



Comune di Sant'Agata Li Battiati

Città Metropolitana di Catania

Proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale

Reg. Proposte n. 1 del 06.07.2026

Settore III – Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi

Oggetto: Costituzione di una servitù di passaggio carrabile sull'area di proprietà comunale individuata al Foglio 1, particella 1723, in favore del fondo parzialmente intercluso individuato al Foglio 1, particella 734.

IL CAPO SETTORE III – LAVORI PUBBLICI E SERVIZI MANUTENTIVI

PREMESSO che:

- il Comune di Sant'Agata Li Battiati è divenuto proprietario della particella n. 1723 del Foglio 1 a seguito di cessione della stessa da parte dell'originaria proprietaria JO.FA.S.A.B. CAPITAL s.r.l., con atto del notaio Dott.ssa Tomasello, rep. 28470 del 08.06.2016;
- la particella 1723 confina a sud con il prolungamento della via Dante Maiorana (strada di PDL) e ad est con la particella 1726 di proprietà JO.FA.S.A.B. CAPITAL s.r.l.;
- la particella 1723, nella porzione più vicino al futuro prolungamento della via Maiorana, presenta un fronte ristretto, pari a circa ml 4,50; la stessa, infatti, topologicamente è ristretta nella parte inferiore (vicino alla via Maiorana) ed è interposta fra il confine ovest con un condominio esistente e la particella 1726 di proprietà JO.FA.S.A.B. CAPITAL s.r.l., allargandosi poi nella parte superiore man mano che avanza verso il confine Nord della proprietà, raggiungendo dimensioni più ampie;
- tale particella è destinata in PDL ad opere di urbanizzazione primaria (Verde attrezzato);

PREMESSO, altresì, che:

- la Sig.ra Maria Cristina Garofalo, nata a Catania il 30.04.1949 e residente in via G. Leopardi n. 20, Sant'Agata Li Battiati (CT), è proprietaria del lotto di terreno identificato alla particella catastale n. 734 del Foglio 1 del Comune di Sant'Agata Li Battiati, a cui si accede dalla particella n. 276 della stessa proprietaria;
- la particella n. 734 del Foglio del Comune di Sant'Agata Li Battiati risulta interclusa all'accesso veicolare rispetto alla pubblica via in quanto confinante a nord con proprietà edificata della stessa ditta Garofalo, a sud e ovest con altre proprietà private ed a est con la particella n. 1723 del Foglio 1 di proprietà del Comune di Sant'Agata Li Battiati;

- con nota prot. n. 11655 del 10.07.2025, la Sig.ra Maria Cristina Garofalo, per mezzo dell'Avvocato Grazia Maria Tomarchio, ha presentato, in qualità di proprietaria del lotto di terreno identificato al Foglio 1, particella 734, istanza di apposizione di servitù di passaggio carrabile attraverso il fondo di proprietà comunale (Foglio 1, particella 1723, come sopra identificata);
- con nota prot. n. 14830 del 09.09.2025, a firma dell'Ing. Giuseppe Amantia, tecnico incaricato dalla Sig.ra Garofalo, è stato presentato presso lo sportello SUE dell'Ente un elaborato progettuale con pratica SCIA (prat. n. 25090604509), avente ad oggetto *“Richiesta autorizzazione di passo carraio relativamente alla richiesta di concessione di servitù di passaggio per accesso alla particella 734 foglio 1 del Comune di Sant'Agata li Battiati”*;

VISTO:

- l'art. 1027 c.c., a tenore del quale *“La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario”*;
- l'art. 1051, comma 1, c.c., a tenore del quale *“Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo”*;
- l'art. 1052, comma 1, c.c., a tenore del quale *“Le disposizioni dell'articolo precedente si possono applicare anche se il proprietario del fondo ha un accesso alla via pubblica, ma questo è inadatto o insufficiente ai bisogni del fondo e non può essere ampliato”*;
- l'art. 1058 c.c., a tenore del quale *“Le servitù prediali possono essere costituite per contratto o per testamento”*;

RILEVATO che:

- il fondo risulta intercluso al traffico veicolare, esistendo un apposito accesso pedonale;
- l'art. 1052 c.c. può essere invocato al fine della costituzione di una servitù coattiva di passo carraio in favore di un fondo non intercluso, non solo per esigenze dell'agricoltura o dell'industria, ma anche a tutela di esigenze abitative, da chiunque invocabili, emergendo un mutamento della prospettiva secondo la quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli artt. 2 e 3 Cost. (Cass. Civ. ord., Sez. 2, n. 11126/2025);
- la domanda di apposizione di servitù può essere accolta a condizione che il passaggio imposto non comporti un sacrificio, per il fondo servente, maggiore del beneficio per quello dominante;

DATO ATTO che, con nota prot. n. 21588 del 24.12.2025, che si allega alla presente (Allegato A), il sottoscritto, Dott. Ing. Giuseppe Carmelo Aiello, ha espresso il proprio parere di competenza in ordine alla richiesta, prevedendo che:

- la realizzazione del passaggio carrabile dovrà avvenire nel rispetto della larghezza massima di ml 2,80, misurata dal confine sud con la via Dante Maiorana fino al confine con la particella n. 734 di proprietà della Sig.ra Maria Cristina Garofalo;
- la delimitazione dell'area dovrà essere effettuata mediante ciglio a raso tra la pavimentazione carrabile e l'area a verde attigua senza creare discontinuità sul piano;
- l'apposizione del diritto di servitù sul fondo comunale dovrà essere realizzata con apposito atto notarile a cura e spese dell'istante;

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 6576 del 16.04.2026, nel prosieguo dell'attività istruttoria volta alla formulazione della presente proposta di deliberazione, questo Ufficio ha richiesto la trasmissione della bozza dell'atto costitutivo di servitù di passaggio;
- con nota prot. n. 9289 del 04.06.2026, l'Avvocato Grazia Maria Tomarchio ha trasmesso la bozza di atto pubblico richiesta, che si allega alla presente (Allegato C);

PRESO ATTO della relazione tecnica istruttoria a firma del Capo Settore III, Dott. Ing. Giuseppe Carmelo Aiello, acquisita al protocollo di questa Amministrazione in data 02.07.2026 al n. 11416 e allegata alla presente (Allegato B) quale parte integrante e sostanziale;

CONSIDERATO che la citata relazione integra la precedente nota prot. 21588 del 24.12.2025, statuendo ulteriori e concorrenti condizioni rispetto a quelle già individuate;

DATO ATTO, pertanto, che la costituzione della servitù di passaggio carraio sul fondo di proprietà del comune resta subordinata, in aggiunta a quanto già previsto, al rispetto delle seguenti condizioni:

- la realizzazione del passo carraio dovrà avvenire mediante manto in prato armato grigliato erboso permeabile sempre verde, mantenendo la destinazione verde attrezzato dell'area interessata;
- le opere di realizzazione e la successiva manutenzione saranno a totale cura e spese del proponente/richiedente;
- la servitù dovrà essere formalizzata secondo le modalità e con l'atto che l'Amministrazione riterrà idonei, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- qualora dovessero mutare le condizioni di accessibilità delle particelle sopra richiamate, tali da far venir meno lo stato di inaccessibilità veicolare del fondo, la servitù di passaggio carraio dovrà intendersi decaduta e cesserà i propri effetti;
- nella porzione di servitù è vietata la sosta, anche momentanea, di qualsiasi veicolo;

CONSIDERATO che la costituzione della servitù di passaggio sul fondo comunale, così come risultante dal parere di competenza trasmesso con nota prot. n. 21588 del 24.12.2025 e dalla relazione tecnica di cui al prot. n. 11416 del 02.07.2026:

- rappresenta l'accesso alla via pubblica più breve e di minore danno al fondo sul quale è consentito;

- realizza un giusto temperamento tra il diritto di proprietà dell'istante e la necessità di tutelare l'interesse pubblico, limitando la compressione del diritto di proprietà comunale allo stretto indispensabile;

VISTI lo Statuto Comunale, il vigente Regolamento di contabilità e il vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi;

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

VISTO il D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

VISTO il D. Lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;

VISTO il provvedimento Sindacale n. 73 del 15.07.2025, recante *“Individuazione responsabili strutture apicali e posizione organizzative 01/07/2025 al 01/07/2026”*;

DATO ATTO che il responsabile del Settore III – LL.PP. e Servizi Manutentivi è il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Carmelo Aiello;

RILEVATO che non sussiste causa alcuna di conflitto di interessi, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/90, dell'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013;

PROPONE

1. **di approvare** quanto in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di approvare** lo schema di atto di concessione del diritto di servitù (Allegato C);
3. **di autorizzare** l'apposizione della servitù di passaggio carrabile con larghezza massima di ml 2,80, misurata dal confine sud con la via Dante Maiorana fino al confine con la particella n. 734 di proprietà dell'istante Sig.ra Maria Cristina Garofalo;
4. **di demandare** al Capo Settore III – Lavori Pubblici e servizi manutentivi la sottoscrizione, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sant'Agata Li Battiati, dell'atto di apposizione della servitù di passaggio carrabile;
5. **di provvedere** alla pubblicazione degli atti sul profilo dell'Ente;
6. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Capo Settore III
LL.PP. e Servizi manutentivi
(Dott. Ing. Giuseppe Aiello)

Proposta di deliberazione della Consiglio Comunale n. 1 del 06.07.2026

Ai sensi dell'art. 53 della L. 8 giugno 1990, n. 142, recepito dalla L. R. 11 dicembre 1991, n. 48 e successive modifiche ed integrazioni, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione proposta.

Addì, 06.07.2026

Il Capo Settore III
LL.PP. e Servizi manutentivi
(Dott. Ing. Giuseppe Aiello)



Comune di Sant'Agata Li Battiati

Città Metropolitana di Catania
Ufficio Tecnico – Settore III
Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi

Protocollo a margine

INVIATA PER POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

A **Avv. Grazia Maria Tomarchio**
Via Torino n. 61

95128 – Catania (CT)

graziamaria.tomarchio@pec.ordineavvocaticatania.it

Al **Capo Settore IV**
Urbanistica e Tutela ambientale

e p.c. Al **Sindaco**

Al **Segretario Generale**

Al **Capo Settore I**

SEDE

Oggetto: Istanza richiesta apposizione servitù di passaggio su fondo di proprietà comunale.
Parere di competenza.
[Rif. Prot.lli 11655 del 10/07/2025 e 14830 del 09/09/2025]

In merito all'istanza in oggetto presentata dalla Sig.ra Garofalo Maria, premesso che:

- la Sig.ra Garofalo Maria Cristina, C.F. GRFMCR49D70C351W, nata a Catania il 30/04/1949 e residente in S. Agata li Battiati via G. Leopardi n. 20 è proprietaria del lotto di terreno identificato dalla particella catastale in atti al FG. 1 del comune di S. Agata li Battiati n. 734 a cui si accede dalla particella N. 276 della stessa proprietà;

Comune di Sant'Agata li Battiati – Ufficio LL.PP. e Servizi manutentivi
Via V. Bellini 54 – 95030 Sant'Agata li Battiati

pec lavoripubblici@pec.comune.sant-agata-li-battiati.ct.it e-mail lavoripubblici@comune.sant-agata-li-battiati.ct.it



- tale particella risulta interclusa rispetto alla pubblica via in quanto confinante a nord con proprietà edificata della stessa ditta Garofalo, a sud e ovest con altre proprietà private ed a est con la particella n. 1723 del Fg.1 di proprietà del Comune di Sant’Agata li Battiati in quanto ceduta (atto di cessione notaio Dott.ssa Tomasello rep. 28470 del 08/06/2016) al comune di Sant’Agata Li Battiati da parte della originaria proprietaria JO.FA.S.A.B. CAPITAL SRL a seguito dell’approvazione di PDL del 29/01/20228 e destinata in PDL ad opere di urbanizzazione primaria (Verde attrezzato);
- la particella 1723, di proprietà comunale, confina a sud con il prolungamento della via Dante Maiorana (strada di PDL) e ad est con la particella 1726 di proprietà JO.FA.S.A.B. CAPITAL SRL;
- la particella 1723, di proprietà comunale, nella porzione più vicino alla futuro prolungamento della via Maiorana, presenta un fronte ristretto, pari a circa ml 4.50; la stessa infatti topologicamente è ristretta nella parte inferiore (vicino alla via Maiorana) ed è interposta fra il confine ovest con condominio esistente e la particella 1726 di proprietà JO.FA.S.A.B. CAPITAL SRL, allargandosi poi nella parte superiore man mano che avanza verso il confine Nord con la proprietà raggiungendo dimensioni molto più ampie;
- in data 10/07/2025 la Sig.ra Garofalo proprietaria del lotto di terreno identificato la Fg. 1 Part. 734 ha presentato istanza di apposizione di servitù di passaggio carrabile attraverso il fondo di proprietà comunale (Fg. 1 part. 1723 come sopra identificata)
- in data 14830 del 09/09/2025 a firma dell’Ing. Giuseppe Amantia, tecnico incaricato dalla Sig.ra Garofalo, è stato presentato presso lo sportello SUE dell’Ente elaborato progettuale con pratica SCIA (nr. prat. 25090604509) avente oggetto *“Richiesta autorizzazione di passo carraio relativamente alla richiesta di concessione di servitù di passaggio per accesso alla particella 734 foglio 1 del Comune di Sant’Agata li Battiati”* con la quale si prevede la realizzazione di un passaggio carraio di dimensione trasversale che si sviluppa lungo la direzione sud/nord pari, con larghezza pari a tutta quella disponibile della particella 1273 al confine sud con la via Dante Maiorana (circa ml 4.50), per poi allargarsi parzialmente a ml 6.50 in corrispondenza alla particella n. 734 per consentirne l’accesso carraio all’altezza di un di un vecchio cancello esistente nella parte nord del fronte comune; detto passaggio verrebbe realizzato con finitura superficiale in pavimentazione autobloccante del tipo a “grigliato erboso” sempre verde;

ciò premesso, si rilascia il seguente:

PARERE DI COMPETENZA

Dall'esame dell'istanza e dell'elaborato progettuale presentato, nonché a seguito dei sopralluoghi effettuati dal personale tecnico di questo Ufficio, si rileva che la soluzione proposta dall'istante, prevedendo un passaggio carrabile con andamento trapezoidale e larghezza variabile da ml 4,50 fino a ml 6,50, comporterebbe un'occupazione significativa e non proporzionata della particella comunale n. 1723, destinata, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, a opere di urbanizzazione primaria (verde attrezzato).

Considerata la conformazione planimetrica del fondo comunale, che presenta un fronte ridotto in corrispondenza del collegamento con la via Dante Maiorana, nonché la necessità di tutelare l'interesse pubblico limitando la compressione del diritto di proprietà comunale allo stretto indispensabile, si ritiene tecnicamente congruo e funzionalmente sufficiente prevedere una servitù di passaggio carrabile con larghezza costante non superiore a ml 2,80 per l'intero sviluppo, dimensione idonea a garantire il transito anche di mezzi di servizio e mezzi pesanti.

Pertanto, la realizzazione del passaggio carrabile dovrà avvenire nel rispetto della suddetta larghezza massima di ml 2,80, misurata dal confine sud con la via Dante Maiorana fino al confine con la particella n. 734 di proprietà dell'istante.

La delimitazione dell'area, inoltre, dovrà essere effettuata mediante ciglio a raso tra la pavimentazione carrabile e l'area a verde attigua senza creare discontinuità sul piano.

Resta inteso che l'eventuale apposizione del diritto di servitù sul fondo comunale dovrà essere apposto con apposito atto notarile a cura e spese dell'istante solo a seguito di approvazione da parte del Consiglio comunale di specifica proposta deliberativa parte dello scrivente Ufficio ai sensi della normativa vigente.

Sant'Agata Li Battiati, li 24/12/2025

Il Capo Settore III
Dott. Ing. Giuseppe Aiello

Firmato digitalmente da

Giuseppe Carmelo Aiello

SerialNumber = TINIT-LLAGPP77L13C351M



Comune di Sant'Agata Li Battiati

Città Metropolitana di Catania

Settore III – Servizi Pubblici Manutentivi

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

a supporto della proposta di deliberazione consiliare avente ad oggetto la costituzione di servitù di passaggio di passo carraio su fondo di proprietà comunale

Oggetto: Costituzione di servitù di passaggio carraio su area di proprietà comunale (Foglio 1, particella 1723) in favore del fondo distinto al Foglio 1, particella 734 –

Premesso che

a seguito della cessione conseguente alla realizzazione del piano di lottizzazione da parte della società “JO.FA.SA.B. CAPITAL S.R.L.”, sono state cedute al patrimonio comunale, tra le altre, le particelle site in Foglio 1, tra cui la particella n. 1726;

la particella n. 734 risulta confinante con la particella n. 1726 e risulta interclusa, non avendo accesso diretto alla pubblica via né la particella annessa di cui è corte.

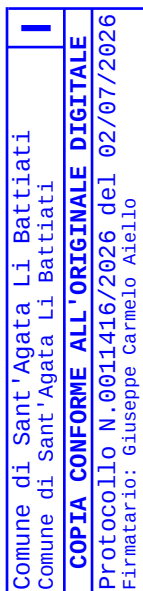
Con nota acquisita al protocollo dell’Ente n. 11655 del 10 luglio 2025, la Sig.ra Maria Cristina Garofalo, per il tramite dell’Avv. Grazia M. Tomarchio ha presentato istanza per la costituzione di servitù di passaggio su fondo di proprietà comunale, distinto al Foglio 1, particella n. 1723;

la particella n. 1723 è stata ceduta al Comune dalla società cedente nell’ambito del medesimo piano di lottizzazione ed è attualmente nella disponibilità e nella proprietà dell’Ente, sebbene le relative opere di urbanizzazione non risultino ancora ultimate e l’area sia, allo stato, ancora in uso alla società cedente;

dalla documentazione acquisita agli atti, dalle verifiche eseguite in situ e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che il passo carraio insiste sull’area in oggetto ed è preesistente rispetto alla cessione del terreno al patrimonio comunale;

la ditta richiedente ha altresì trasmesso all’Ufficio Urbanistico comunale apposita istanza per la realizzazione/regolarizzazione di un passo carraio e la proposta di atto di servitù;

la richiesta comporta l’interessamento di una porzione di area destinata, dal piano di lottizzazione, a opera di urbanizzazione primaria con destinazione a verde attrezzato; il progetto presentato dal proponente prevede la realizzazione di un manto in prato armato (grigliato erboso permeabile), integralmente utilizzabile a fini di passaggio carraio, che consente di mantenere inalterata la destinazione a verde pubblico dell’area, con onere di realizzazione e manutenzione a totale carico del proponente;



Considerato che

il sottoscritto ha esaminato la fattispecie anche alla luce della giurisprudenza formatasi in materia di costituzione di servitù di passaggio in favore di fondi interclusi/ o parzialmente ovvero non accessibili e interclusi ovvero confinanti con proprietà comunali, con particolare riferimento alla preesistenza dell'accesso carraio rispetto all'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico;

qualora l'Ente esprimesse parere non favorevole alla richiesta, sussisterebbe il concreto rischio di soccombenza in un eventuale giudizio promosso dalla parte istante, stante la condizione di interclusione del fondo e la preesistenza del passo carraio;

dal punto di vista tecnico sussistono le condizioni per l'accoglimento dell'istanza, in quanto la soluzione progettuale proposta (realizzazione in prato armato) risulta compatibile con la destinazione a verde attrezzato dell'area e non ne pregiudica la fruibilità pubblica né la funzione a verde;

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto

Visto il PARERE FAVOREVOLE del 24/12/2025 prot. 21588 alla costituzione della servitù di passaggio carraio sull'area di proprietà comunale distinta al Foglio 1, particella n. 1723, in favore del fondo parzialmente intercluso e privo di accesso veicolare distinto al Foglio 1, particella n. 734, alla luce della bozza di contratto pervenuta in data 04/06/2026 prot. 9289, alle seguenti condizioni:

- la realizzazione del passo carraio di accesso dovrà avvenire mediante manto in prato armato (grigliato erboso permeabile), sempre verde, mantenendo la destinazione a verde attrezzato dell'area interessata;
- le opere di realizzazione e la successiva manutenzione saranno a totale cura e spese del proponente/richiedente;
- la servitù dovrà essere formalizzata secondo le modalità e con l'atto che l'Amministrazione riterrà idonei, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- qualora dovessero mutare le condizioni di accessibilità delle particelle sopra richiamate, tali da far venir meno lo stato di inaccessibilità veicolare del fondo, la servitù di passaggio dovrà intendersi decaduta e cesserà i propri effetti.
- Che nella porzione di servitù è vietata la sosta anche momentanea di qualsiasi veicolo.

La presente relazione integra, il parere espresso di cui sopra, al fine di consentire al consiglio una lettura più agevole e una più compiuta illustrazione di quanto allegato alla proposta di delibera di Consiglio Comunale.

Data: 02/07/2026

Il Caposettore III

Ing. Giuseppe Aiello

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SERVITU'

Tra:

- _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di _____ e come tale, in rappresentanza del Comune di **SANT'AGATA LI BATTIATI**, con sede in via Bellini n. 54, ove domiciliato per la carica, codice fiscale _____, coi poteri derivantigli con Provvedimento del Sindaco in data _____, che si allega sotto la lettera "A" (**Parte concedente**)

- **GAROFALO MARIA CRISTINA**, nata a XXXXX il XXXXXX, residente a XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXX n. XX, codice fiscale dichiarato: XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni (**Parte concessionaria**)

- la società **JO.FA.S.A.B. CAPITAL GROUP S.R.L.**, con sede a Sant'Agata Li Battiati, via G. Leopardi n. 28, codice fiscale e n. di iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio del SUD EST Sicilia: 04567590874, indirizzo PEC: *jofasab@pec.it*, in persona di Nociforo Maurizio, nato a XXXXX il XXXXXXXX, residente a XXXXXXXX, via XXXXXXXX n. XX, procuratore speciale di Faro Joseph Alfred, nato a XXXXXX il XXXXXXXX, amministratore unico della società ove è domiciliato per la carica, giusta la procura rogata dal notaio Giorgio Licciardello di Catania in data 27 maggio 2008, repertorio n. 66512, reg.ta a Catania il 28/05/2008 al n. 14262/1T, che in copia conforme si allega al presente sotto la lettera "A".

PREMESSO

- che parte concedente è titolare del pieno diritto di proprietà sul lotto di terreno sito nel Comune di Sant'Agata Li Battiati, contrada "Murabito, con accesso da prolungamento della via Maiorana", esteso metri quadrati 485 (metri quadrati quattrocentottantacinque), confinante a sud con prolungamento della via Maiorana (Strada di PDL), ad est con proprietà della Jo.Fa.S.A.B. Capital s.r.l., ad ovest con proprietà di terzi, censito al catasto terreni al foglio 1, particella 1723 di mq. 485, R.D.€. 22,79, R.A.€. 6,51, in ditta al Comune di Sant'Agata Li Battiati, pervenuto alla concedente in forza di atto di Cessione di diritti reali a titolo gratuito rogato dal Notaio Donata Galeardi di Catania in data 9/10/2012, repertorio n. 1292, reg.to al n. 19010, trascritto l'11/10/2012 ai nn. 47997/38682

- che la detta porzione immobiliare è graficamente rappresentata nell'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera "B";

- che la sig.ra Garofalo Maria Cristina è titolare del diritto di proprietà sul lotto di terreno intercluso, con accesso diretto dalla casa di proprietà della stessa, che trovasi in Sant'Agata Li Battiati, via G. Leopardi n. 20, dell'estensione catastale di metri quadrati settecentoquarantacinque (745 mq), confinante con Condominio di terzi a sud, a nord con la casa sopra descritta, ad ovest con proprietà Giuliano, ad est con la sopra descritta particella 1723 di proprietà del Comune di Sant'Agata Li Battiati

Censito al Catasto Terreni del Comune di Sant'Agata li Battiati al foglio 1, particella 734, mq. 745, R.D.Euro 35,01 e R.A.Euro 10,00, pervenuto in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Maria Grazia Tomasello di Catania in data 8 giugno 2016, Repertorio n. 28.478, Raccolta n. 10.443,

reg.to al n. 11606, trascritto il 15/06/2016 ai nn. 22772/17516;

- che la detta porzione immobiliare è graficamente rappresentata nell'elaborato planimetrico come sopra allegato sotto la lettera "B";
- che la sig.ra Garofalo Maria Cristina ha presentato in data 10 luglio 2025 istanza di apposizione di servitù di passaggio carrabile attraverso il fondo di proprietà del Comune (part. 1723), cui ha fatto seguito la presentazione della SCIA in data 9 settembre 2025, prot. 14830, quanto sopra premesso

SI CONVIENE E PATTUISCE

Parte concedente, come sopra rappresentata, costituisce, senza pretendere alcun corrispettivo, a carico del lotto di terreno (part. 1723) di sua proprietà, sopra descritto, ed a vantaggio del lotto di terreno (part. 734) pure come sopra descritto di proprietà di Garofalo Maria Cristina che accetta la servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, mediante ogni sorta di veicoli, sulla porzione di terreno sito nel Comune di Sant'Agata Li Battiati, contrada Murabito, censito in catasto al foglio 1, particella 1723, così come sopra meglio identificata nella consistenza, confini e dati catastali e come meglio individuata e circoscritta con il colore rosso nell'elaborato come sopra allegato sub "B".

Detta servitù sarà esercitata mediante la realizzazione di un passaggio carraio di dimensione trasversale, della larghezza costante di ml. 2.80 per l'intero sviluppo da sud a nord, a partire dal confine sud con la via Maiorana e con proprietà della JO-FA-S.A.B. Capital Group S.r.l. fino al confine con la p.lla 1374 di proprietà della stessa società Jo-Fa-S.A.B. Capital Group srl e quindi per tutto il fronte della particella 734 di proprietà Garofalo.

All'uopo la società Jo.FA.S.A.B. Capital Group S.r.l., a mezzo del suo legale

rappresentante presta il suo assenso alla costituenda servitù di passaggio da esercitarsi sul terreno di proprietà del Comune.

La delimitazione dell'area dovrà essere effettuata, a carico della parte concessionaria, mediante ciglio a raso tra la pavimentazione carrabile e l'area a verde attigua, senza soluzione di continuità

Parte concedente garantisce la piena titolarità, l'assoluta disponibilità e la completa libertà da pesi, oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sulla porzione immobiliare oggetto del diritto di servitù.

Ai fini fiscali le parti dichiarano che il valore della detta servitù ammonta ad euro 500,00.

Le spese sono a carico della parte concessionaria.

REPERTORIO N.

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritta dott. MARIA GRAZIA TOMASELLO, Notaio in Catania, con studio in via Centuripe n.2/a, iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone

CERTIFICO

vera ed autentica la superiore firma apposta in mia presenza, alle ore
sulla scrittura che precede da

del Comune di **SANT'AGATA LI BATTIATI**, con sede in via
ove è domiciliato per la carica e

- **GAROFALO MARIA CRISTINA**, nata a XXXXX il XXXXXXXX,
residente a XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX n. XX,

Nociforo Maurizio, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, residente a
XXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX n. XX, in rappresentanza della società
JO.FA.S.A.B. CAPITAL GROUP S.R.L., con sede a Sant'Agata Li
Battati, via G. Leopardi n. 28, con i poteri di firma.

Dell'identità personale dei comparenti, ai quali ho dato lettura della superiore
scrittura, io Notaio sono certa.

Sant'Agata Li Battati addì



Comune di Sant'Agata Li Battiati

Città Metropolitana di Catania

OGGETTO: *“Costituzione di una servitù di passaggio carrabile sull’area di proprietà comunale individuata al Foglio 1, particella 1723, in favore del fondo parzialmente intercluso individuato al Foglio 1, particella 734”.* Integrazione della proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 06.07.2026 a seguito delle risultanze della Commissione Lavori Pubblici.

Facendo seguito alle risultanze della Commissione Lavori Pubblici riunitasi in data 22.07.2026 – il cui verbale è stato acquisito agli atti di questa Amministrazione con prot. n. 13097 del 27.07.2026 – nella quale il Presidente della Commissione ha richiesto la modifica della proposta in oggetto con l’inserimento delle seguenti previsioni:

- acquisizione di una formale dichiarazione della ditta cedente circa l’esistenza di fatto della servitù di passaggio;
- obbligo in capo agli Uffici competenti di attivare le opportune procedure per far rispettare l’obbligo di manutenzione dell’aiuola e, in caso di successivi inadempimenti, procedere all’eventuale revoca;

si formula formale proposta di integrazione della parte narrativa del provvedimento in oggetto.

Nello specifico, si richiede l’inserimento, subito dopo il capoverso *“CONSIDERATO che la costituzione della servitù di passaggio sul fondo comunale, così come risultante dal parere di competenza trasmesso con nota prot. n. 21588 del 24.12.2025 e dalla relazione tecnica di cui al prot. n. 11416 del 02.07.2026:*

- *rappresenta l’accesso alla via pubblica più breve e di minore danno al fondo sul quale è consentito;*
- *realizza un giusto temperamento tra il diritto di proprietà dell’istante e la necessità di tutelare l’interesse pubblico, limitando la compressione del diritto di proprietà comunale allo stretto indispensabile”*, dei seguenti capoversi:

“VISTO il verbale della Commissione Lavori pubblici tenutasi in data 22.07.2026, acquisito agli atti di questa Amministrazione con prot. n. 13097 del 27.07.2026, nel quale il Presidente richiede:

- *l’acquisizione di una formale dichiarazione della ditta cedente di esistenza di fatto della servitù di passaggio;*

- *l'obbligo in capo agli Uffici competenti di attivare le opportune procedure per far rispettare il l'obbligo di manutenzione dell'aiuola e, in caso di successivi inadempimenti, procedere all'eventuale revoca;*

DATO ATTO che, con nota prot. n. 13440 del 31.07.2026 (Allegato D), il Procuratore speciale della JO.FA.SAB. Capital Group s.r.l., Sig. Maurizio Nociforo, ha dichiarato che, sul lotto di terreno individuato al Foglio 1, particella 1723, del Catasto del Comune di Sant'Agata li Battiati, è sempre esistito il passaggio per la particella oggi in proprietà Garofalo;

DATO ATTO che, in caso di accertata inadempienza degli obblighi di manutenzione dell'aiuola, gli Uffici competenti attiveranno le opportune procedure per far rispettare l'obbligo di manutenzione dell'aiuola e, in caso di successivi inadempimenti, procedere all'eventuale revoca”;

La presente integrazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica e finanziaria dell'Ente.

Il Capo Settore III
LL.PP. e Servizi manutentivi
(Dott. Ing. Giuseppe Aiello)

Spett.le
COMUNE DI S.A. LI BATTIATI
Casa Municipale

Oggetto: dichiarazione di pre-esistenza servitù

Il sottoscritto Sig. MAURIZIO NOCIFORO nato a [REDACTED] il [REDACTED] (Codice fiscale: [REDACTED])
[REDACTED] n.q. di Procuratore speciale della JO.FA.SAB. Capital Group s.r.l. (giusta procura che
si allega),

dichiara

che sul lotto di terreno ricadente su questo Comune e individuato al catasto al foglio 1
particella 1723, insiste da sempre una servitù di passaggio precedente alla data di acquisizione del
lotto ceduto a codesto Comune in data 9.10.2012 in favore della particella 734 e che da quando la
scrivente Ditta ha acquistato il fondo, successivamente trasferito, è contestualmente sempre
esistito il passaggio per la particella oggi in proprietà Garofalo (tramite un cancello ad oggi
esistente).

Sant'Agata Li Battiati, 27 luglio 2026

Maurizio Nociforo n.q.

[REDACTED]

JO.FA.SAB. Capital Group S.r.l.
Sede in [REDACTED]
V. [REDACTED]
C.A.B. n. [REDACTED]