



COMUNE di CURINGA
Provincia di Catanzaro

VERBALE di DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE

N. 103 del 29/07/2016

OGGETTO : *“Approvazione elenco dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione 2017/2019 Art. 58, comma 1, legge 6 agosto 2008, n. 133”.*

L'anno **DUEMILASEDICI**, il giorno 29 del mese di **Luglio** , alle ore **18,50** nella sala delle riunioni, ubicata nella Sede Comunale, sono stati per oggi convocati i componenti della Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori :

Cognome		Nome	Carica	Presente	Assente
PALLARIA	Ing.	Domenico Maria	Sindaco –	X	
MAIELLO	D.ssa	Patrizia Giovanna	Vice Sindaco	X	
SERRATORE	Stud. Univ.	Barbara Ornella	Assessore	X	
FRIJIA	Per. Agr.	Giuseppe	Assessore	X	
MAIELLO	Geom.	Antonio	Assessore	X	
			Totale	5	0

Partecipa con funzione consultive, referenti, di assistenza giuridico amministrativa e verbalizzazione (art.97, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale Dott.ssa Rosetta Cefalà.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112 convertito nella Legge 6 agosto 2008, n. 133 “*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*”, che ha dettato norme per la “ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali”, prevedendo fra l'altro l'obbligo della redazione di apposito “Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari”, che costituisce allegato del DUP e del Bilancio di Previsione;
- la precedente deliberazione di G.M. n.157 del 31/12/2015 con la quale è stato individuato il piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2016/2018, successivamente approvato dal C.C. con la deliberazione n. 19 del 10/06/2016 e recepito nel DUP 2016/2018 approvato con deliberazione di C.C. n. 20 di pari data.

Considerato che sulla base delle direttive fornite dall'Amministrazione ed in base agli atti d'ufficio ed all'inventario dei beni immobili è stato predisposto un elenco dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Dato atto che l'inserimento degli immobili nel piano, ai sensi del citato art.58 comma 2, “ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica”. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dalla strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

CHE, ai sensi dello stesso art.58 comma 3 “gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall' articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell' iscrizione del bene in catasto”.

CHE, ai sensi del successivo comma 4, gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

CHE, ai sensi del successivo comma 5, contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

CHE, a mente del sopra riportato art. 58 della legge 133/2008:

- il riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio pubblico di questo Ente, si attua attraverso la redazione di apposito Elenco dei beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questa Amministrazione Comunale, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

- l' Organo di governo preposto all'individuazione del predetto Elenco è la Giunta Comunale;

-il richiamato Elenco è indispensabile per la redazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari che dovrà essere allegato al Bilancio di previsione 2017/2019, per farne parte integrante e sostanziale.

PRECISATO che l'inserimento degli immobili nel Piano di Alienazioni e valorizzazioni, ai sensi del citato art. 58 della legge 133/2008:

-ha, altresì, effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civile, nonché effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto;

RILEVATO :

-che l'Elenco dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione è costituito dalla allegata scheda "A", che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

-che il predetto Elenco, costituito da terreni, è stato redatto sulla base e nei limiti della documentazione attualmente esistente negli archivi e negli uffici dell' Area Finanziaria;

-che l'Elenco di che trattasi, oltre alla puntuale descrizione del terreno da alienare, riporta anche la stima del bene stesso determinato a mq. di superficie;

-che la stima dei terreni da alienare è stata effettuata in considerazione di tre fattispecie distinte tra loro, ovvero:

a. terreni di pertinenza di costruzioni realizzate in assenza di permesso di costruire, da alienare secondo le modalità come di seguito puntualizzate. In detta fattispecie il costo a mq. di terreno da alienare è stato determinato in € 84 /mq. A detto valore si è pervenuti considerando il valore medio di mercato di un mq. di abitazione per civile abitazione desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio (anno 2015- primo semestre) pari ad € 600/mq. Detto valore è stato decurtato del 30% (utile di impresa) per stabilire il relativo costo delle costruzione che, in tal modo, risulta pari ad € 420/mq. Su detto costo è stata calcolata l'incidenza del costo del terreno pari al 20% del costo della costruzione che, pertanto, risulta pari ad € 84,00/mq.;

b. per i terreni che il vigente P.R.G. classifica come zona E- zone agricole si applicano, provvisoriamente, i valori agricoli medi della Provincia di Catanzaro - regione agraria n.9 - per tipo di coltura, determinati nell'anno 2014, da aggiornare e definire con i valori agricoli medi riferiti

all'anno che precede quello in cui sarà reso pubblico il bando di alienazione, ai sensi dell'art. 16 della legge n. 865/ 1971, modificato dall'art. 14 della legge n. 10/ 1977;

c. altri terreni riportati in Elenco. In detta fattispecie è stato applicato lo stesso valore di terreno che l'Ente ha già determinato, per aree di identica classificazione urbanistica, in sede di applicazione I.M.U. e quantificato in € 5,00 specificatamente per le zone H di recupero urbanistico, oggi decadute e considerate aree agricole.

-che il definitivo valore dei beni da alienare sarà determinato contestualmente alla redazione del bando di gara, salvo differenti decisioni che saranno eventualmente decise dal Consiglio Comunale di questo Ente.

VERIFICATO:

CHE i terreni inseriti nell'Elenco dei beni non strumentali, ancorché di proprietà comunale, sono interessati da numerosi interventi edilizi per i quali sono state prodotte le relative domande di sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa in materia;

CHE il predetto fenomeno dell'abusivismo edilizio, nei terreni di che trattasi, nel passato, ha assunto dimensioni enormi nella più assoluta inerzia dell'Amministrazione attiva e delle strutture operative all'epoca preposte al controllo del territorio che, più opportunamente, in tempo utile, avrebbero dovuto adottare i necessari provvedimenti repressivi previsti dalla legge;

CHE questa Amministrazione, ha dato indirizzo al Responsabile dell'Area Tecnica di procedere, in coerenza con la vigente normativa nazionale e con il vigente regolamento comunale, all'affidamento di un servizio di assistenza tecnico amministrativa di supporto al responsabile per l'esternalizzazione di un progetto finalizzato ad ottenere:

1. il censimento delle aree gravate da usi civici, con accertamento dei soggetti possessori;
2. il censimento delle aree di proprietà comunale ed accertamento dei soggetti possessori;
3. la regolarizzazione dei contratti di terraggera e contratti di fitto;
4. la mappatura cartografica delle aree di uso civico e delle aree di proprietà comunali, con evidenziate le costruzioni edilizie presenti su di essi;
5. l'istruttoria e la definizione delle istanze di legittimazione ed affrancazione di terreni gravati da uso civico, delle istanze d'acquisto di terreni comunali su cui insistono fabbricati per i quali è stato presentata istanza di condono edilizio o di fabbricati costruiti prima del 1 settembre 1967;

CHE tale progetto è ritenuto strategico dall'Amministrazione, in quanto, attraverso la sua realizzazione, si porterebbe a positiva soluzione la problematica dei terreni gravati da usi civici e la regolarizzazione di parte del patrimonio immobiliare del territorio;

SPECIFICATO:

CHE il progetto predetto (in corso di definizione) attraverso l'alienazione dei terreni, mira ad offrire ai cittadini interessati la possibilità di acquistare il terreno necessario e sufficiente per avere

titolo al perfezionamento tecnico-amministrativo della richiesta di sanatoria edilizia a suo tempo inoltrata, fatta salva la sussistenza ed il rispetto degli ulteriori presupposti di legge;

CHE detto tentativo, almeno per il momento, appare inevitabile anche in considerazione del vastissimo contenzioso legale che, attraverso una purtroppo tardiva azione repressiva, si verrebbe a creare: contenzioso che questo Ente, comunque, non potrebbe promuovere ed affrontare in mancanza delle risorse finanziarie necessitanti.

PUNTUALIZZATO

CHE l'alienazione dei terreni indicati in Elenco (scheda "A"), dovrà avvenire, a cura dei competenti Uffici dell'Ente, con le modalità che seguono:

A. Per le aree occupate da fabbricati realizzati in assenza del Permesso di Costruire:

A1. Trattativa diretta esclusivamente con gli interessati che hanno inoltrato istanza di sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa in materia, per come risulta in atti esistenti presso il competente ufficio urbanistica. In detta ipotesi la superficie da alienare sarà pari alla superficie occupata dalla costruzione oggetto della sanatoria ed alle pertinenze strettamente necessarie, con un massimo di tre volte rispetto all'area coperta del fabbricato (anche questa da alienare) oggetto della medesima richiesta di sanatoria. Eventuali superfici eccedenti il predetto limite saranno alienate ad un prezzo incrementato del 50% (126,00 € /mq.), per una superficie massima complessiva del lotto pari a 800 mq;

B. Per le rimanenti superfici si dovrà provvedere:

B1. alla pubblicazione di un avviso pubblico per manifestazione di interesse mirato a verificare e valutare l'appetibilità economica del bene da alienare in ambito di libero mercato;

B2. alla redazione e pubblicazione di un bando pubblico con la procedura delle offerte segrete in rialzo del prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) ed art. 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827. E' consentita la trattativa diretta esclusivamente nei confronti di coloro che, dagli atti esistenti in ufficio, risultino possessori del terreno oggetto della alienazione da non meno di dieci anni dalla data di approvazione del presente atto e che si trovino in regola con il pagamento dei canoni di terraggera stabiliti dall'Ente;

C. gli oneri connessi alla formalizzazione del procedimento di alienazione di cui ai punti A. e B. sopra riportati (frazionamento, accatastamento, stipula dell'atto pubblico, trascrizione, registrazione ecc.), sono a totale carico dell'acquirente, ed il costo della alienazione stessa deve essere corrisposto all'Ente in unica soluzione o dilazionato in tre rate trimestrali previa sottoscrizione di regolare fideiussione bancaria,

CONSIDERATO ancora:

-**CHE** il sopra riportato elenco sarà reso pubblico anche attraverso l'affissione all'albo Pretorio di questo Ente e sul sito istituzionale "Amministrazione trasparente" per 60 giorni consecutivi;

- **CHE** contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta

giorni (60 gg) dalla loro pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

- **CHE** gli uffici competenti provvederanno, qualora si rendesse necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura catastale.

RITENUTO, infine, di approvare l'elenco dei beni immobili patrimoniali non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, come nella allegata Scheda "A", ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della legge 133/2008, che andrà

a

costituire il Piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari, da inserire nel DUP 2017/2019 che dovrà essere presentato dalla Giunta al Consiglio Comunale entro il 31/7 ai sensi dell'art. 170 del D.lgs n. 267/2000 e s.m.i., nell'intesa che l'attuazione dal Piano di cui al predetto Elenco possa esplicitare la sua azione economica e finanziaria nel corso del triennio 2017/2019.

VISTO:

- l'art. 3, comma 3, della Legge 31.10.1990, n. 310 come sostituito dall'art. 6, comma 1 del D.L. 23.9.1994, n. 547, convertito con modificazioni nella Legge 22.11.1994 n. 644 il quale stabilisce che a fronte delle deliberazioni di alienazioni di beni di proprietà, gli enti locali possono stipulare delle aperture di credito, con i proventi delle alienazioni, ivi compresi gli oneri da essi derivanti e le somme sono immediatamente disponibili;

- il D.M. Tesoro del 19 gennaio 1996 che disciplina le modalità di erogazione di detta apertura di credito e stabilisce che la relativa negoziazione può avvenire esclusivamente con gli Enti "autorizzati ad esercitare l'attività bancaria";

- lo Statuto dell'Ente;

RICHIAMATA la deliberazione di G.C. n.13 del 28/01/2016 ad oggetto: " Piano anticorruzione e programma triennale per l'integrità e la trasparenza triennio 2016/2018. Approvazione."

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.rnm.ii. in merito alla regolarità tecnica e contabile,

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di legge,

DELIBERA

Di richiamare quanto premesso, considerato, precisato, rilevato, verificato, specificato, puntualizzato, ritenuto e visto in narrativa, quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.

Di approvare l'Elenco dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, da gestire nel periodo

2017/2019, per come riportato nella Scheda "A" che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Di approvare i criteri di stima, di valutazione e di alienazione operati dai competenti uffici dell'Ente, riportati in narrativa del presente atto.

Di prendere atto che il totale complessivo presunto delle alienazioni, per il triennio 2017/2019 ammonta ad € **1.189.752,00** per come si desume dalla sopra indicata scheda "A".

Di inserire il predetto Elenco nel Piano delle Alienazioni e valorizzazione, nel DUP 2017/2019 che dovrà essere presentato dalla Giunta al Consiglio Comunale entro il 31/7 ai sensi dell'art. 170 del D.lgs n. 267/2000 e s.m.i., nell'intesa che l'attuazione dal Piano di cui al predetto Elenco possa esplicare la sua azione economica e finanziaria nel corso del triennio 2017/2019.

Di dare atto:

- che l'inserimento degli immobili nel predetto Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;

- che l'Elenco sopra indicato ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del C.c. nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

- che Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione fermi gli altri rimedi di legge.

Di demandare agli Uffici competenti dell'Ente (Area Finanziaria ed Area Urbanistica) l'assolvimento dei necessari compiti tecnico - amministrativi correlati alle procedure ed alle modalità di alienazione per come indicato in narrativa del presente atto, ovvero:

A. Per le aree occupate da fabbricati realizzati in assenza del Permesso di Costruire, provvedere:

A1. alla vendita diretta esclusivamente agli interessati che hanno inoltrato istanza di sanatoria edilizia ai sensi della vigente normativa in materia, per come risulta in atti esistenti presso il competente ufficio urbanistica.

In detta ipotesi la superficie da alienare sarà pari alla superficie occupata dalla costruzione oggetto della sanatoria ed alle pertinenze strettamente necessarie, con un massimo di tre volte rispetto all'area coperta del fabbricato oggetto della medesima richiesta di sanatoria. Eventuali superfici eccedenti il predetto limite saranno alienate ad un prezzo incrementato del 50% (126 € /mq.), per una superficie massima complessiva del lotto pari a 800 mq;

B. Per le rimanenti superfici, provvedere:

B1. alla pubblicazione di un avviso pubblico per manifestazione di interesse mirato a verificare e valutare l'appetibilità economica del bene da alienare in ambito del libero mercato;

B2. alla redazione e pubblicazione di un bando pubblico con la procedura delle offerte segrete in rialzo del prezzo posto a base (Posta, ai sensi dell'art. 73, lettera c) ed art. 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827. E' consentita la trattativa diretta esclusivamente nei confronti di coloro che, dagli atti

esistenti in ufficio, risultino possessori del terreno oggetto della alienazione da non meno di dieci anni dalla data di approvazione del presente atto e che si trovino in regola con il pagamento dei canoni di terraggera stabiliti dall'Ente.

Di precisare che gli oneri connessi alla formalizzazione del procedimento di alienazione di cui al precedente punto 5. (frazionamento, accatastamento, stipula dell'atto pubblico, trascrizione, registrazione ecc.), saranno a totale carico dell'acquirente e che il costo della alienazione stessa deve essere corrisposto all'Ente in unica soluzione o dilazionato in tre rate trimestrali, previa sottoscrizione di regolare fidejussione bancaria.

Di avvalersi dei disposti di cui all'art. 3, comma 3, della Legge 31.10.1990, n. 310 come sostituito dall'art. 6, comma 1 del D.L. 23.9.1994, n. 547, convertito con modificazioni nella Legge 22.11.1994 n. 644.

Di stabilire che il definitivo valore dei beni da alienare sarà determinato contestualmente alla redazione del bando di gara e, comunque, con le modalità di cui alle fattispecie riportate nel rilevato in narrativa del presente atto. Ciò, salvo differenti decisioni che saranno eventualmente decise dal Consiglio Comunale di questo Ente.

Di precisare ulteriormente che le aree di proprietà comunale, attraversate od anche lambite da una strada classificata comunale, non potranno essere alienate per una fascia di larghezza pari a cinque metri ml posta ai/al margini/ne della strada comunale medesima. Dette fasce di terreno, pertanto, sono da considerare escluse dall'Elenco allegato al presente atto.

- **Di disporre** che il predetto elenco venga pubblicato ai sensi di quanto disposto dall'art.58 commi 3 e 5 della legge 133/2008 all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune nella sezione “Amministrazione Trasparente” per 60 giorni consecutivi;

- **di provvedere** per gli ulteriori adempimenti di competenza.



COMUNE DI CURINGA
Provincia di Catanzaro

Proposta di deliberazione per:

Giu Giunta Comunale

Consiglio Comunale

OGGETTO : *“Approvazione elenco dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione 2017/2019 Art. 58, comma 1, legge 6 agosto 2008, n. 133”.*

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, comma 1° del D.Lgs 267/2000
così come integrato e modificato dal D.L. 174/2012, convertito in legge 213/2012

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione sopra indicata.

Curinga, 29/07/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F. to : Arch. Nicola Vasta

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della deliberazione sopra indicata.

Curinga, 29/07/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F. to Dott. Umberto Ianchello

Approvato e sottoscritto

► **Il Presidente**

F. to : Ing. Domenico Maria Pallaria

► **Il Segretario Comunale**

F. to : D. ssa Rosetta CEFALA'

PUBBLICAZIONE

In data odierna, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000) e contestualmente è stata trasmessa ai Capigruppo con nota **prot. 4866**.

Data 02/08/2016

► **Il Responsabile**

F. to D. ssa Rosetta CEFALA'

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'albo pretorio informatico comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, D.Lgs. n. 267/2000);

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000;

è divenuta esecutiva il, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione

(art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Data 02/08/2016

► **Il Responsabile**

F. to : D. ssa Rosetta CEFALA'

E' copia conforme originale

CURINGA, 02/08/2016

Il Segretario Comunale
D.ssa Rosetta CEFALA'