

Delibera n.18

COMUNE DI CIMINÀ

Provincia di Reggio Calabria

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Art. 58 D. L. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008 ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione-anno 2017.

L'anno duemilaDICIASSETTE addì VENTI del mese di APRILE alle ore 11,50 convocato dal Presidente come da avvisi scritti in data 13.04.2017 consegnati a domicilio dal Messo Comunale Incaricato, come da sua dichiarazione, si è riunito nella sede Municipale di Ciminà sotto la presidenza del Presidente Dott. Domenico Polifroni in sessione ordinaria di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai sigg.:

N. Ord	Cognome e Nome	Presente
1)	POLIFRONI dr. DOMENICO	SI
2)	POLIFRONI FELICE	SI
3)	MASSARA DOMENICO	SI
4)	POLIFRONI Dr NICOLA	NO
5)	ZUCCO FILIPPO	SI
6)	VARACALLI FABIO	NO
7)		

PRESENTI N. 4

ASSENTI N. 2

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa MARIA LUISA CALI';

Il Presidente accertato il numero legale dei presenti 4 consiglieri presenti su 6 consiglieri in carica dichiara aperta la seduta;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Il Responsabile del servizio, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere favorevole;

Il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere favorevole;

Ai sensi del D.L.vo n° 267/2000, per come riportato in calce alla presente alla presente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il [Decreto Milleproroghe \(decreto legge 30 dicembre 2016, n. 244\)](#) pubblicato in [Gazzetta Ufficiale \(n. 304\) lo scorso 30 dicembre](#), il cui art. 5, co. 11 stabilisce lo slittamento al 31 marzo 2017 dei termini per l'approvazione dei bilanci di previsione; ;

Richiamati:

- il Decreto Legge n. 112/2008, convertito con legge n. 133/2008, che, all'art. 58, rubricato “**Ricognizione e valorizzazione del Patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali**”, al comma 1 prevede che *“per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di governo, individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al Bilancio di previsione”*;
 1. il successivo comma 2, il quale prevede che: *“l'inserimento degli immobili nel piano 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 ai 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 il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 120% dei volumi previsti nel medesimo strumento urbanistico vigente”*;
- il successivo comma 3, il quale prevede che: *“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'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi della iscrizione del bene in catasto”*;

Dato atto che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 340 del 16 dicembre 2009, depositata il 30 dicembre 2009, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2 del D. L. n. 112/2008, esclusa la proposizione iniziale: *“l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica”*;

Visto l'inventario dei beni comunali, redatto ai sensi dell'art. 230, c. 7 del D. Lgs. n. 267/00;

Vista la relazione tecnica allegata, da cui risulta che sussistono alcuni beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, per come risulta dall'allegato elenco;

Ravvisata quindi, la propria competenza a provvedere in merito;

Vista la circolare del Ministero dell'Interno- Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali- n.2379, del 16.02.2012;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. lvo n.267/2000, dai Responsabili ei Servizi interessati, per come riportato in calce alla presente deliberazione;

Visto il parere favorevole espresso dal Revisore dei Conti, *Dr. Porcelli*, in atti prot. n. 1169, del 13/04/2017;

Ritenuto di dover adottare apposito atto in merito;

Visto il D.lvo n.267/2000;

Con i voti favorevoli espressi nei modi di legge dai consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

- **La premessa** costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 58 del D. L. n. 112/2008, convertito in legge n. 133\2008 i beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione sono quelli di cui all'elenco redatto dal Responsabile del Servizio Tecnico interessato, **Arch. A. Tallarida**, che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- **Di trasmettere** copia del presente atto al Responsabili dei servizi interessati per il seguito di competenza;
- **di rendere** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del decreto legislativo n. 267/2000.



Comune di Ciminà

(Provincia di Reggio Calabria)
VIA IMBRIANI N. 13, 89040 CIMINÀ
Codice Fiscale 81001890805 Partita IVA 00311550800
Tel.: Fax: 0964/334012

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI NON STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI ISTITUZIONALI DELL'ENTE SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE OVVERO DIMISSIONE ANNO 2017.

Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 26/05/2011 si determinava sui contratti di vendita terreni nella lottizzazione in Località Moleti, detto atto veniva confermato e prorogato nei termini con Deliberazione di Consiglio Comunale n 22/2015.

Considerato che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2011 si dava atto della risoluzione di taluni contratti a loro tempo stipulati tra il Comune e gli interessati, relativi a terreni siti in località Moleti, con lo stesso atto si stabiliva che gli stessi immobili potevano essere fatti oggetto di alienazione.

Dato atto che per i motivi di cui sopra può essere autorizzata la vendita dei terreni facenti parte dei lotti commerciali in località Moleti rimasti finora inalienati, nonché dei lotti ricadenti nella lottizzazione siti nella stessa località anche essi rimasti inalienati.

Per quanto sopra, visti gli atti d'ufficio si redige l'elenco di cui appresso relativo agli immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Elenco dei lotti lottizzazione in località Moleti

Foglio di mappa n° 1 particella n° 35 (ex lotto n° 161)	mq. 993
Foglio di mappa n° 1 particella n° 99 (ex lotto n° 86)	mq. 495
Foglio di mappa n° 1 particella n° 30 (ex lotto n° 156)	mq. 1017

Elenco dei lotti commerciali in località Moleti

Foglio di mappa n° 1 particella n° 236	mq. 223
Foglio di mappa n° 1 particella n° 264 + 546	mq. 224
Foglio di mappa n° 1 particella n° 247	mq. 224

Foglio di mappa n° 1 particella n° 248	mq. 224
Foglio di mappa n° 1 particella n° 249	mq. 224
Foglio di mappa n° 1 particella n° 250	mq. 225
Foglio di mappa n° 1 particella n° 251	mq. 224
Foglio di mappa n° 1 particella n° 252	mq. 224
Foglio di mappa n° 1 particella n° 253	mq. 224
Foglio di mappa n° 1 particella n° 254+260	mq. 240
Foglio di mappa n° 1 particella n° 257	mq. 2099
Foglio di mappa n° 1 particella n° 258	mq. 2302
Foglio di mappa n° 1 particella n° 259	mq. 2327.

Che oltre agli immobili di cui sopra l'Amministrazione comunale di Ciminà ha scelto di alienare gli alloggi di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata di Via Rione Cacia a tale scopo il Consiglio Comunale ha già approvato il regolamento che disciplina le alienazioni immobiliari, oltre ad aver approvato Perizia tecnico-estimativa per vendita nuove case Popolari Via Rione Cacia giusta deliberazione di consiglio Comunale n. 41 del 22/12/2015.

Per quanto sopra, visti gli atti d'ufficio si redige l'elenco di cui appresso relativo agli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata di Via Rione Cacia, ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Elenco Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata di Via Rione Cacia

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza in vani	Superficie catastale in mq.	Rendita in €.
23	858	1	-	-	A/3	3	7,5	142	375,72
23	858	2	-	-	A/3	3	7,5	138	375,72
23	858	3	-	-	A/3	3	7,5	141	375,72
23	858	4	-	-	A/3	3	7,5	145	375,72
23	858	5	-	-	A/3	3	7,5	139	375,72
23	858	6	-	-	A/3	3	8	157	400,77
23	856	1	-	-	A/3	3	1,5	17	75,14
23	856	2	-	-	A/3	3	1,5	34	75,14
23	856	3	-	-	A/3	3	1	8	50,10
23	859	1	-	-	A/3	3	6,5	139	325,63
23	859	2	-	-	A/3	3	2	48	100,19
23	859	3	-	-	Area urbana	-	-	19	
23	861	1	-	-	In corso def.	-	-	-	-
23	861	2	-	-	A/3	3	4,5	74	225,43
23	861	3	-	-	A/3	3	7,5	146	375,72

Il Responsabile

Arch. Alessandro Tallarida



Comune di Ciminà

(Provincia di Reggio Calabria)

VIA IMBRIANI N. 13, 89040 CIMINÀ'

Codice Fiscale 81001890805 Partita IVA 00311550800

Tel.: Fax: 0964/334012

UFFICIO TECNICO

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI PREVISTE NEL PIANO DI FABBRICAZIONE DEL COMUNE DI CIMINÀ', CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI TERRENI EDIFICABILI SITI IN LOCALITÀ MOLETI.

Il sottoscritto Alessandro Tallarida Architetto, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnico – Manutentiva del Comune di Ciminà, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Giunta Municipale, ai fini di stabilire il valore di mercato dei terreni con potenzialità edificatoria ubicati nel Comune di Ciminà e particolarmente riguardo i terreni ubicati in località Moleti sottoposti a piano di lottizzazione, tanto secondo le previsioni del P.di.F. approvato con decreto P.G.R. N° 213 del 05/02/1977 e successive varianti alle norme Tecniche di attuazione.

A seguito dello svolgimento dei sopralluoghi e degli accertamenti del caso, redige la seguente perizia Tecnico – Estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della stima tutte le aree con potenzialità edificatoria, sia di edilizia abitativa che di edilizia di tipo artigianale, turistico ricettiva e commerciale, e, comunque quelle indicate come tali dal P.di F. del Comune di Ciminà ed in particolare del R.E.C.

Le zone di più ampia rilevanza ai fini della presente stima sono quelle ricadenti nella località "Moletì", dove esistono aree destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente turistico residenziali e di recezione " zona C di espansione"oltre ad una zona denominata "lotti commerciali".

Sono stati esaminati anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come le aree di ricostruzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

In tali casi non si è quasi mai potuto stabilire il valore della nuova potenzialità edilizia edificatoria per l'impossibilità di poter determinare con gli elementi a disposizione, il volume esistente o la superficie netta esistente.

ELEMENTI CONOSCITIVI DERIVANTI DA COMPROVENDITE, PERIZIE ED ATTI VARI.

Dalle documentazioni depositati in ufficio, il sottoscritto ha potuto consultare copia degli atti di compravendita che hanno per oggetto cessioni di terreni edificabili, notificati all'Area Tecnica del Comune da parte dei vari Notai roganti. Si tratta di atti di compravendita che hanno per oggetto in massima parte, la cessione di aree in zona "C di espansione" nella predetta località Moleti.

Si evita qui l'analisi effettuata su predetti atti, in quanto si ritiene non appesantire la presente relazione, fermo restando che gli stessi sono a disposizione presso l'ufficio Tecnico Comunale.

Ad ogni buon conto, dall'esame degli atti di cui sopra, si ritiene che emergono le principali motivazioni che determinano i successivi criteri di stima adottati dal sottoscritto.

Inoltre, importante è stato aver potuto apprendere notizie in merito al mercato immobiliare del Comune di Ciminà, oltre che dalle proprie conoscenze, da agenzie immobiliari, da colleghi operanti nel settore e da imprese di costruzione.

CRITERI DI STIMA

Ai fini della valutazione delle aree edificabili, può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base ai prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione.

Le aree edificabili nel Comune, ricadono fondamentalmente in località Moleti, motivo del forte interesse è chiaramente il luogo le caratteristiche ambientali e paesaggistiche con vocazione turistiche ricettive.

Conseguentemente si può registrare un notevole incremento dei prezzi di vendita dei terreni, nonché degli alloggi e delle strutture già esistenti.

Pertanto, considerato il quesito a cui il sottoscritto deve rispondere, ritengo opportuno procedere alla valutazione con metodo indiretto o analitico.

Questo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile

sulle aree oggetto di stima.

Definito il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (V_{mf}), si procede alla determinazione analitica sia dei costi che andrebbero sostenuti per la urbanizzazione dell'area (K_U) che quelli necessari per realizzare la costruzione (K_c). Il valore di stima dell'area (V_a) risulterà pertanto determinato dalla differenza:

$$V_a = V_{mf} - K_c - K_U.$$

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorre un certo numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzato in modo diverso, avrebbe reso un certo saggio (r) all'investitore, comparabile alla remunerazione di investimenti ordinari a medio termine.

Inoltre, una iniziativa imprenditoriale comporta un certo rischio che deve essere compensato con un adeguato profitto (R), variabile dal 10% al 30% di V_{mf} , che costituisce parte del valore di un edificio.

Pertanto, per trasformare un'area edificabile in una edificata occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il valore di trasformazione dell'area (V_{ta}).

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione che ci consente di calcolare il beneficio che dispiegherà il prodotto edilizio all'atto della stima, si avrà:

$$V_{ta} = I V_{mf} - (K_U + K_c + R) I: (1+r).$$

Con questa formula è possibile stimare il più probabile valore di un'area edificabile sulla base del prezzo di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Volendo poi considerare lo stato di "area edificabile" come momento della evoluzione economica di un terreno, nell'ottica precedentemente descritta, possiamo affermare, a titolo orientativo, che la sua incidenza sul valore finale del fabbricato (V_{mf}) oscilla da 10% al 40% in funzione sia della destinazione d'uso che della tipologia costruttiva, tenendo presente che comunque cresce in proporzione all'aumentare di V_{mf} .

Per l'analisi e i conteggi derivanti dalla presente stima, (conteggi che si omette di riportare nella presente relazione, restando gli stessi in atti al sottoscritto), si sono attentamente vagliati i contenuti del Piano di Fabbricazione con particolare riferimento agli indici ed ai parametri urbanistici ivi contenuti.

Le condizioni intrinseche ed estrinseche delle aree edificabili analizzate sono state valutate sinteticamente in relazione all'ubicazione e quindi alla reale appetibilità sul mercato delle stesse ed in relazione al contesto edificato ed alle

opere di urbanizzazione presenti.

Per tale motivazione la valutazione di cui trattasi si uniforma a criteri di ordinarietà e obiettività, adottando coefficienti di variabilità in relazione alle condizioni oggettive delle aree in parola.

Espresso quanto sopra, il sottoscritto ritiene e indica come prezzo unitario

€. 20,000/mq. per i terreni edificabili.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione del ricevuto incarico.

Il Responsabile

f.to Arch. Alessandro Tallarida

Allegato A)

il sottoscritto Arch. Alessandro Talladida- Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, in merito alla proposta di deliberazione: “**Art. 58 D. L. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008 ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione anno 2017**” esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nonché il rispetto della normativa di settore

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
f.to Arch. Alessandro Tallarida-

la sottoscritta rag. Elisabetta Caruso – Responsabile del servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, in merito alla proposta di deliberazione “ **Art. 58 D. L. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008 ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione anno 2017**” esprime parere favorevole di regolarità contabile.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
f.to rag. Elisabetta Caruso

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to Dott. Domenico Polifroni

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì

PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to arch. Alessandro Tallarida

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 21/04/2017 (prot. n. 1252) e vi rimarrà per 15 giorni.

Data: 21/04/2017

PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità contabile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to rag. Elisabetta Caruso

L'Addetto incaricato

f.to Reale Rosanna

Attesto che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Comunale il 21/04/2017 e per 15 giorni consecutivi. Prot. n 1252

Data : 21/04/2017

Il Segretario Comunale

f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì

Non sottoposta a controllo

(D.L.vo n° 267/2000) e Legge Costituzionale 18/10/2001 n. 3

- **ai sensi dell'art. 134 comma 4;**
(perché dichiarata immediatamente eseguibile)
- ai sensi dell'art. 134 comma 3;
(perché decorsi 10 gg. dalla pubblicazione)

Data: 21/04/2017

Il Segretario Comunale

f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo

Ciminà, li _____

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Maria Luisa Calì

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il _____ e per quindici giorni consecutivi, senza reclami ed opposizioni.

Data: _____

Il Segretario Comunale

f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì