

ORIGINALE



CITTÀ DI CASTELVETRANO

Libero Consorzio Comunale di Trapani



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 102 DEL 17 MAR, 2015

OGGETTO: Approvazione ricognizione immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente anno 2015 da inserire nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2015-2018 ai sensi dell'art.58, comma 1, del D.L.112/2008 convertito con modificazioni in L.133/2008 e s.m.i.

L'anno duemilaquindici il giorno dicessette del mese di Marzo in Castelvetrano e nella Sala delle adunanze, si è riunita, la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sig. Avv. Felice Junior Errante nella sua qualità di **SINDACO** e sono rispettivamente presenti e assenti i seguenti sigg.:

ERRANTE Felice Junior
CALCARA Paolo
STUPPIA Salvatore
SEIDITA Salvatore
RIZZO Giuseppe
MATTOZZI Matilde
INZIRILLO Filippo

- Sindaco
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore

pres.	ass.
X	
X	
	X
X	
X	
X	
X	

Con la partecipazione del Segretario Generale dott. PAOLO NAJALÉ ~~Luigi Elio Maggio~~.
Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la responsabilità tecnica ed in ordine alla regolarità e alla correttezza dell'azione amministrativa;
 - il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la responsabilità contabile e la copertura finanziaria;
- ai sensi degli artt. 53 e 55 della legge n. 142/90, recepita con L. R. n. 48/91, modificata con L. R. n. 30/2000 hanno espresso parere FAVOREVOLE.

PREMESSO che l'art.58 del decreto legge 25 giugno 2008, n.112 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito con modificazioni dalla Legge 06 agosto 2008 n.133 e s.m.i, al comma 1 prevede che "per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed altri Enti Locali ciascuno di essi con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali:-----

CONSIDERATO che detto articolo prevede la facoltà di effettuare la ricognizione del patrimonio immobiliare comunale ed elaborare, conseguentemente, un elenco dei beni di proprietà suscettibili di alienazione o valorizzazione a vario titolo;

CHE, al fine di operare il riordino e la gestione del predetto patrimonio per addivenire ad una migliore economicità nell'impiego dei cespiti di proprietà dell'Ente con effetti positivi sul bilancio anche in termini di rispetto del Patto di stabilità interno, si è proceduto alla verifica degli immobili da valorizzare o dismettere per inserirli nell'allegato elenco che è stato redatto sulla base e nei limiti della documentazione esistente agli atti d'ufficio;

ATTESO che, in ottemperanza al disposto del citato art.58 del D.L. 112/2008, l'organo di Governo competente ad approvare il suddetto elenco è la Giunta municipale;

CHE, ai sensi dell'art.42 comma 2 lettera 1 del T.U.E.L. approvato con D.lgs 267/2000, l'elenco in questione è conseguentemente sottoposto per l'approvazione definitiva al Consiglio comunale costituendo il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2015-2018 da allegare obbligatoriamente al bilancio di previsione;

CONSIDERATO che i beni inseriti nell'elenco e poi inclusi nel predetto Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal citato comma 1 dell'art.58 del D.L. n.112/2008 possono essere:

- a) venduti;
- b) concessi o locati a privati, a titolo oneroso e per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro o ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
- c) affidati in concessione a terzi ai sensi dell'art.143 del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006 n.163;
- d) conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'art.4 e seguenti del decreto 25 settembre 2001 n.351 convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001 n.410;

TENUTO CONTO che ciò comporta:

- a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile;
- b) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- c) effetto sostitutivo dell'iscrizione in catasto;
- d) gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile;

RILEVATO che nella programmazione dell'Amministrazione relativa al corrente anno sono stati individuati nell'elenco n.2 immobili per i quali, con apposite relazioni redatte dai funzionari tecnici in servizio presso l'Ente, è stata operata la valutazione economica ai fini di determinarne il possibile prezzo per un'eventuale cessione in proprietà o in diritto di superficie;

RITENUTO, comunque, che la procedura di ricognizione e riclassificazione degli immobili prevista e disciplinata dalle disposizioni legislative richiamate consente integrazioni e modificazioni del Piano in corso di esercizio;

VISTO l'allegato elenco dei beni patrimoniali oggetto di dismissione relativamente all'anno 2015;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica e di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa reso dal competente Dirigente di Settore a norma dell'art.49 del vigente Testo Unico Enti Locali;

RICHIAMATE, altresì, le disposizioni del vigente Statuto Comunale;

A voti unanimi, espressi nelle forme e modi di legge.

DELIBERA

APPROVARE, per le motivazioni esposte in premessa alle quali integralmente si rinvia, l'elenco dei beni patrimoniali non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, redatto a seguito della ricognizione del patrimonio comunale operata per l'anno 2015 sulla base e nei limiti della documentazione esistente agli atti d'ufficio;

SOTTOPORRE il predetto elenco per l'approvazione definitiva al Consiglio Comunale al fine di costituire il "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" per il periodo 2015-2018 che, ai sensi dell'art.58 comma 1 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni nella L.133/2008 e s.m.i., deve essere allegato obbligatoriamente al bilancio di previsione;

DARE ATTO che la conseguente inclusione degli immobili nel predetto Piano comporta:

- a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile;
- b) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- c) effetto sostitutivo dell'iscrizione in catasto;
- d) gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile.

DOTARE il presente atto della clausola di immediata esecutività, essendo funzionale all'approvazione definitiva del Piano antecedentemente alla redazione del bilancio di previsione.

Dichiarare con separata votazione unanime la presente deliberazione l. E. ai sensi dell'art. 12 II° comma della L. R. n. 44/91.



Città di Castelvetro

III Settore – Ufficio Tecnico

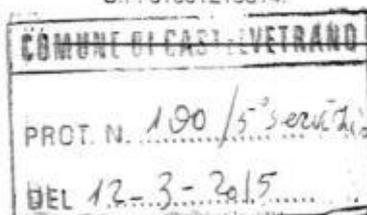
3° Servizio Sviluppo dell'Economia S.U.A.P., Applicazione P.U.T.,
Lottizzazioni Attività Produttive e S.I.T.R.

SWAP Sportello Unico
Attività Produttive

91022 CASTELVETRO

Ufficio: Via della Rosa (trav. Via Giallonghi)
Tel. 0924-909622

Il pubblico di riceve: Lunedì e Giovedì dalle ore 8.30 alle ore 13.30 - Mercoledì dalle ore 15.30 alle ore 17.30
Dirigente: Ing. Giambattista Impellizzeri e-mail: gimpellizzeri@comune.castelvetro.tp.it
Responsabile Servizio: Dott. Michele Caldarera e-mail: mcaldarera@comune.castelvetro.tp.it
C.F. 81001210814. Sito Internet: www.comune.castelvetro.tp.it



Al Responsabile del V Servizio
Dott.ssa Margherita Giambaiva
SEDE

Oggetto: Giudizio di stima del lotto di terreno sito a Castelvetro C.da Strasatto, all'interno del P.I.P. artigianale - Viale Europa, annotato in catasto terreno al Foglio di Mappa 71 parte della Part. 695

PREMESSA

In riferimento alla V/s richiesta, prot. 73/5° del 24/02/2015 in ordine alla richiesta di valutazione dell'area sita in C.da Strasatto - all'interno del P.I.P artigianale - viale Europa per inserirla nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ho redatto la presente Relazione Estimativa dell'unità immobiliare in oggetto, basandomi su un sopralluogo, sulla base dell'area residua data dalla realizzazione del Centro Servizi e sull'esperienza ottenuta dalle diverse compravendite effettuate in questa zona e sulla considerazione dei seguenti punti:

a - Identificazione:

b - Descrizione e stato dell'immobile:

c - Procedimento estimativo.

In merito alla valutazione dell'immobile, risulta essere di basilare importanza i prezzi di mercato e periodo analogo a quello oggetto di stima.

La rilevazione viene effettuata mediante meticolosa indagine statistica.

L'analisi di immobili analoghi richiede conoscenza della zona in cui gli stessi sono situati. Pertanto il prezzo stimato è ottenuto dal concorso di diversi fattori.

a - Identificazione:

L'immobile oggetto della presente analisi è sito in Castelvetro C.da Strasatto - all'interno del P.I.P artigianale con destinazione a Standards, comprensorio dotato di buona presenza infrastrutturale.

L'Immagine risulta censito in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 71 parte della Particella 695 (area residua sottratta la pertinenza del terreno a servizio del Centro Servizi)

b - Descrizione dell'immobile - Stato dell'immobile:

Il terreno in oggetto ha una superficie Catastale di mq. 19232 che detratta l'area pertinenziale del Centro Servizi, rimane una superficie oggetto di valutazione di mq. 7.000, calcolata su base catastale e non reale. Pertanto in ordine alla consistenza reale del lotto in esame è necessario effettuare un puntuale rilievo celerimetrico.

Protocollo generale n. _____ del _____ prot. di settore n. 359/3° del 11 MAR. 2015

C - Valutazione Tecnico Economica e Comparativa:

Dati molto importanti sono state le compravendite effettuate nella medesima zona e con le stesse caratteristiche dell'immobile in esame, date da indagine di mercato con rivalutazioni, e tenendo conto della forte crisi di mercato, fornite dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

In base a tutte le considerazioni fatte finora possiamo attribuire all'immobile in esame un valore di mercato circa euro 20,00 al mq.

Va inoltre presa in considerazione la valutazione effettuata da quest'ufficio con nota prot. 2062/3° serv. c. 19.11.2014, con la quale venne determinato il prezzo di cessione dei lotti per insediamenti artigianali presenti nella medesima area PIP, prezzo quantificato in € 29,00 al metro quadrato.

Nella fattispecie dell'area oggetto della presente stima, trattandosi di lotto con destinazione ad attrezzature, prezzo come sopra determinato, vanno adoperati i coefficienti correttivi (influenze ascendenti e discendenti) finalizzati alla determinazione del più probabile prezzo di mercato.

Influenze discendenti:

- D1-Previsioni di peggioramenti ambientali (trattandosi di area libera sostanzialmente abbandonata soggetta potenzialmente all'abbandono di rifiuti di vario genere che comportano interventi di bonifica ambientale inoltre, la crescita incontrollata di erbacce fa aumentare il rischio di incendi); [- 20%]
- D2-Potenzialità edificatoria condizionata a quella del verde attrezzato ex articolo 4 della legge 847/196 (urbanizzazione primaria dei piani di zona di cui alla legge 167/1926); [-15%]

Influenze ascendenti:

- A1- Ubicazione del lotto (si tratta di un'area ben servita da collegamenti stradali peraltro nelle vicinanze dello svincolo autostradale A29); [5%]
- A2- Presenza di tutte le opere di urbanizzazioni infrastrutturali primarie nonché immediatamente servita da un'area a parcheggio di uso pubblico già realizzata [8%].

Sommatoria dei coefficienti: $\Sigma = D1 + D2 + A1 + A2 = -20 - 15 + 5 + 8 = -22$

Prezzo desunto dal suddetto procedimento: €/mq $29 * (-22\%) =$ €/mq. 22,62

Dalla media dei due valori determinati in via sintetica si ha: $(20,00 + 22,62) / 2 =$ € 21,31 in c.t. € 21,50 che sarà il più probabile prezzo di mercato unitario che si attribuirà al bene.

Fermo restando, come citato in premessa, l'esatta consistenza in termini di superficie dell'area oggetto di stima per il quale occorre rinviare ad un più preciso rilievo (la superficie è stata determinata su base cartografica e catastale), il valore da attribuire all'area sarà:

- Mq. 7000 * €/mq 21,50 = € 150.500

Si allega planimetria scala 1:500
Tanto si doveva.

Il Tecnico
(Arch. Pietro Craparotta)



Il Responsabile del Servizio
(Dott. Michele Caldarera)



Città di Castelvetrano

Selinunte

III SETTORE

Uffici Tecnici

3° Sviluppo dell'Economia, SUAP, Applicazione P.U.T.,
lottizzazioni attività produttive e S.I.T.R

Funzionario: dott. Michele Caldarera

e.mail: mcaldarera@comune.castelvetrano.tp.it

Oggetto: Art. 172, comma 1 lett. c) del D lgs 267/2000 e art. 14 del DL 55/1983 convertito in legge 131/83 - Alienazione immobili di proprietà comunale in zona PIP (Piano Insediamenti Produttivi) e zona industriale – Determinazione prezzo di cessione delle aree ed immobili destinate alle attività produttive e terziarie.

Al dirigente del Settore Programmazione Finanziaria
E gestione delle Risorse
Dott. Andrea Di Como

E, p.c. Al Signor Sindaco

Al Segretario Generale

LORO SEDI

Con delibera di CC n. 56 del 28/07/2014, venne approvata la verifica della quantità e qualità delle aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie.

In tale delibera, venne preso atto al punto 1) del dispositivo, che nelle previsioni dello schema di bilancio preventivo relativo all'esercizio finanziario 2014 non è prevista la cessione in proprietà o in diritto di superficie di aree e dei fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie.

Poiché, in relazione alla attività svolta da questo servizio si reputa necessario quanto meno di prevedere la cessione in proprietà o in diritto di superficie degli immobili comunali della zona PIP di contrada Strasatto nonché delle aree della zona industriale compresa tra la via Seggio e la Via Partanna, si invita codesto settore a sottoporre al consiglio comunale tali previsioni, relazionando quanto segue.

Le aree in proprietà del PPZI (Piano Particolareggiato Zona Industriale), sono oggi pari a mq. 29025 mentre le aree del PIP (Piano Insediamenti Produttivi), per le quali non sono state stipulate convenzioni per diritto di superficie né vendite, sono della superficie complessiva di mq 15.500,00.

Protocollo n.

/generale del

protocollo di settore n. 2062/3° serv del 19.11.2014

Si risponde

A protocollo n

del

Gli attuali prezzi relativi alle aree suddette, fissate con delibera di CC n. 56 del 26.05.2008, sono i seguenti:

- Prezzo di cessione aree PPZI €/mq 28,00
- Prezzo di cessione aree PIP €/mq 26,50
- Canone annuo diritto di superficie aree PIP €/mq 0,90
- Prezzo di vendita capannoni comunali PIP €/mq 311,00

Per l'aggiornamento dei suddetti prezzi, si è proceduto all'aggiornamento ISTAT degli stessi, effettuato una comparazione della stima mediante capitalizzazione del reddito desunto dal canone di diritto di superficie, dal quale sono stati desunti i sotto elencati prezzi di cessione aggiornati:

- Prezzo di cessione aree PPZI €/mq 30,68
- Prezzo di cessione aree PIP €/mq 29,00
- Canone annuo diritto di superficie aree PIP €/mq 1,00
- Prezzo di vendita capannoni comunali PIP €/mq 350,00

Tanto si relazione per i provvedimenti di competenza di codesto settore.

Il Responsabile del 3° Servizio
(dott. Michele Caldera)



Protocollo n. /generale del protocollo di settore n. 2062/3° serv del 19.11.2014

Si risponde A protocollo n. del



Elenco degli immobili oggetto di valorizzazione e utilizzazione economica ai sensi dell'art.58, comma 1, del D.L. 112/2008 convertito con modificazione nella Legge n.133 del 06/08/2008 e s.m.i. - Previsione 2015

Descrizione Immobile	Foglio	Particella	Superficie	Note	Destinazione urbanistica	Prezzo con aggiornamento ISTAT
Area sita in zona P.I.P. C/da Strasatto	71	828 1051	mq.500 mq.480	Area oggetto di alienazione	Area destinata ad insediamenti produttivi artigianali	€.29,00/mq.
Area sita in zona P.I.P. C/da Strasatto	71	695	mq.7000	Area oggetto di alienazione	Area destinata a standards di piano	€.21,50/mq.



Elenco degli immobili oggetto di valorizzazione e utilizzazione economica ai sensi dell'art.58, comma 1, del D.L. 112/2008 convertito con modificazione nella Legge n.133 del 06/08/2008 e s.m.i. - Previsione 2015

Descrizione Immobile	Foglio	Particella	Superficie	Note	Destinazione urbanistica	Prezzo con aggiornamento ISTAT
Area sita in zona P.I.P. C/da Strasatto	71	828 1051	mq.500 mq.480	Area oggetto di alienazione	Area destinata ad insediamenti produttivi artigianali	€.29,00/mq.
Area sita in zona P.I.P. C/da Strasatto	71	695	mq.7000	Area oggetto di alienazione	Area destinata a standards di piano	€.21,50/mq.