



CITTÀ DI CASTELVETRANO

Libero Consorzio Comunale di Trapani

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 172 DEL 19 APR. 2016

OGGETTO: Approvazione ricognizione immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente anno 2016 da inserire nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2016-2019, ai sensi dell'art. 58, comma 1, del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni in legge 133/2008 e s.m.i.. Proposta al Commissario Straordinario.

L'anno duemilasedici, il giorno dicembre (del mese di Aprile), in Castelvetro 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 - Sindaco
 CHIOFALO Vincenzo- Assessore
 CALCARA Paolo- Assessore
 SIGNORELLO Girolamo- Assessore
 STUPPIA Salvatore- Assessore
 RIZZO Giuseppe- Assessore
 MATTOZZI Matilde- Assessore

pres.	ass.
X	
X	
X	
X	
X	
	X
	X

Con la partecipazione del Segretario Generale dott. ~~Livio Elia~~ MAGGIO. A. Di CMO

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 correttezza ed alla regolarità 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;

Accertato:

- 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 2016-2019 da allegare obbligatoriamente al bilancio di previsione;

Atteso 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 degli 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 una 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 su richiamate, consente integrazioni e modificazioni del Piano in

corso di esercizio;

Visto elenco dei beni patrimoniali oggetto di dismissione relativamente all'anno 2016, redatto dal Dirigente del III Settore – Uffici Tecnici- allegato sub. "A" al presente atto;

Vista la relazione di determina del prezzo di cessione delle aree e degli immobili destinati alle attività produttive e terziario, redatta dal Responsabile del 5° Servizio del III Settore, allegato sub. "B" al presente atto;

Vista la relazione di stima del lotto di terreno sito in C/da Strasatto all'interno del P.I.P. identificato al foglio di mappa n. 71 particella 695, redatta dal Responsabile del 5° Servizio del III Settore, allegato sub. "C" al presente atto;

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;

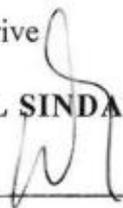
DELIBERA

1. **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 sub. "A" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, redatto da Dirigente del III Settore – Uffici Tecnici - a seguito della ricognizione del patrimonio comunale operata per l'anno 2016 sulla base e nei limiti della documentazione esistente agli atti d'ufficio.
2. **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 2016-2019 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.
3. **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.
4. **DOTARE** il presente atto della clausola di immediata esecutività, essendo funzionale all'approvazione definitiva del piano antecedentemente alla redazione del bilancio di previsione.

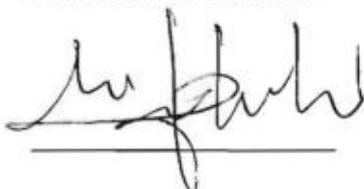
Dichiarare con separata votazione unanime la presente deliberazione I. E. ai sensi dell'art. 12 II° comma della L. R. n. 44/91.

Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive

IL SINDACO



L'Assessore Anziano



Il Segretario Generale



**DICHIARATA
IMMEDIATAMENTE
ESECUTIVA**

ai sensi dell'art. 12 comma 1° della
L.R. 44/91

Castelvetro, li

19 APR. 2016

Il Segretario Comunale



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione
del Messo comunale, che la presente deliberazione è stata
pubblicata all'Albo Pretorio dal _____ al
_____.

Il Segretario Comunale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____ dopo il 10° giorno
dalla relativa pubblicazione

Il Segretario Comunale

Elenco degli immobili oggetto di valorizzazione e utilizzazione economica, ai sensi dell'art. 58, comma 1, del D.L. 112/2008 convertito con modifiche nella legge n. 133 del 06.08.2008 e s.m.i.- PREVISIONI ANNO 2016

Descrizione immobili	Foglio	Particella	Superficie	Note	Destinazione Urbanistica	Prezzo aggiornato Istat	Prezzo complessivo di vendita
Area sita in P.I.P. c/da Strasatto	71	828	Mq. 500	Area oggetto di alienazione	Area destinata insediamenti produttivi	€ 29,00/mq.	€ 14.500,00
Area sita in P.I.P. c/da Strasatto	71	1051	Mq. 480	Area oggetto di alienazione	Area destinata insediamenti produttivi	€ 29,00/mq.	€ 13.920,00
Area sita in P.I.P. c/da Strasatto	71	695	Mq. 7000	Area oggetto di alienazione	Area destinata insediamenti produttivi	€ 21,50/mq.	€ 150.500,00
Area sita in P.P.Z.I. c/da Strasatto	56	diverse particelle	Mq. 15.500	Area oggetto di alienazione	Area destinata insediamenti produttivi	€ 29,00/mq.	€ 449.500,00
Area sita in P.I.P. c/da Strasatto	72	diverse particelle	Mq. 29.025	Area oggetto di alienazione	Area destinata insediamenti produttivi	€ 30,68/mq.	€ 890.487,00

Castelvetrano, li 08/04/16

Il Dirigente
Ing. Giambattista Impellizzeri

Regione Siciliana
Libero Consorzio Comunale di Trapani



Città di Castelvetro *Selinunte*

www.castelvetranoselinunte.gov.it

III° Settore Uffici Tecnici

5° servizio: sviluppo dell'economia SUAP e servizi Edilizia Privata

Via Della Rosa - 91022 Castelvetro (TP) - protocollo@pec.comune.castelvetro.tp.it

DIRIGENTE: Ing. Giambattista Impellizzeri
RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Arch. Vincenzo Barresi

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 Antonino 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 all'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 dell'ente comprese nel P.P.z.i. (Piano Particolareggiato zona industriale), sono oggi pari a mq. 29.025,00 (su questo valore oggi comunque è in corso una verifica dal nuovo responsabile del servizio) mentre le aree sempre dell'ente comprese nel PIP (Piano Insediamenti Produttivi di tipo artigianale), per le quali non sono state stipulate convenzioni per diritto di superficie né vendite, sono pari ad superficie complessiva di mq 15.500,00.

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

- | | | |
|---|------|--------|
| - Prezzo di cessione aree PPZ1 | €/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 PPZ1 | €/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 relaziona per i provvedimenti di competenza di codesto settore.

Il responsabile 5° servizio
Arch. Vincenzo Barresi

Regione Siciliana
Libero Consorzio Comunale di Trapani

Città di Castelvetroano *Selinunte*



www.castelvetranoselinunte.gov.it

III° Settore Uffici Tecnici

5° servizio: *sviluppo dell'economia SUAP e servizi Edilizia Privata*

Via Della Rosa - 91022 Castelvetroano (TP) - protocollo@pec.comune.castelvetroano.tp.it

DIRIGENTE: Ing. Giambattista Impellizzeri
RESPONSABILE DEL SERVIZIO: Arch. Vincenzo Barresi

Oggetto: Giudizio di **stima** del lotto di terreno sito a Castelvetroano 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

Al Responsabile del 1° Servizio
Arch. Salvatore Ferro
S E D E

PREMESSA

In riferimento alla V/s richiesta, prot 73/5° del 24/02/2015 relativa 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 fa 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 - Provvedimento estimativo.

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

La rilevazione viene effettuata mediante meticolosa indagine statistica.

L'analisi degli immobili simili 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 Castelvetroano c/da Strasatto - all'interno del P.I.P artigianale con destinazione a standards comprensorio dotato di buona presenza infrastrutturale.

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati ai 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. 19.232 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.

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, al 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 con un'area a parcheggio di uso pubblico già realizzata [8%].

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

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

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

Fermo restando, come citato in premessa, l'esatta consistenza in termini di superficie dell'area oggetto 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.

Il responsabile 5° servizio
Arch. Vincenza Barresi

