuo del 10% nella soddisfazione degli stakeholder;
- Aumento del valore patrimoniale degli immobili del 5-10% nel triennio.

Questi indicatori non solo assicurano un monitoraggio costante, ma permettono anche di adottare tempestivamente misure correttive, garantendo così il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Impatto socio-economico

La creazione dell'azienda speciale avrà effetti positivi su vari livelli. La valorizzazione del patrimonio immobiliare favorirà lo sviluppo del turismo culturale e ricreativo, generando nuove entrate per il Comune e stimolando l'economia locale. In termini occupazionali, il progetto contribuirà alla creazione di posti di lavoro diretti e all'espansione dell'indotto. Inoltre, l'integrazione delle attività immobiliari con iniziative culturali, educative e di inclusione sociale migliorerà la qualità della vita della comunità, rafforzando la coesione sociale e promuovendo uno sviluppo equo e sostenibile.

L'azienda speciale "Patrimonio Taormina" rappresenta una scelta strategica e lungimirante per risolvere le criticità gestionali e promuovere uno sviluppo integrato e sostenibile del patrimonio pubblico. Grazie all'integrazione dei criteri ESG, il progetto non solo mira a generare valore economico, ma si impegna anche a garantire un impatto positivo sull'ambiente, sulla società e sulla governance.

VI - Una visione a lungo termine.

Le motivazioni, sia oggettive sia soggettive, dimostrano come la costituzione di un'azienda speciale non sia solo una risposta alle esigenze immediate, ma un investimento strategico per il futuro. In un contesto in cui le risorse pubbliche sono sempre più limitate, è fondamentale adottare modelli di gestione innovativi, capaci di generare valore nel tempo, ridurre gli sprechi e garantire una maggiore sostenibilità economica e ambientale.

Con una visione a lungo termine, il progetto di azienda speciale non solo assicura la gestione efficiente del patrimonio pubblico, ma pone le basi per uno sviluppo economico locale sostenibile, una maggiore partecipazione dei cittadini e un miglioramento complessivo della qualità della vita sul territorio.

Punti a favore del progetto:

- **Robustezza finanziaria:** Il PEF evidenzia che l'azienda speciale avrà basi finanziarie solide, con adeguato capitale iniziale e nessun ricorso eccessivo al debito. Ciò significa che l'ente può partire con tranquillità, senza gravare sul bilancio comunale in futuro se il piano viene rispettato.
- **Autosufficienza e utile reinvestito:** Dopo una breve fase di avviamento, l'azienda genera utili che vengono reinvestiti nei servizi. Questo garantisce un miglioramento continuo dell'offerta sul territorio senza richiesta di ulteriori fondi pubblici, creando un circolo virtuoso di sviluppo.
- **Benefici socio-economici:** La presenza di un soggetto dedicato consente di aumentare l'efficacia e l'efficienza nella gestione dei servizi. I cittadini e i turisti beneficeranno di servizi migliori e potenziati, mentre l'economia locale potrà vedere un incremento dell'indotto (ad es. più visitatori, maggiore spesa sul territorio, tutela e valorizzazione dei beni culturali, etc.). Inoltre, l'azienda speciale potrà fungere da volano per strategie territoriali integrate coinvolgendo la Città Metropolitana e altri attori, rafforzando la posizione di Taormina come polo di eccellenza.

- Governance dedicata e flessibilità: L'istituzione dell'azienda speciale permette di avere una governance snella e focalizzata sugli obiettivi specifici, più agile rispetto alle procedure comunali ordinarie. Questo si traduce in maggiore rapidità decisionale, possibilità di attirare professionalità specializzate, e in generale una gestione manageriale orientata ai risultati, pur restando nel perimetro del controllo pubblico. Tali fattori aumentano la probabilità di centrare gli obiettivi previsti dal piano.

Raccomandazioni e azioni correttive:

- Monitoraggio continuo: Si raccomanda di implementare un sistema di monitoraggio periodico (trimestrale o semestrale) delle performance economico-finanziarie dell'azienda rispetto al PEF. In questo modo, eventuali scostamenti negativi (ricavi inferiori o costi superiori al previsto) potranno essere individuati precocemente e affrontati con correttivi tempestivi (es. interventi sul marketing, revisione di tariffe, razionalizzazione di costi operativi).
- Piano di gestione del rischio: Pur essendo il quadro finanziario solido, è consigliabile predisporre un semplice piano di risk management. Ad esempio, definire azioni da intraprendere in caso di calo dei ricavi oltre una certa soglia (es. attivazione di contributi straordinari, oppure linee di credito bancarie di emergenza già approntate ma da utilizzare solo se necessario), o in caso di imprevisti di spesa. Avere misure di backup aumenterà la resilienza dell'azienda di fronte a eventi non previsti, senza compromettere i servizi.
- Salvaguardia della qualità e coinvolgimento degli stakeholder: Per assicurare che le previsioni di ricavi si realizzino, è cruciale mantenere elevata la qualità dei servizi erogati dall'azienda speciale. La soddisfazione dell'utenza porterà conferme e crescita della domanda. Si suggerisce di coinvolgere attivamente gli stakeholder locali (cittadini, associazioni di categoria, operatori turistici, etc.) nelle iniziative dell'azienda, così da creare un ampio consenso e partecipazione attorno ai progetti

avviati. Questo contribuirà anche a minimizzare rischi di sotto-utilizzo dei servizi offerti.

- **Reinvestimento e sviluppo:** Gli enti proprietari dovrebbero favorire il reinvestimento degli utili nei primi anni per consolidare l'attività. Qualora il piano generi extra-profitti sopra le attese, si potrebbe valutare di destinarne una parte a un fondo di sviluppo per ampliare ulteriormente i servizi o intraprendere nuovi progetti strategici per Taormina e dintorni. Ciò massimizzerebbe l'impatto positivo sul territorio.
- **Trasparenza e rendicontazione:** Infine, per mantenere la fiducia istituzionale e pubblica nel progetto, l'azienda speciale dovrà operare con la massima trasparenza, rendicontando annualmente al Comune di Taormina e alla Città Metropolitana i risultati conseguiti rispetto al piano. Una buona comunicazione dei traguardi (es. numero di utenti serviti, eventi realizzati, soddisfazione riscontrata, oltre ai dati di bilancio) aiuterà a sottolineare il successo dell'iniziativa e a giustificare eventuali aggiustamenti in corso d'opera.

VII - Conclusioni

L'azienda speciale "Patrimonio Taormina" rappresenta una scelta strategica e lungimirante per risolvere le criticità gestionali e promuovere uno sviluppo integrato e sostenibile del patrimonio pubblico. Grazie all'integrazione dei criteri ESG, il progetto non solo mira a generare valore economico, ma si impegna anche a garantire un impatto positivo sull'ambiente, sulla società e sulla governance.

Attraverso una pianificazione finanziaria attenta, una gestione trasparente e l'adozione di strumenti innovativi, la società contribuirà al miglioramento del benessere del territorio, consolidandosi come modello virtuoso di gestione pubblica e sviluppo sostenibile.



Firmato digitalmente da:
Bartorilla Giuseppe
Firmato il 27/03/2025 18:17
Seriale Certificato: 1694675
Valido dal 25/08/2022 al 25/08/2025
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

IL SINDACO
Cateno De Luca

GLI ASSESSORI

Giuseppe Sterrantino

Alessandra Cullurà

Jonathan Sfera

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

27/03/2025

Il Segretario Comunale
Giuseppe Bartorilla