COMUNE DI BRACIGLIANO

PROVINCIA DI SALERNO

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 91 del 18 maggio 2017

Registro Pubblicazioni n.....del.....

OGGETTO: Ditta Izzo Edilizia. Realizzazione parcheggi in Via 1^ Traversa C. Battisti. Provvedimenti.

Il giorno 18 maggio 2017, alle ore 19:25, nella Sede Municipale, convocata nei modi e termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

Cognome e Nome	*Carica*	*Presente/Assente*
Rescigno Antonio	Sindaco	Presente
Moccia Gerardo	Vice Sindaco	Assente
Campanella Anna	Assessore	Presente
Cardaropoli Giovanni	Assessore	Assente
Moccia Domenico	Assessore	Presente

Il Sig.. Antonio Rescigno – Sindaco – assume la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Ai sensi dell'art.97 T.U.E.L. (D.Lgs. 267/2000) partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione la Segretaria Comunale, Dott.ssa Vincenzina Lento.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- CHE il sig. Izzo Giovanni, titolare della ditta Izzo Edilizia, proprietario di fondo di terreno alla via 1° Traversa C. Battisti, in catasto al foglio 9 particelle nn. 1616 – 772 – 773 – 595, con nota n. 2708 di prot. del 01.04.2005 e con nota integrativa n. 3674 di protocollo del 05.05.2006, chiedeva il rilascio del permesso a costruire di garages interrati da realizzarsi nelle predette particelle;
- CHE l'amministrazione comunale con nota n. 3754 di protocollo del 09.05.2006 invitava la ditta Izzo ad un incontro allo scopo di raggiungere un'intesa progettuale, essendo tra i programmi dell'amministrazione la realizzazione di un parcheggio in detta località;
- Che con nota n. 752 di prot. del 26.01.2007 e con nota n. 1759 di protocollo del 05.03.2009 l'amministrazione comunale richiedeva alla ditta Izzo la presentazione di un progetto di massima ed un computo metrico indicante il maggior costo a carico del Comune per l'adeguamento della struttura al transito di veicoli fino a 35 q.li, e gli importi per urbanizzare l'area (illuminazione e verde attrezzato);
- Che il sig. Izzo Giovanni con nota n. 1127 di protocollo del 07.02.2007 e con nota n. 3951 di protocollo del 014.05.2009, trasmetteva quanto richiesto;
- Che con nota n. 6778 di protocollo del 31.10.2014 il Sig. Izzo Giovanni, in qualità di titolare della ditta Izzo Edilizia, facendo riferimento alle intercorse interlocutorie con la precedente amministrazione, chiedeva se la volontà da quest'ultima espressa permanesse anche nella nuova amministrazione;
- Che l'amministrazione comunale, in riscontro alla predetta richiesta, con nota n. 1007 del 23.02.2015 comunicava che la volontà permaneva e, nel contempo richiedeva una relazione descrittiva – tecnica, riportante la maggiore spesa necessaria affinchè la struttura fosse idonea alla destinazione del transito veicolare e di parcheggio di automezzi fino ad un massimo di q.li 35;
- Che la ditta Izzo Giovanni con nota n. 2036 di protocollo del 09.04.2015 trasmetteva quanto richiesto;
- Che all'uopo l'amministrazione comunale prevedeva nel programma delle opere pubbliche e precisamente nel piano annuale 2017, approvato con delibera di C.C. n. 11 del 12.04.2017 la realizzazione dei predetti parcheggi;

DATO ATTO che in riferimento alla nota acquisita agli atti del comune in data 09.04.2015 al n. 2036 di protocollo, avente ad oggetto: Realizzazione parcheggi interrati alla Via 1° Trav. C. Battisti e cessione dell'area sovrastante, l'amministrazione comunale si determina in tal senso:

"Si ribadisce la volontà dell'amministrazione comunale di precedere alla realizzazione dei parcheggi nell'area sovrastante i parcheggi interrati che la s.v. andrò a realizzare nella 1° trav. via c. Battisti; pertanto viene accettata la proposta di cui alla predetta nota con alcuni accorgimento e nei seguenti termini: cessione del diritto di superficie relativa alle particelle 1616, 773, 772, 595 del foglio 9 per complessivi mq. 1232. Il prezzo che verrà corrisposto per mq relativamente al predetto diritto di superficie, viene stabilito dall'Ufficio tecnico comunale; la somma indicata di € 38 al mq. viene rideterminata come risulta nell'allegata relazione di stima a firma del responsabile di settore, in € 19,875 al mq. ; relativamente , invece, all'area di sedime del fabbricato esistente e da demolire, la stima è pari ad € 39,75 al mq. trattandosi di piena proprietà. Pertanto, la spesa da sopportare per l'acquisto del diritto di superficie e del diritto di proprietà limitatamente all'area di sedime del fabbricato è di € 28.062,00;

La superficie da destinare a parcheggio pubblico dovrà essere consegnata previa idonea impermeabilizzazione con asfalto, massetto delle pendenze, muretto perimetrale in cemento armato allo stato grezzo e di tutte le predisposizione per poter consentire al comune di poter realizzare gli impianti in superficie.

La maggiore spesa di € 70.000,00 oltre IVA al 10% (importo complessivo € 77.000,00) che è stata indicata nella nota per la predisposizione dell'intera struttura al transito dei veicoli fino a 35 quintali, dovrà essere debitamente documentata tramite computo metrico di raffronti tra la struttura idonea solo per la realizzazione dei parcheggi interrati e la struttura idonea a sopportare il carico di un parcheggio pubblico. Inoltre, sia la demolizione che il trasporto del materiale di risulta dovranno essere documentati con giustificativi di spesa.

Relativamente alla richiesta di delocalizzazione del fabbricato esistente sulle particelle considerate e che necessariamente dovrà essere demolito per consentire l'accesso ai parcheggi che verranno realizzati dal Comune, si procederà all'adozione degli atti ai sensi dell'art. 14 comma del D.P.R. 380/2001 e ss. mm. e ii.

Sia la demolizione che il trasporto del materiale di risulta, per cui viene richiesta la somma di € 8.000,00, dovranno essere documentati con preventivo di spesa; i lavori di demolizione ed il trasporto verranno eseguiti a cura della ditta Izzo Giovanni;

RITENUTO, pertanto, in questa sede esprimere atto di indirizzo al responsabile del settore affinchè predisponga tutti gli atti e le proposte di delibere da adottarsi dalla giunta comunale e dal consiglio comunale, ciascuno per la propria competenza, secondo quanto teste indicato;

PRESO ATTO, pertanto, che la spesa a carico del bilancio comunale sarà di € 113.062,00;

Visto il D.Lgs. 267/ 2000;

Visto il D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii.;

Visti i pareri favorevoli espressi dal responsabile del Settore Tecnico e dal responsabile del settore finanziario ai sensi dell'art. 49 del D. lgs. 267/2000;
con voti unanimi

DELIBERA

1) DI DARE ATTO che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che qui si intende integralmente trascritto;
2) DI ESPIMERE LA VOLONTA' alla realizzazione dei parcheggi di che trattasi e secondo quanto stabilito nella premessa;
3) DI PRENDERE ATTO della allegata relazione di stima a firma del Responsabile del settore Tecnico;
4) DI ESPRIMERE atto di indirizzo al responsabile del settore affinchè predisponga tutti gli atti e le proposte di delibere da adottarsi dalla giunta comunale e dal consiglio comunale, ciascuno per la propria competenza, secondo quanto teste indicato;
5) DI DARE ATTO che la spesa a carico del bilancio comunale sarà di € 113.062,00 e trova copertura con i proventi derivanti dall'alienazione dei lotti per la costruzione delle cappelle gentilizie, il cui bando è stato approvato con determina del responsabile del settore tecnico n. 97 R.G. del 23.03.2017;
6) DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Comune di Bracigliano prov. (SA)

Oggetto: Relazione di stima di n° 4 particelle di terreno ubicate alla via 1° trav. C. Battisti nel Comune di Bracigliano.

-Identificativi catastali: f.9 mappali 1616-773-772-595.

PREMESSA

In esito alla richiesta di determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Bracigliano, in oggetto identificati, previo opportuno sopralluogo, analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile e raccolta degli aspetti economico-estimativi, si esaminano di seguito gli elementi distintivi del compendio, procedendo alla valutazione del bene.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

DATI CATASTALI

Oggetto della presente stima è un lotto composto da n° 4 particelle di terreno, riportate nel N.C.E.U. del Comune di Bracigliano al foglio 9 mappali 1616 di are 05.44; 773 di are 01.69; 772 di are 01.69; 595 di are 03.50.

DATI URBANISTICI

Nel Piano Regolatore Generale vigente, come da certificato di destinazione urbanistica che il Comune di Bracigliano rilascerà, l'area oggetto di stima ricade in zona "A" (Piani di Recupero)

PROCESSO DI VALUTAZIONE

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si adotta il criterio di stima sintetico comparativo, facendo riferimento a compravendite riferite all'attualità di terreni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché alle tabelle del "Mercato immobiliare Comune di Bracigliano anno 2006" redatte nell'anno 2006 da tecnici locali.

Metodologia estimativa adottata

Per una corretta applicazione del criterio di stima sopra citato si è proceduto all'assunzione dei valori unitari da porre a base della perizia mediante indagini di mercato, prendendo ad esame gli atti di compravendita di lotti di terreno analoghi per ubicazione ma di diversa destinazione urbanistica. Nella fattispecie, si fa riferimento ad un Contratto di permuta tra il Comune di Bracigliano e privati cittadini stipulato il 26 Ottobre dell'anno 2005 Rep. 1235, che afferisce a terreni aventi destinazione urbanistica "Zona C", nonché alle tabelle del mercato immobiliare del Comune di Bracigliano dell'anno 2006.

Valore dell'immobile

Sia il contratto di permuta del 26 ottobre 2005 che le tabelle del mercato immobiliare del Comune di Bracigliano non fanno riferimento specifico alla zona urbanistica "A" (Piani di recupero), zona in cui ricadono le particelle oggetto di stima, per cui la valutazione dell'immobile di cui sopra ha preso come base tali valori ed ha comportato l'analisi delle caratteristiche fisiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, nonché della destinazione urbanistica.

CONCLUSIONI

Tenuto conto delle considerazioni di stima di cui sopra, si ritiene che il probabile valore di mercato sia dato dalla seguente equazione:
Particelle di terreno **1616-773-772-595 di superficie complessiva are 12.32** corrispondenti a mq 1232,00;

Calcolo del valore in riferimento al Contratto di permuta tra il Comune di Bracigliano e privati cittadini stipulato il 26 Ottobre dell'anno 2005 Rep. 1235 per la zona a destinazione urbanistica "C":
€. 80.00 x mq 1232,00 = €. 98.560/00

Calcolo del Valore in riferimento alle tabelle del Mercato immobiliare del Comune di Bracigliano anno 2006 per la zona a destinazione urbanistica "E" zona centrale:
€. 26.00 x mq 1232,00 = €. 32.032/00

Dalla media dei due valori risultanti dalle diverse metodologie di stima si ottiene un valore a mq pari a Euro 53.00.
Essendo l'area in oggetto di stima ricadente in zona urbanistica "A" (Piani di recupero), di conseguenza priva di una intrinseca proprietà edificatoria, si ritiene dover apportare una diminuzione del valore unitario mediato applicando una percentuale pari al 25%.
Pertanto:
Valore unitario mediato euro 53,00 – 25% = euro 39,75.

Tutto quanto sopra premesso e richiamato, questo Ufficio ritiene poter fissare il probabile valore unitario di mercato in Euro 39,75, da cui ne deriva che l'intero lotto viene cosi stimato:
mq 1232 x 39,75 = euro 48.972/00
Stima del diritto di superficie.
Essendo la compravendita riferita al solo diritto di superficie, restando di proprietà del venditore la parte interrata del lotto, si determina il valore del diritto di superficie nella percentuale del 50% del valore unitario stimato per la piena proprietà del lotto, pertanto:
39,75 – 50% = euro 19,875/mq
Considerato che la cessione del diritto di superficie interessa una superficie di mq 1150,00 si ottiene:
mq 1150 x 19,875 = euro 22.856/00
Essendo oggetto della cessione anche l'area di sedime dell'esistente fabbricato che sarà demolito, pari a mq circa 130/00, che sarà ceduta nella piena proprietà, si ottiene:
mq 130,00 x 39,75 = euro 5.206/00
Pertanto sommando euro 22.856/00+5206/00 si ottiene un valore di stima totale pari a euro 28.062/00

Si allega alla presente, che costituisce parte integrante:
-Planimetria catastale;
-Visure catastali;

Il responsabile dell'U.T.C.
Ing. Sabato Landi

COMUNE di BRACIGLIANO

(Provincia di Salerno)

Proposta di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: Ditta Izzo Edilizia - Realizzazione parcheggi in Via 1° Traversa C. Battisti - Provvedimenti

L'Assessore delegato proponente

Il Responsabile del Settore proponente

Da inserire nell'ordine del giorno

IL SINDACO
Geom. Antonio RESCIGNO

Per quanto concerne la regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 T.U.E.L. (D.Lgs. 267/2000) esprime parere:

FAVOREVOLE

Data

Il Responsabile del Settore

Per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art.49 T.U.E.L. (D.Lgs 267/2000) esprime parere:

somma da impegnare con la presente proposta € 113.062,00
intervento n. _____
cap. P.E.G. E. 528/2
Oggetto U. 2867/12
Competenza/residui del bilancio previsione in corso

favorevole a condizione che la spesa di € 113.062,00 trovi copertura esclusivamente mediante i proventi derivanti dalla alienazione dei lotti per la costruzione delle cappelle gentilizie, il cui bando è stato approvato con determina del Responsabile del settore tecnico N. 97 R.G. del 23/03/2017.

Data

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
ECONOMICO FINANZIARIO
dott. Alfonso AMABILE

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Geom. Antonio Rescigno
.....

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Vincenzina Lento
.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il messo comunale certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno.....e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.
Contestualmente alla pubblicazione la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Bracigliano, lì ..... IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI
Dott.ssa Maria Santaniello

❑

❑ **ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

La suestesa deliberazione è divenuta esecutiva:

- ❑ per avvenuta pubblicazione nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3, del T.U.E.L (D.Lgs.267/2000);
- ❑ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L. (D.Lgs.267/2000).

Bracigliano, lì ..... IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Dott.ssa Maria Santaniello
.....