

CITTÀ DI CARINI

***Città Metropolitana di Palermo
Presidenza del Consiglio Comunale
SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE***

VERBALE N.15 del 22/09/2026

Allegati: - invito prot. N 55893 del 16/09/2026

L'anno Duemilaventisei addì 22 del mese di Settembre alle ore 15,00 nella Casa Comunale, Palazzo Comunale, Aula Consiliare, a seguito di regolare invito di convocazione prot. n. 55893 del 16/09/2026, si è riunita la Seconda Commissione Consiliare permanente per la trattazione del seguente ordine del giorno:

1. Lettura e approvazione verbale seduta precedente;
2. Audizione Capo ripartizione V su modifica regolamenti IMU e TARI;
3. Audizione Capo ripartizione VI su Focus su "piano commerciale";
4. Varie ed eventuali.

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante la Dott.ssa Antonia Failla

ALLE ORE 15.00 RISULTANO PRESENTI:

1. Dott. Tantino Luca – presidente
2. Dott. Passalacqua Gaetano
3. Dott. Gallina Giovanni
4. Dott.ssa Barbera Bianca

Assenti

- Sig.ra Giammona Mariangela

Il Presidente della II Commissione consiliare, alle ore 15.00 constatata la presenza del numero legale dà inizio ai lavori.

È presente alla seduta l'Ing. Rita Lo Coco, Capo ripartizione VI.

Il Presidente della II Commissione Consiliare permanente, Cons.Luca Tantino procede alla trattazione del punto n. 1 all'ordine del giorno, avente ad oggetto: "Letture e approvazione verbale seduta precedente".

Non essendo ancora scritto il verbale della seduta precedente si rinvia la sua approvazione alla prossima seduta.

Si anticipa la trattazione del punto 3 posto all'o.d.g.: "Audizione Capo ripartizione VI su Focus su "piano commerciale";".

Il Presidente della Commissione prende la parola e, dopo aver ringraziato l'Ing. Lo Coco per la partecipazione ai lavori della Commissione, illustra sinteticamente l'attività di approfondimento svolta dalla Commissione in relazione all'argomento in esame.

In particolare, riferisce che, nel corso delle ultime settimane, la Commissione ha avviato un percorso di studio finalizzato a valutare la fattibilità di sottoporre all'esame del Consiglio Comunale un piano di

interventi volto alla riqualificazione commerciale di alcuni quartieri della città, con particolare riferimento al centro storico.

Il Presidente evidenzia come l'ipotesi allo studio si sviluppi lungo due principali direttrici. La prima riguarda la valorizzazione degli immobili già censiti catastalmente come locali commerciali, attraverso la predisposizione di un'apposita convenzione che possa incentivare i proprietari alla concessione degli immobili in locazione a canoni calmierati, prevedendo, a fronte dell'adesione alle condizioni stabilite, forme di agevolazione tributaria, con particolare riferimento alla TARI o ad altre forme di fiscalità locale che saranno individuate dagli uffici competenti nell'ambito del percorso di approfondimento e delle audizioni in corso.

La seconda direttrice riguarda la possibilità di prevedere, secondo modalità conformi alla normativa vigente e sulla base di esperienze già adottate da altri Comuni, il cambio di destinazione d'uso degli immobili senza oneri, con particolare attenzione ai locali posti ai piani terra, al fine di favorirne il riutilizzo per attività commerciali e contribuire, conseguentemente, alla rivitalizzazione dei centri storici.

Interviene l'Ing. Lo Coco, il quale rappresenta che, già alcuni anni addietro, era stata avanzata una proposta finalizzata a incentivare il cambio di destinazione d'uso degli immobili da residenziale a commerciale, mediante l'erogazione di un contributo pari a euro 6.000,00. Precisa, tuttavia, che tale misura non aveva prodotto adesioni, in quanto l'importo previsto risultava insufficiente a coprire i costi complessivi connessi al cambio di destinazione d'uso. L'Ing. Lo Coco precisa altresì che l'iniziativa aveva carattere sperimentale ed era stata concepita quale progetto pilota.

Interviene il Consigliere Passalacqua, il quale precisa che l'ipotesi attualmente allo studio della Commissione presenta caratteri maggiormente articolati e prevede forme di agevolazione rivolte sia al proprietario dell'immobile sia al soggetto che intende condurlo in locazione per l'esercizio di un'attività commerciale.

In particolare, oltre alla possibilità di prevedere il cambio di destinazione d'uso senza oneri, la Commissione sta valutando l'introduzione di forme di incentivazione di natura tributaria, anche con riferimento all'IMU, da riconoscere a fronte dell'applicazione di canoni di locazione agevolati. Il Consigliere evidenzia, tuttavia, la necessità di approfondire i limiti entro i quali l'Ente locale può intervenire nell'ambito dei rapporti di locazione e, più in generale, nel libero mercato, individuando strumenti giuridici e amministrativi idonei a consentire l'attuazione dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

A tale riguardo, viene prospettata l'ipotesi di ricorrere allo strumento del permesso di costruire convenzionato, in luogo della CILA, qualora tale soluzione risulti tecnicamente e giuridicamente percorribile.

Il Consigliere Passalacqua richiama, altresì, le disposizioni contenute nella Legge Regionale Siciliana n. 13/2022 in materia di standard e dotazione di parcheggi, evidenziando la necessità di verificare le deroghe e gli eventuali oneri connessi ai cambi di destinazione d'uso. Rappresenta, pertanto, l'opportunità di approfondire la possibilità di superare tali criticità mediante l'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di uno specifico piano di intervento e, ove ritenuto ammissibile, attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

Il Consigliere sottolinea come l'intervento prospettato sia finalizzato al perseguimento di un interesse pubblico generale, individuabile nella riqualificazione e rivitalizzazione dei centri storici e nella valorizzazione del tessuto commerciale locale.

L'Ing. Lo Coco chiede di poter acquisire una bozza della proposta elaborata dalla Commissione, al fine di procedere ai necessari approfondimenti e valutarne la fattibilità sotto il profilo tecnico e amministrativo.

Il Consigliere Passalacqua prosegue illustrando l'ipotesi di intervento sotto il profilo finanziario e fiscale. In particolare, rappresenta la possibilità di prevedere, nell'ambito del bilancio comunale, uno specifico fondo destinato all'erogazione di contributi a fondo perduto, parametrati alla riduzione del canone di locazione applicata dal proprietario, al fine di compensare, in tutto o in parte, tale riduzione e rendere economicamente sostenibile l'adesione alla misura.

L'intervento viene quindi prospettato secondo un modello di natura trilaterale, che coinvolga l'Ente locale, il proprietario dell'immobile e il soggetto conduttore dell'attività commerciale. In tale configurazione, il proprietario potrebbe beneficiare di forme di agevolazione o compensazione a fronte dell'applicazione di un canone calmierato; il conduttore, oltre a beneficiare del canone agevolato, potrebbe usufruire di ulteriori agevolazioni, anche in materia di TARI, secondo modalità da definire.

Il Consigliere Passalacqua ipotizza che tali misure possano essere previste per un periodo iniziale, indicativamente individuato in sei anni, durante il quale il proprietario sarebbe vincolato al mantenimento

del canone agevolato e il conduttore alla prosecuzione dell'attività commerciale nell'immobile oggetto dell'intervento.

Evidenzia, infine, che uno degli aspetti di maggiore complessità del progetto è rappresentato dalla quantificazione dell'impegno finanziario a carico dell'Ente, rendendosi pertanto necessario procedere a una puntuale valutazione dei costi e delle relative coperture finanziarie, nonché della sostenibilità complessiva della misura nell'ambito degli equilibri di bilancio.

Interviene nuovamente l'Ing. Lo Coco, il quale osserva che un'iniziativa di tale natura avrebbe dovuto essere prevista già in occasione della realizzazione del centro commerciale Poseidon. A suo avviso, infatti, lo studio relativo all'impatto economico dell'intervento avrebbe evidenziato la necessità di adottare misure finalizzate alla salvaguardia delle piccole e medie imprese presenti sul territorio, quale forma di compensazione rispetto agli effetti derivanti dalla variante al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale per consentire la realizzazione del centro commerciale.

L'Ing. Lo Coco evidenzia, inoltre, l'opportunità di prevedere forme di vigilanza e monitoraggio in ordine alla congruità dei canoni di locazione applicati all'interno del centro commerciale Poseidon.

Rileva, altresì, che l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante al P.R.G. finalizzata alla realizzazione del centro commerciale avrebbe determinato, nell'ambito delle valutazioni connesse all'intervento, la presenza di un interesse pubblico alla realizzazione della struttura. Tale interesse, secondo quanto rappresentato dall'Ing. Lo Coco, avrebbe dovuto trovare concreta attuazione, da un lato, attraverso il monitoraggio e la vigilanza sulla congruità dei canoni di locazione e, dall'altro, mediante l'adozione di specifiche misure di sostegno e incentivazione a favore delle piccole e medie imprese e delle attività commerciali presenti sul territorio.

Il Presidente, preso atto degli interventi e delle proposte formulate nel corso della seduta, propone di proseguire l'attività di approfondimento mediante la convocazione di un ulteriore incontro, alla presenza dell'Ing. Lo Coco, da tenersi nella giornata di venerdì, al fine di esaminare una prima bozza della proposta e procedere ai conseguenti approfondimenti di natura tecnica, amministrativa e finanziaria.

Si passa alla trattazione del punto 2 dell'ordine del giorno: 2. "Audizione Capo ripartizione V su modifica regolamenti IMU e TARI".

Il Presidente della Commissione prende la parola e comunica ai componenti della Commissione l'assenza del Capo della Ripartizione V, impegnato nello svolgimento di attività urgenti e indifferibili.

Il Presidente procede, quindi, all'illustrazione delle proposte di modifica dei vigenti Regolamenti comunali relativi all'IMU e alla TARI, con particolare riferimento alle modalità di versamento e al progressivo superamento del regime di autoliquidazione, nonché all'introduzione del circuito PagoPA quale ulteriore modalità di pagamento.

Il Presidente evidenzia come l'utilizzo del circuito PagoPA consenta di rendere maggiormente efficienti e tracciabili le procedure di riscossione, favorendo il riversamento diretto delle somme dovute nelle casse comunali attraverso il sistema di tesoreria dell'Ente.

Successivamente, il Presidente distribuisce ai componenti della Commissione due distinte bozze di proposte di deliberazione da sottoporre all'esame e all'approvazione del Consiglio Comunale, aventi ad oggetto, rispettivamente, la modifica del Regolamento per la disciplina della TARI e del Regolamento per la disciplina dell'IMU.

Il Presidente procede alla lettura delle suddette proposte, che prevedono:

- la modifica dell'art. 33, comma 2, del Regolamento per la disciplina della Tassa sui Rifiuti (TARI), finalizzata al graduale superamento del regime di autoliquidazione e alla progressiva transizione verso modalità di incasso diretto mediante il circuito PagoPA;
- la modifica dell'art. 24, comma 1, del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), concernente le modalità di versamento, mediante l'integrazione dei sistemi di pagamento previsti dal Regolamento con il circuito PagoPA.

La Commissione procede, quindi, all'esame e alla lettura delle disposizioni regolamentari oggetto di modifica, con particolare riferimento all'art. 24 del Regolamento IMU e all'art. 33 del Regolamento TARI.

Al termine dell'esame, i componenti presenti della Commissione, preso atto del contenuto delle proposte e delle modifiche regolamentari illustrate dal Presidente, procedono alla sottoscrizione delle rispettive proposte di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale per i successivi adempimenti di competenza.

Si passa alla trattazione del punto 4 posto all'o.d.g. "Varie ed eventuali":

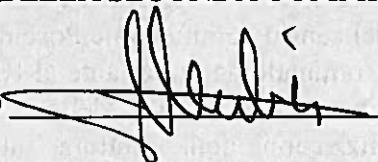
Il Presidente constatato di avere ultimato la trattazione degli argomenti iscritti all'o.d.g. dei lavori odierni, e nessuno dei presenti chiedendo la parola, dopo avere ringraziato tutti, alle ore 16.10 dichiara chiusa la seduta.

Il Presente verbale, così come previsto dall'articolo 62, comma 9 del vigente Regolamento di funzionamento del Consiglio comunale e delle Commissioni consiliari, viene sottoscritto dal Presidente della Commissione e verrà inviato, via Pec, ai componenti della Commissione Bilancio per prenderne visione ed esprimere eventuali precisazioni o integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DELLA SECONDA COMMISSIONE

Dott. Luca Tantino



La Segretaria Verbalizzante

Dott.ssa Antonia Failla

