



Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

AREA TECNICA

Servizio Patrimonio

Prot. n.

li

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
Triennio 2025 - 2027**

RELAZIONE ISTRUTTORIA
ELENCO BENI DA ALIENARE E/O VALORIZZARE

1 - PREMESSA

La presente relazione è relativa alla redazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di questo Ente per il triennio 2025 – 2027 quale documento da allegare al Bilancio di previsione in adempimento alle normative vigenti in materia (art.170, comma 1 D.Lgs. n.267/2000 - (TUEL e D.Lgs. n.118/2011 e s.m.i.).

Detto Piano triennale riporta l'elenco degli immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione.

Tale documento riveste notevole importanza al riguardo del consolidamento dei conti pubblici dell'Ente, in quanto lo stesso documento di programmazione comporta una puntuale ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili che consente una semplificazione dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare di questo Comune.

Altresì, si pone l'obiettivo di soddisfare le esigenze di miglioramento di detti conti pubblici, di riduzione e contenimento dell'indebitamento e di ricerca di nuovi proventi destinabili a finanziamento degli investimenti.

2 - RICOGNIZIONE STATO ATTUAZIONE PIANO ALIENAZIONE 2024 – 2026.

Preliminarmente si ritiene utile procedere ad una esplicitazione delle attività definite o in corso di definizione relative alle previsioni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2024 – 2026, approvato con Delibera di Giunta Comunale n.120 del 30.11.2023 e con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 28/03/2024.

Dal numero dei richiedenti alienazione, si evince come a seguito di pubblicazione annuale di apposito bando pubblico, risulta un numero limitato di richieste di acquisto/locazione.

A tal fine, è stato pubblicato nuovo avviso di data 24.04.2024 nel quale è stata stabilita una validità pluriennale per le annualità 2024 – 2026 dello stesso bando, i cui eventuali aggiornamenti annuali a seguito di alienazione e/o locazione dei reliquati in questione, verranno riportati sul D.U.P. di riferimento.

Al riguardo si evidenzia che per detta pubblicazione di Avviso pubblico **non risulta pervenuta alcuna richiesta.**

Mentre è stato oggetto di alienazione il terreno identificato catastalmente al Fg. 10 part.211 della superficie di mq. 2.000 sito in località Rusoli nel Comune di Castrolibero, come da Determina di aggiudicazione definitiva n.424 del 26.09.2024 e successivamente si è proceduto alla stipula dell'atto di compravendita.

3 – PREVISIONI PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025 – 2027.

Di seguito si riportano le descrizioni dei beni oggetto di alienazione.

3.1 – TERRENI (Allegato A – Elenco 1)

L'elenco dei terreni oggetto di alienazione allegato al presente Piano è relativo, sostanzialmente, alle porzioni di terreno aventi destinazione di verde all'interno di Piani attuativi che per la loro ridotta estensione e frammentarietà non si ritengono più funzionali a tale uso.

Tali reliquati sono compresi negli interventi attuativi realizzati alle località Piani, Marchesato e Garofalo nonché in altre zone che sono stati oggetto di cessione da parte degli originari lottizzanti e non più funzionali all'uso strumentale degli stessi beni, aggiornato con le variazioni sopra indicate.

Reliquati Terreni siti alla loc. Rusoli – complesso Melissa

Viene confermato quanto stabilito nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023/2025 di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 53 del 04.05.2023, ribadendo che trattasi di reliquati di terreno ricompresi negli interventi di edilizia agevolata realizzati in questo Comune dalla ditta Cava Fiore, nell'ambito della legge n° 457/78.

I terreni oggetto degli interventi di cui sopra risultano di proprietà comunale in quanto acquisiti a seguito di procedura espropriativa per causa di pubblica utilità. Gli stessi terreni sono stati assegnati in diritto di superficie per la durata di anni 99 rinnovabili alla suddetta ditta Fiore Cava, per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare, e da questa tale diritto è stato trasferito ai soggetti assegnatari degli alloggi. Gli interventi di edilizia agevolata di cui sopra risultano assentiti con i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n° 949 del 22/08/1984 in ditta Fiore Cava per la realizzazione di n° 48 alloggi. Convenzione stipulata in data 23/11/1984;
- Concessione edilizia n° 974 del 28/06/1985 in ditta Fiore Cava per la realizzazione di n° 48 alloggi. Convenzione stipulata in data 5/12/1985. Nell'ambito dei suddetti interventi risultano presenti dei reliquati di terreno limitrofi ai fabbricati realizzati, destinati da progetto a verde pubblico ed allo stato, alcuni di essi inutilizzati.

Pertanto in considerazione del fatto che, anche in questo caso, si tratta di aree per le quali l'Amministrazione Comunale effettua gli interventi di manutenzione e pulizia, con significativi oneri a carico dell'Ente e che nel vigente P.S.C. la zona di interesse non risulta destinata a verde pubblico o servizi pubblici, bensì a zona AUB2 III "Sub ambiti urbanizzati da riqualificare" si ritiene procedere alla loro alienazione limitatamente ai reliquati privi di idonea funzionalità.

Stante la particolare configurazione dei citati reliquati, posti in adiacenza ai fabbricati oggetto di edificazione, ed in particolar modo degli alloggi posti al piano rialzato degli stessi fabbricati, si ritiene procedere alla vendita degli stessi stabilendo una priorità di acquisto per i proprietari dei suddetti alloggi, anche al fine di assicurare la privacy degli occupanti, ed in caso di non interesse degli stessi, tramite avviso pubblico.

Il costo di vendita dei suddetti terreni può essere pari ad € 5,00/mq.

I terreni per come sopra descritti sono catastalmente individuati negli atti progettuali degli interventi summenzionati e per una loro esatta individuazione e quantificazione delle superfici, si rende necessario procedere ad una ricognizione dei luoghi da parte di tecnico all'uopo incaricato.

Per quanto sopra, allo stato viene determinata l'inclusione nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2024/2026 dei reliquati di cui che trattasi, demandando alla competente Area Tecnica di provvedere alla loro precisa individuazione, al fine di procedere alla loro alienazione.

Allo stato risulta aggiudicato solo il reliquato di cui alla particella n. 1157 - foglio 10 di mq. 90 a seguito di richiesta da parte dell'interessato.

Terreni località Andreotta – Via M. Preti

L'amministrazione comunale di Castrolibero dopo valutazione sulla possibilità di edificazione prevista dalla Variante al PSC, ritiene dover inserire nel presente Piano di Valorizzazione e Alienazione immobiliare 2024/2026, l'alienazione dei terreni di proprietà comunale siti alla località Andreotta, Via M. Preti, pervenuti all'Ente a seguito di procedura di usucapione e di donazione.

Detti terreni sono distinti in catasto terreni al foglio di mappa n° 9:

- particella n°43 della superficie di mq. 7150;
- particella n° 1902 della superficie di mq. 1635;
- particella n° 368 della superficie di mq. 7000;
- particella n°703 della superficie di mq. 800;
- particella n°717 della superficie di mq. 40;

per una superficie edificabile di circa mq 16.625 aventi destinazione urbanistica quasi interamente di Ambito Città Terziaria- Commerciale, Urbanizzata, oltre le seguenti particelle:

- particella n° 1908 della superficie di mq. 1023;
- particella n° 1840 della superficie di mq. 818;
- particella n° 700 della superficie di mq. 20;
- particella n°1907 della superficie di mq. 424;
- particella n°770 per una superficie di circa mq. 1150;

aventi quasi interamente destinazione urbanistica di sede stradale e zona satura, per una estensione complessiva di mq 3.435, fatte salve ulteriori verifiche sulla definizione degli atti di provenienza.

Per le suddette particelle destinate a sede stradale, sarà successivamente valutata la eventuale possibilità di alienazione in funzione delle definitive previsioni del PAU in corso di redazione, al fine di verificare la necessità di utilizzo delle stesse nel PAU.

Nella suddetta area edificabile di Ambito Città Terziaria- Commerciale Urbanizzata, di cui all'art. 125 del REU, comparto n° 5 , tra l'altro, si prevede:

Al fine di favorire la riqualificazione delle aree occupate in parte da vecchi edifici dismessi che contrastano con la funzione di centralità assegnata alla configurazione del nuovo centro direzionale della città, che dovrà conseguire una nuova identità urbana è prevista la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e private, direzionali e commerciali ed annessa residenza, ovvero: uffici di varia natura e dimensione; attività turistico alberghiere, attività commerciali, per il tempo libero e sport, direzionali, negozi, e simili.

L'attuazione è ammessa mediante PAU da attuare con le modalità previste nei singoli comparti.

In considerazione di quanto sopra è stato affidato incarico professionale a Tecnico progettista per la redazione dell'aggiornamento di un PAU di iniziativa pubblica da attuare su detto terreno, a seguito della intervenuta Variante al PSC, allo stato in corso di redazione.

Per la programmazione degli interventi su detta area, già con Delibera di Consiglio n° 40 del 26/07/2017 si è proceduto alla discussione del PAU redatto in base alle previsioni dell'originario PSC.

In considerazione di quanto sopra l'A.C. intende procedere alla vendita dei suddetti terreni prescrivendo le indicazioni progettuali che saranno riportate nel predetto PAU di iniziativa pubblica che sarà sottoposto ad approvazione della stessa Amministrazione, previa acquisizione dei relativi pareri.

Al riguardo del prezzo di vendita dei suddetti terreni, in questa fase, ed in forma provvisoria, si farà riferimento al prezzo base stabilito annualmente per i valori IMU, nel caso specifico variabile da € 68,00/mq ad € 85,00/mq in funzione della superficie ricadente in area sottoposta a Tutela paesaggistica ambientale. Successivamente e prima della predisposizione delle procedura di vendita saranno aggiunti i costi sostenuti da questa Amministrazione Comunale per la redazione dei Piani Attuativi Unitari e quant'altro ritenuto utile ai fini della congrua determinazione del valore venale degli stessi terreni, anche mediante stime ed indagini di mercato più approfondite, da espletarsi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Reliquati Terreni siti alla loc. Andreotta – Centro Polifunzionale dei Servizi Urbani

I reliquati delle aree a verde di detta zona risultano già ricompresi nel Piano delle Alienazioni 2023/2025, con previsione della possibilità di alienazione, oltre alle previste aree a verde anche eventuali tratti di viabilità non ritenuti funzionali alla viabilità del comparto.

Reliquato terreno loc. Andreotta

Trattasi di reliquato di terreno facente parte della part. n.1693 del fg. n.9 da frazionarsi per circa mq. 200, limitatamente alla superficie a verde limitrofa alla part. n.929 – fg.n. 9, con esclusione delle sedi viarie del contesto. Si procederà all'inclusione di prossimi bandi a seguito di valutazione sulle osservazioni pervenute da parte di soggetto privato.

Reliquati Terreni siti alla loc. Rusoli – Via Amendola

Risulta pervenuta istanza di data 23/03/2018 assunta al protocollo comunale al n° 5657 di data 26/03/2018 del “Condominio di Via Amendola, n° 11”, di questo Comune con la quale è stata richiesta la compensazione tra superfici occupate dalla recinzione dello stesso condominio risultanti di proprietà comunale ed una superficie di terreno di proprietà del Condominio ma di fatto già da tempo destinata a sede stradale comunale.

Dalla relazione istruttoria del responsabile Area Tecnica di data 26/07/2018 prot. n°13777 si rileva che il valore delle superfici oggetto di richiesta di compensazione, possono ritenersi equivalenti per come riportato nella suddetta relazione.

Conseguentemente l'A.C. ha ritenuto di poter accogliere l'istanza del suddetto Condominio stabilendo l'alienazione dei reliquati di terreno di proprietà comunale per come individuati nella istruttoria dell'Area Tecnica e contestualmente formalizzare l'acquisizione della porzione di superficie di proprietà condominiale di fatto destinata a sede stradale.

Resta a carico del Condominio la redazione degli atti tecnici per la rettifica degli atti catastali relativi alle particelle interessate dalla richiesta compensazione.

Stante la particolare configurazione dei citati reliquati, l'alienazione dei suddetti terreni sarà effettuata mediante atto transattivo tra questo Comune ed il citato Condominio del fabbricato di Via Amendola, al fine della regolarizzazione di quanto sopra riportato, le cui spese sono poste a carico dello stesso Condominio.

Terreni inseriti in Piano di Lottizzazione con destinazione di verde pubblico non funzionali all'uso previsto.

Con il presente atto si esprime indirizzo ai competenti Uffici Comunali, per una ricognizione generale di reliquati e/o lotti di terreno inclusi in precedenti Piani di Lottizzazione, oggetto di cessione gratuita dei lottizzanti, che non risultino funzionali all'uso previsto e che possono essere oggetto di Alienazione, previa loro valorizzazione. Difatti, per le motivazioni già espresse nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2018/2020, questa Amministrazione sostiene considerevoli costi per assicurare una corretta manutenzione di tali reliquati. In considerazione del fatto che questo Comune possiede aree a verde pubblico di adeguata estensione che garantiscono gli standard normativi e che si ritiene incentivare la concentrazione di tali spazi, in modo da favorire una concreta utilizzazione degli stessi, questa Amministrazione intende valorizzare, determinandone una destinazione urbanistica di natura edificabile, al pari dei parametri riportati nei relativi Piani di Lottizzazione, i reliquati che saranno all'uopo individuati. Per quanto sopra si demanda alla competente Area Tecnica di individuare i reliquati di che trattasi aventi le caratteristiche idonee per la citata valorizzazione.

Aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (Allegato A – Elenco 2) attuati da questo Comune in base alla legge n° 865/1971 e alla legge n° 167/1962, al fine della cessione delle aree concesse in diritto di superficie da trasformare in diritto di proprietà in base alle disposizioni di cui all'art. 31 comma 45 e segg. della legge n° 448 del 23.12.1998. Questo Ente ha già provveduto con Delibera Consiliare n° 31 del 25.07.2006 ad autorizzare la cessione in proprietà delle aree comprese nei PEEP di cui sopra, nonché all'approvazione del relativo schema di convenzione. Detta disposizione si ritiene inserirla nel presente Piano anche al fine di una corretta e complessiva ricognizione dei beni patrimoniali dell'Ente oggetto di alienazione. Al riguardo della determinazione del valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà questo sarà determinato a seguito di specifiche richieste da parte dei soggetti interessati, secondo i parametri ed i criteri indicati all'art. 31, comma 48 della Legge n° 448 del 23.12.1998. L'individuazione degli immobili di cui sopra, **ad oggi aggiornato con le alienazioni già effettuate**, risulta la seguente:

- Alloggi per i quali è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui alle aree già concesse in diritto di superficie:
- Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 10.03.1981, Rep. Comunale n. 1/1981 Cooperativa Edilizia “Cristina”- (n. 8 alloggi);
 - Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 10.10.1983, Rep. Comunale n. 15/1983 Cooperativa Edilizia “Il Belvedere di Andreotta” (n. 5 alloggi);
 - Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 23.11.1984 per Notaio Leucio Gissona, Rep. N. 47261, Racc. n. 14999 - Impresa Cava Fiore (n. 36 alloggi);
 - Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 05.12.,1985 per Notaio Leucio Gissona, Rep. N. 56166, Racc. n. 16731 - Impresa Cava Fiore (n. 46 alloggi);
 - Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 09.07.1986 per Notaio Stanislao Amato, Rep. N. 12522 - Cooperativa Edilizia “Solare” (n. 10 alloggi);

- Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 11.04.1988 per Notaio Leucio Gisonna, Rep. N. 79328, Racc. N. 21325 - Cooperativa Edilizia “ Elda Domus” (n. 10 alloggi);
 - Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 11.04.1988 per Notaio Leucio Gisonna, Rep. N. 79330, Racc. n. 21326 - Cooperativa Edilizia “Koplas”,(n. 11 alloggi);
 - Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 10.04.1996 per Notaio Stanislao Amato , Rep. N. 74.938, Racc. n. 14.686 - Istituto Autonomo per le Case Popolari - Cosenza”(n. 21 alloggi);
 - Intervento di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 12.11.1977 - Istituto Autonomo per le Case Popolari - Cosenza”(n. 27 alloggi);
- Alloggi per i quali è ammessa l’eliminazione dei vincoli obbligazionari sull’alienazione e locazione di cui alle aree già concesse in diritto di proprietà:
- Intervento di cui alla Convenzione per concessione di diritto di proprietà di superficie stipulata in data 10.10.1983, Rep. Comunale n. 14/1983 - Cooperativa Edilizia “Il Belvedere di Andreotta” (n. 6 alloggi);
 - Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 08.10.1983, Rep. Comunale n. 13/1983 Cooperativa Edilizia “Giotto” (n. 12 alloggi).

Terreno sito alla località Andreotta, posto in adiacenza al percorso carrabile (per un primo tratto) e pedonale per il restante che collega la Via P. Mancini con Via Palermo, sul quale è stato realizzato da questo Comune un intervento di somma urgenza per il rifacimento del sottostante canalone di raccolta acque bianche.

Risultando ormai definito l’ingombro del citato percorso carrabile/pedonale resta esclusa l’utilizzazione ai fini pubblici del predetto reliquato di terreno che potrà essere alienato ad asservimento delle prospicienti corti dei fabbricati residenziali.

Il reliquato in questione risulta classificato nel vigente P.S.C. come area AUB2 “Sub ambiti urbanizzati da riqualificare”. Per detti reliquati si ritiene comunque prescrivere che nel caso di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria del canalone di raccolta acque bianche l’Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di intervenire anche sugli stessi terreni.

Dei sopra elencati terreni è stato redatto relativo elenco con l’indicazione della loro destinazione urbanistica e per quelli di cui è stato accertato il carattere di reliquato ne è stata prescritta la destinazione di verde privato, aggiornando lo stesso elenco con i terreni che sono stati già oggetto di vendita.

L’elenco dei suddetti reliquati di terreno oggetto di alienazione viene riportato come “Allegato A – Elenco 1” al presente Piano.

3.2 – FABBRICATI (Allegato A – Elenco 3)

L’elenco dei fabbricati comunali individuati da alienare, riportato come “Allegato A – Elenco 3” al presente Piano, è costituito dagli immobili di proprietà del Comune ritenuti non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali.

Tra questi risultano indicati gli **alloggi di edilizia residenziale pubblica** siti nel Centro Storico di questo Comune, allo stato assegnati in locazione i cui valori di alienazione sono stati rideterminati in applicazione della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Nel presente Piano vengono aggiornati i valori di riferimento dei predetti alloggi in considerazione dell’intervenuta definizione degli accatastamenti delle unità abitative che riportano la relativa rendita catastale.

3.3 – FABBRICATI DA VALORIZZAZIONE (Allegato A – Elenco 4)

L’elenco dei fabbricati comunali individuati da valorizzare, riportato come “Allegato A – Elenco 4” al presente Piano, è costituito dall’immobile sito alla Località Centro Storico Via Umberto 1° - Via S. Giovanni di cui alle particelle catastali n.ri 137 sub 2 e 3, n. 179 e n. 260 sub 1 del fg. di mappa n. 6 da utilizzare secondo le destinazioni d’uso previste dal P.S.C.

Per detto immobile è in fase di definizione la procedura di Trascrizione presso la ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, giusta Delibera di Consiglio Comunale n.20 di data 30.06.2022, ai sensi dell’art.58 c. 2 del D.L. n.112/2008, convertito nella Legge 06.08.2008, n.133, con la quale è stato specificamente individuato l’immobile in questione.

4 - Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica da alienare

Al riguardo della alienazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica già inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, si evidenzia la necessità di redigere un apposito programma di alienazione secondo i criteri e la procedura stabiliti nel DM 24/02/2015 che sarà sottoposto all’Amministrazione Comunale per la relativa approvazione.

I restanti beni immobili già inseriti nel Piano delle Alienazione e Valorizzazione immobiliari triennio 2024/2026 e non già oggetto di conclusione delle procedure di alienazione, restano confermati.

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Igor Coppola

IL RESPONSABILE AREA

Arch. Salvatore Mannarino