



CITTÀ  
DI ANDRIA

COPIA

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 37**  
**ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2020/2022.**

L'anno duemila venti il giorno venti del mese di luglio alle ore 13,05, in Andria, nella sede comunale, il Commissario Straordinario dr Gaetano TUFARIELLO, assunti i poteri del Consiglio Comunale, giusta D.P.R. del 21 maggio 2019, ha adottato la seguente deliberazione.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa Brunella ASFALDO.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**Premesso che:**

**- L'art. 58 del D.L. 112 del 25 giugno 2008, convertito nella L. 133 del 06 agosto 2008 e s.m.i., rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali" testualmente recita:**

*"1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti, ciascuno di essi, 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 nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'Economia e delle finanze-Agenzia del Demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.*

*2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il Piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, ovvero ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni*

determina le destinazioni ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;.....(omissis).....

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'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

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

**Richiamata** la sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 30/12/2009 con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale del co. 2 del citato art. 58 del D.L. 112/2008, convertito dalla legge 133 del 06/08/2008 con esclusione della proposizione iniziale *"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica"* e cioè la parte in cui si precisava che la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituivano variante allo strumento urbanistico generale che, in quanto relativa a singoli immobili, non necessitava di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Provincia e delle Regioni;

**Dato atto:**

- che, ai sensi del citato art. 58 del D.L. 112/08, convertito con modificazioni in L. 133/08, l'organo di Governo competente a redigere il suddetto elenco/chi è la Giunta;
- che i suddetti elenchi costituiscono il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;
- che con **Deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri della Giunta Comunale, n. 69 del 29/05/2020, è stato proposto all'approvazione del Consiglio Comunale il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari"** di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla legge 133/2008, da attuare nel **triennio 2020/2022**, riportato in allegato alla medesima deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, composto di un elenco così denominato: *Elenco 1 - Fabbricati non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente*;
- che il detto Piano deve essere approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) T.U.E.L. 267/2000, e, quale allegato obbligatorio al Bilancio di Previsione, ai sensi dell'art.58, comma 2, del D. L. n. 112/08, costituisce parte integrante e sostanziale;

**Dato altresì atto che:**

- la programmazione si attua nel rispetto dei principi contabili generali contenuti nell'allegato 1 del D.Lgs 23/06/2011 n.118;
- tra gli strumenti di programmazione degli enti locali si ricorda il Documento Unico di Programmazione (DUP), che permette l'attività di guida strategica ed operativa degli enti stessi e l'eventuale nota di aggiornamento del DUP, da presentare al Consiglio Comunale;
- che l'allegato 4/1 al D.Lgs 118/2011, denominato "Principio contabile applicato concernente la programmazione del bilancio", prevede che *"Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'ente. Tra questi devono essere individuati quelli non*

*strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP", nella Sezione Operativa, ed in particolare l'art. 8.2, 5° capoverso, lettera k) "il contenuto minimo delle SeO è costituito dal piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali";*

**Ribadito** che il *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari* è parte integrante del citato DUP, così come anche il Piano triennale ed elenco annuale delle opere pubbliche (art.21 del D.Lgs 50/2016 e schema di cui al DM 24/10/2014 in G.U. 05/12/2014) e la deliberazione del fabbisogno del personale (art.91 TUEL);

**Richiamata** la nota prot.n.22957 del 09/03/2020 con la quale veniva trasmessa al Segretario Generale e al Settore 6- Programmazione Economico-Finanziaria, la proposta di Deliberazione di Giunta Comunale avente ad oggetto *"PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2020/2022 PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE"*;

**Preso atto** che la citata proposta di Deliberazione è stata oggetto di confronto nel corso della riunione del Comitato di Coordinamento – Comitato di Direzione del giorno 23/04/2020, giusta verbale inviato ai Settori con prot.n.37295 del 30/04/2020;

**Visto che**, in coerenza con le Linee Programmatiche deliberate nel 2019 (*Del. Commissariale con i poteri del Consiglio Comunale n. 4 del 10/07/2019*), è obiettivo strategico dell'Ente valorizzare, ottimizzare e razionalizzare la gestione del patrimonio dell'Ente e le relative spese di funzionamento, al fine di ridurre i consumi e migliorare le prestazioni, da concretizzare anche attraverso l'alienazione e/o concessione di aree demaniali ed ogni altro negozio giuridico al fine di consentire una valorizzazione, in termini di efficienza economica, funzionale e sociale del patrimonio immobiliare pubblico;

**Richiamate:**

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 15/05/2015 con la quale è stato espresso parere favorevole all'alienazione del bene immobile costituito dalla unità immobiliare sita in p.za S.Isidoro n.20 nella frazione di Montegrosso – Andria (BT) avente i seguenti identificativi catastali: fabbricato fg.109 p.lla 463 sub 5 cat A/2 classe 2 vani 8.5, mq 203,23, rendita catastale € 1.009,67;
- la nota prot.n.104836 del 20/11/2018 inerente alla relazione di stima dell'immobile ubicato nella Borgata Montegrosso, alla piazza Sant'Isidoro, n. civico 20, p.1°;

**Dato atto, altresì**, che le procedure ivi previste per l'alienazione del complesso immobiliare denominato *Mattatoio Comunale e dell'alloggio sito in c.da Montegrosso* (ex casa parrocchiale) sono state attuate nel corso dell'esercizio 2019, mediante emanazione e pubblicazione di appositi avvisi pubblici per la loro vendita (n. 2 esperimenti per il Mattatoio e n.1 esperimento per la ex casa parrocchiale di Montegrosso), i quali, però hanno dato esito negativo poichè sono andati deserti;

**Visto** che, per tale motivazione, stante il momento congiunturale che attraversa il mercato immobiliare per beni simili, si è ritenuto di determinarne il loro valore nei termini di cui al nuovo schema del *"Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari"* allegato, nella considerazione e possibilità di massimizzare l'appetibilità commerciale di alcuni immobili, nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare a fronte

di una attribuzione di nuova destinazione urbanistica più versatile ai fini dell'uso e della trasformazione edilizia;

**Richiamata** la determinazione del valore del complesso immobiliare denominato *Mattatoio Comunale*, sito in Via Vecchia Barletta, eseguita dall'Agenzia delle Entrate, come da relazione del 11/07/2018, acclarata al protocollo dell'Ente al n. 65628 del 17/07/2018;

**Ritenuto**, in particolare, di lasciare invariato il valore attribuito all'unità immobiliare denominato *Mattatoio Comunale*, determinato dalla citata relazione di stima eseguita dall'Agenzia delle Entrate, anche a seguito dei due esperimenti di vendita andati deserti (circostanza che indurrebbe a ridurre il valore nell'ambito dell'alea di stima (+/- 10%), confidando in una maggiore appetibilità commerciale, a fronte dell'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica più versatile ai fini della una rifunzionalizzazione del bene, che ne compensi la mancata riduzione del valore;

**Richiamato** l'Atto di Transazione sottoscritto tra il Comune di Andria e ASL BAT n. Rep. 35644, Racc. n.18758 del 22/11/2017, registrato a Barletta il 16/12/2017 al n. 10504 serie 1T, n. 2356 di Rep. Atti Privati del 26/06/2018, davanti al notaio in Andria (BT) dottor Riccardo Fucci, iscritto nel ruolo dei Notai del Collegio Notarile del Distretto di Trani, con il quale sono state stabilite le cessioni delle proprietà immobiliari a titolo transattivo, tra i quali l'immobile "Ex sede CPR" in catasto urbano riportato al Fg. 30 - P.lla 883;

**Richiamata** la nota prot. n. 36647 del 28/04/2020, con la quale, nel rispetto degli ulteriori indirizzi in tal senso recepiti nella citata riunione del Comitato di Coordinamento - Comitato di Direzione del giorno 23/04/2020, è stato richiesto al Settore 2° Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica la certificazione della destinazione urbanistica attuale degli immobili di proprietà comunale "*Nuovo Mattatoio Comunale*" e "*Sede attuale CPR*", ed inoltre di voler valutare ed indicare le possibili destinazioni urbanistiche alternative per dei suddetti immobili, compatibili con la vigente normativa in materia di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dei comuni e che, allo stesso tempo, possano massimizzare l'appetibilità commerciale, degli stessi immobili, nell'ambito dell'attuale mercato immobiliare;

**Vista** la nota di riscontro del Settore 2° Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica prot. n. 42449 del 20/05/2020 avente per oggetto "Piano delle alienazioni 2020-2022 - Valorizzazione degli immobili ai sensi dell'art.58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n.133, modificato dall'art. 27, comma 7, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2012, n.214;

**Rilevato**, che dal suddetto parere di compatibilità urbanistica prot. 42449/2020 si evince quanto segue:

- L'immobile "*Nuovo Mattatoio Comunale*" ricade in zona F8.2: ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE del vigente P.R.G. e la variante in previsione interessa singoli immobili, risultando pertanto applicabile la procedura di cui all'art. 17, comma 1 della L.R. n.5 del 2010, ai fini dell'individuazione della più opportuna destinazione in variante degli immobili, considerato che i suoli intorno all'immobile di che trattasi sono fortemente caratterizzati dalla presenza di estese aree tipizzate "ZONA D1 e ZONA D5" del vigente P.R.G., la scelta della nuova destinazione, sarà preferibilmente operata tra quelle compatibili con il terziario direzionale delle ZONE D5;

- L'immobile "Ex Sede CPR" è censito nella TAV. 11 del P.R.G. "Servizi Esistenti" al n. 164 come "Scuola centro spastici" - tipologia - Standard di tipo 2 del D.M. 1444/68, ex art. 3 comma 2, lett. b), e sottoposta a vincoli del PPTR regionale e Piano Comunale dei Tratturi; visto che la variante in previsione interessa singoli immobili, risulta applicabile la procedura di cui all'art. 17, comma 1 della L.R. n. 5 del 2010, ai fini dell'individuazione piu' opportuna della destinazione in variate degli immobili, considerato che i suoli intorno all'immobile oggetto di variante sono fortemente caratterizzati dalla presenza di estese aree tipizzate "ZONE F3 e ZONE F2" del vigente P.R.G., la scelta della nuova destinazione degli immobili, potrà essere fatta tra le destinazioni d'uso insediabili nelle ZONE F2, comunque compatibili con le definizioni di cui al DM 1444/68 e preferibilmente operata tra quelle compatibili con la vocazione originaria dell'immobile;

**Visto** l'art. 17 della Legge Regionale 25 febbraio 2010, n.5 di adeguamento alla disciplina normativa in materia del Governo del Territorio, in ossequio all'articolo 58, comma della Legge n. 133 del 6 agosto 2008, ed in particolare ai profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei Comuni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;

**Ritenuto** di attribuire all'immobile denominato "*Nuovo Mattatoio Comunale*", con l'approvazione definitiva del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, la destinazione d'uso urbanistica ZONA D5 come previsto dal vigente P.R.G.;

**Ritenuto** di attribuire all'immobile denominato "*Ex Sede CPR*", con l'approvazione definitiva del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, la destinazione d'uso urbanistica ZONA F2 come previsto dal vigente P.R.G.;

**Ritenuto** pertanto, a seguito dei richiamati atti, di dover proporre la valorizzazione e l'alienazione di *ulteriori beni immobili di proprietà comunale* per l'esercizio finanziario 2020-2022, oltre a quelli di cui alla citata Delibera di G.C. n. 37 del 08/03/2019 e nel rispetto delle risultanze della riunione del Comitato di Coordinamento - Comitato di Direzione del giorno 23/04/2020, giusta verbale inviato con prot.n.37295 del 30/04/2020, oltrechè in osservanza della **Deliberazione del Commissario Straordinario, assunta con i poteri della Giunta Comunale, n. 69 del 29/05/2020, con la quale è stato proposto all'approvazione del Consiglio Comunale il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari"** di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla legge 133/2008, da attuare nel **triennio 2020/2022**, pubblicata all'Albo Pretorio-Storico Atti- al n. 1852 del 29/05/2020 ;

**Vista** lo schema del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" predisposto dal Settore 3 - Servizio Patrimonio che si compone dell'*elenco 1 - Fabbricati non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente*, allegato alla citata Delib. Giunta Com. n. 69/2020, rimodulato nel rispetto del verbale di riunione del 23/04/2020, che riporta i valori catastali, calcolati con l'applicazione, alla rendita catastale, del coefficiente moltiplicativo, come previsto dalla vigente normativa in materia;

**Rilevato** che con Deliberazione di Consiglio Comunale n.89 del 22/12/2010 è stato approvato il regolamento per le procedure di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la eliminazione dei vincoli riportati nelle convenzioni ai sensi dell'art.35 della L.865/71 che definisce anche i criteri per la determinazione del prezzo;

**Evidenziato** che la concessione del diritto di superficie delle aree della zona PIP e 167 è disciplinata da appositi provvedimenti che ne definiscono i criteri di determinazione del valore;

**Visto** il parere favorevole in linea tecnica del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture, Edilizia Scolastica, Espropri, Patrimonio e Demanio Ing. A.Berriola, ai sensi del 1° comma dell'art.49 del D.Lgs 267/2000;

**Visto** il parere in linea contabile espresso dal Dirigente del Settore Programmazione Economico Finanziaria, Aziende Partecipate, Economato, Tributi Dott.sa V. Fornelli, ai sensi del comma 1° dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 del seguente tenore: "favorevole, trattandosi di un atto di mera programmazione con invito ad adeguare i valori di mercato degli immobili alle mutate condizioni di destinazione d'uso, così come indicati con nota prot. n. 0042449/2020"

### **DELIBERA**

**1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;**

**2) di approvare** il "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari*" di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla legge 133/2008, da attuare nel **triennio 2020/2022**, riportato in allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, dando atto che esso si compone di un elenco così denominato: *Elenco 1 - Fabbricati non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente*;

**3) di determinare** le nuove destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili "*Nuovo Mattatoio Comunale*" (foglio 13, p.lla 1084) e "*Ex Sede CPR*" (foglio 30, p.lla 883), nei termini di cui al successivo **punto 4)**, ai sensi del comma 2, art. 58 del DL 25 giugno 2008, n. 112, e dell'art. 17 della Legge Regionale 25 febbraio 2010, n.5 di adeguamento alla disciplina normativa in materia del Governo del Territorio, in ossequio all'articolo 58, comma della Legge n. 133 del 6 agosto 2008, ed in particolare ai profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei Comuni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;

**4) di stabilire** il cambio e la nuova destinazione urbanistica, nel rispetto del parere del Settore 2° Ufficio di Piano e Pianificazione Strategica prot. n. 42449 del 20/05/2020, come di seguito :

- per l'immobile "*Nuovo Mattatoio Comunale*" in catasto urbano riportato al Fg. 13 - P.lla 1084 - Sub.1 e 2, da ZONA F8.2: ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE a ZONA D5 come previsto dal vigente P.R.G.;
- per l'immobile "*Ex sede CPR*" in catasto urbano riportato al Fg. 30 - P.lla 883, da censito nella TAV. 11 del P.R.G. "Servizi Esistenti" al n. 164 come "Scuola centro spastici" - tipologia - Standard di tipo 2 del D.M. 1444/68, ex art. 3 comma 2, lett. b), e sottoposta a vincoli del PPTR regionale e Piano Comunale dei Tratturi, a ZONA F2 come previsto dal vigente P.R.G., secondo quanto disposto dall'art. 17 della Legge Regionale 25 febbraio 2010, n.5 di adeguamento alla disciplina normativa in materia del Governo del Territorio;

**5) di prescrivere, conformandosi al corretto parere contabile, che prima dell'esperimento delle procedure attuative della presente, si**

**proceda all'adeguamento dei valori degli immobili di cui sopra alle mutate destinazioni d'uso, così come indicato nella nota prot. n. 42449 del 20/05/2020 del Dirigente del Settore 2;**

**6) di dare atto** che il presente provvedimento e relativo allegato sarà recepito dal DUP (Sezione Operativa) così come stabilito dall'art. 8.2, 5° capoverso, lettera k) dell'allegato 4/1 del D.Lgs 118/2011;

**7) di dare atto** del fatto che, nella determinazione del valore degli alloggi si è tenuto conto della rendita catastale, salvo ulteriori verifiche in merito al rispetto della normativa vigente e che il prezzo di vendita deve essere destinato per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quello esistente, programmi integrati, nonché a opere di urbanizzazione socialmente rilevanti, previa autorizzazione di programmi di reinvestimento da parte della Regione Puglia;

**8) di dare atto** che, la determinazione del valore del complesso immobiliare denominato *Mattatoio Comunale*, sito in Via Vecchia Barletta, è stata eseguita dall'Agenzia delle Entrate, come da relazione del 11/07/2018, acclarata al protocollo dell'Ente al n. 65628 del 17/07/2018;

**9) di dare atto** che, la determinazione del valore dell'immobile denominato "*Ex sede CPR*", sito in Viale Orazio (ang. Via Sallustio), è quella di cui all'Atto di Transazione sottoscritto tra il Comune di Andria e ASL BAT n. Rep. 35644, Racc. n.18758 del 22/11/2017, registrato a Barletta il 16/12/2017 al n. 10504 serie 1T, n. 2356 di Rep. Atti Privati del 26/06/2018, davanti al notaio in Andria (BT) dottor Riccardo Fucci, iscritto nel ruolo dei Notai del Collegio Notarile del Distretto di Trani, con il quale sono state stabilite le cessioni delle proprietà immobiliari a titolo transattivo;

**10) di dare atto** del fatto che le aree PIP e le aree del Piano di zona 167 saranno cedute tenendo conto degli atti del Consiglio Comunale già adottati e dei criteri di determinazione del prezzo definiti nei predetti provvedimenti;

**11) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000, in considerazione della necessità di adottare gli atti propedeutici all'approvazione della Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020/2022.**

=====GM

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
*f.to* **dott. Gaetano TUFARIELLO**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*f.to* **dott.ssa Brunella ASFALDO**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Prot. n° \_\_\_\_\_

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che, della presente deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio On line e vi rimarrà per gg. 15 consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Dalla Residenza Municipale, li 20 LUG. 2020

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**dott.ssa Brunella ASFALDO**

