

## **PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI – 2020/2022**

Nel predisporre il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2020/2022 è doveroso effettuare un riepilogo delle procedure di dismissione attivate nell'anno in corso, relative ai beni patrimoniali da alienare per come stabilito dal precedente Piano delle Alienazioni 2019/2021.

Nello specifico si è proceduto al terzo esperimento di Asta pubblica per la vendita di **una unità immobiliare sita nel Centro Storico di Castrolibero in via Umberto I°**, n. 35/37, individuata in Catasto al foglio n.6 – particella n. 70 sub 1 e 2, dichiarata deserta, per mancanza di offerte.

In data 19/06/2019 è stata esperita la gara riguardante il secondo esperimento di vendita per l'alienazione di un **terreno** di proprietà comunale, **sito in C/da Motta** di Castrolibero da utilizzare a verde privato e/o a parcheggio privato ed anche questa gara è stata dichiarata deserta, per mancanza di offerte, (giusto verbale di Commissione di gara di pari data).

Alla luce di quanto sopra enunciato, fermo restando quanto già disposto nel precedente Piano delle Alienazioni 2019/2021, relativamente ai reiterati tentativi di vendita infruttuosa di immobili comunali, si evidenzia la possibilità di ricorrere all'applicazione dell'art. 8, comma 11 del Regolamento comunale in uso per le Alienazioni, approvato con Delibera Consiliare n. 40 del 29/09/2005, che in caso di gara infruttuosa, dopo il secondo esperimento, prevede la possibilità di procedere alla vendita dell'immobile mediante il ricorso alla trattativa privata.

Con il presente documento, si ritiene altresì evidenziare la opportunità di aggiornare l'attuale regolamento disciplinante l'alienazione dei beni comunali, al fine di assicurare adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di dismissione dei Beni alienabili del Comune.

Altro aspetto da porre in evidenza è la mancanza di interesse da parte dei cittadini a riguardo della proposta di alienazione di terreni di proprietà comunale non strumentali ai fini istituzionali.

Trattasi di reliquati di terreni derivanti anche da cessioni gratuite da parte di privati nell'ambito di Piani Attuativi Unitari (PAU) con le caratteristiche già evidenziate nel Piano Triennale delle alienazioni 2019/2021.

Per detti reliquati si ritiene stabilire una riduzione del costo unitario da € 10,00/mq, stabilito con delibera di G.M. n. 14 del 18/01/2007, ad € 5,00/mq, al fine di rendere più incentivante la possibile acquisizione degli stessi terreni.

Tale decisione è giustificata sia dalla non sussistenza dell'interesse pubblico al mantenimento dei reliquati, sia dagli oneri per la Pubblica Amministrazione di attività di manutenzione periodicamente effettuata dal servizio preposto dell'Ente.

Inoltre è da evidenziare che la perdurante stasi del mercato immobiliare ha ridotto sensibilmente il valore dei terreni di qualsiasi natura.

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

### **TERRENI**

L'elenco dei terreni oggetto di alienazione, per come sopra detto 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.

### **Reliquati Terreni siti alla loc. Rusoli – complesso Melissa**

Viene confermato quanto stabilito e approvato nella nota di aggiornamento al DUP 2019/2021, giusta delibera di C.C. n. 11 del 08/04/2019, 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. 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 2019/2021 dei reliquati di cui trattasi, demandando alla competente Area tecnica di provvedere alla loro precisa individuazione, al fine di procedere alla loro alienazione.

### **Reliquati Terreni siti alla loc. Garofalo – Centro Polifunzionale dei Servizi Urbani**

Con il presente Piano delle Alienazioni viene prevista anche la vendita dei reliquati di terreni siti all'interno del Centro Polifunzionale di Servizi Urbani, con diritto di prelazione da parte dei proprietari delle unità immobiliari posti frontalmente agli stessi reliquati.

La competente Area Tecnica provvederà alla individuazione dei suddetti reliquati con apposito frazionamento.

### **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.

### **Terreno alla loc. Motta – PdL Gaudio Angelina**

Trattasi di terreno di mq. 1695 incluso originariamente in un piano di lottizzazione di tipo industriale indicato in catasto al foglio n. 13 – part. n. 312 sito alla località Motta in ditta Gaudio Angelina individuata quale area standard - verde pubblico ceduta gratuitamente al Comune di Castrolibero.

Detta Area è stata trasferita al Comune con atto notarile di data 22.07. 1999 – rep n. 86.208 – raccolta n. 18.342 per notar Stanislao Amato con studio in Belvedere Marittimo (CS).

Il Terreno in questione è attualmente classificato dal vigente P.S.C. quasi interamente in zona APRi – b “ Aree per attività produttive in itinere e più precisamente:

- per mq. 1.484,82 nella suddetta zona APRi – b per mq. 154,24 in zona di rispetto stradale della suddetta zona APRi – b;
- per mq. 55, 93 in area per viabilità.

In considerazione del fatto che detta area non risulta avere nel vigente PSC alcuna destinazione urbanistica di verde pubblico o comunque spazi pubblici l’Amministrazione Comunale intende alienare tale terreno prescrivendone comunque un utilizzo a verde privato e/o parcheggio sempre di tipo privato.

Tale condizione è stata decisa, anche in questo caso, in relazione al fatto che i costi di manutenzione di detti reliquati risultano onerosi per l’Amministrazione, anche perché questo Comune possiede una dotazione elevata di aree destinate a verde pubblico.

**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** 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. 9 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. 24 alloggi);
- Intervento di cui alla Convenzione stipulata in data 11.04.1988 per Notaio Leucio Gissona, 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 Gissona, 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.

**Reliquato posto nel Centro Storico** questo risulta ubicato in posizione marginale rispetto alla Piazza Chiesa Vecchia e può trovare migliore destinazione un asservimento alla prospiciente area privata.

È stato quindi redatto l’elenco dei terreni da alienare non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, 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 viene di seguito riportato come Allegato 1

## **FABBRICATI**

Il secondo elenco, “elenco fabbricati comunali individuati da alienare”, 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.

### **Fabbricato Centro Storico – Via Umberto I°**

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 31/07/2018 con cui è stato adottato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2019 – 2021 a cui è stato allegato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune per Triennio 2019 – 2021, per sopravvenute circostanze si evidenzia la necessità di apportare alcuni aggiornamenti, alla parte del Piano in argomento, riguardante il Fabbricato ubicato nel Centro Storico di Castrolibero sito in via Umberto I° n. 35/37 di proprietà comunale. Il Fabbricato, di antica costruzione, è composto da due unità immobiliari di cui la prima al numero civico 37, distinta in Catasto al foglio 6 – particella n. 70 sub 1 e 2, categoria C/1, piano terra di mq. 40 catastali, la seconda al numero civico 35 distinta in catasto al foglio n. 6, particella 70 sub 1, categoria A/4, composto da quattro vani, per una superficie catastale di mq 127, quindi per una superficie complessiva di mq. 167,00. L'immobile di che trattasi è stato acquistato nel 2006 con finanziamento regionale, giusto Decreto Dipartimentale n. 14554 del 14.09.2004 riguardante l'anticipazione per acquisto e recupero dell'immobili a fini residenziali, successivamente con Decreto Regionale n. 2167 del 10/03/2008 è stato stabilito che al recupero dell'immobile avrebbe dovuto provvedere l'Amministrazione comunale con fondi propri o attraverso richiesta di ulteriore finanziamento. Il fabbricato, a causa di possibili crolli strutturali, dovuti al precario stato di conservazione, costituisce, allo stato attuale, serio pericolo per la pubblica e privata incolumità e necessita con urgenza di adeguati interventi di ripristino, infatti, a seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile, è stata redatta dal Responsabile Area Tecnica relazione di data 12/09/2018 prot.n.15834, che evidenzia i molteplici aspetti (strutturali, economici, amministrativi) legati al degrado dell'immobile in argomento, nonché le opportune modifiche da apportare necessariamente al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni comunali 2019/2021. Le modifiche e integrazioni da apportare, riguardanti il Fabbricato ubicato nel Centro Storico di Castrolibero alla via Umberto I° 35/37, sono le seguenti :

- rideterminazione del prezzo di vendita dell'immobile;
- necessità di accelerare le procedure di vendita all'anno in corso attraverso Asta Pubblica.

Si ritiene, infatti, che quanto riportato nella precedente relazione (allegata al citato Piano), considerato lo stato attuale dell'immobile, non trova rispondenza per l'applicazione al prezzo di acquisto originario del fabbricato e del coefficiente di rivalutazione monetaria alla data odierna.

Va evidenziato che l'originario prezzo base di acquisto dell'immobile era stato quantificato, a suo tempo in € 27.496,70 e che la restante somma di € 4.593,75 relativa al riconoscimento alla ditta venditrice di interessi e rivalutazione monetaria ha determinato l'importo complessivo di vendita pari ad € 32.090,45.

Pertanto, al fine della rideterminazione del valore dell'immobile, si ritiene poter procedere alla dismissione dell'Unità immobiliare in argomento, partendo dalla quotazione del borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e successivamente applicare un coefficiente riduttivo in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile, stabilendo un prezzo di alienazione di € 18.578,75. Inoltre, per il pericolo costituito dalle attuali condizioni dello stabile, in attesa della ratifica e approvazione definitiva del Consiglio Comunale della Deliberazione di Giunta n. 150 del 31/07/2018, avente ad oggetto "D.U.P. 2019 – 2021" nonché, della relativa nota di aggiornamento

al D.U.P. è necessario procedere in tempi celeri all'alienazione dello stesso fabbricato sito in via Umberto I°, n. 35/37 di proprietà comunale. Altresì, ad aggiornamento della precedente relazione, si evidenzia che la Regione Calabria con nota n° 306124 del 13.09.2018, assunta al protocollo dell'Ente al n° 306124 del 13/09/2018, in riscontro alla citata nota comunale n° 7078 del 17/04/2018, ha comunicato l'impossibilità, per mancanze di risorse finanziarie, ad assegnare a questo Comune il richiesto finanziamento, evidenziando la possibilità, per questo Comune, della procedura di alienazione nelle forme previste dal DM 24/02/2015. Nel caso di specie, è da precisare che non trattasi di immobile già assegnato a fruitori di edilizia residenziale pubblica, bensì di immobile ancora mai utilizzato a tal fine ed in condizioni di assoluta inabitabilità, ritenendo quindi applicabile il disposto di cui all'art. 58 del D.L. 25/06/2008, n° 112 convertito nella legge n° 133 del 06/08/2008.

### **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.

L'elenco include anche l'unità immobiliare sita nel **Centro Polifunzionale di servizi urbani alla Via Papa Giovanni XXIII**, L'immobile è distinto al NCEU al foglio n° 9, particella n° 780 sub 26, piano 2-3, cat. B/6 della superficie catastale di mq. 572.

Per tale immobile sono stati già esperiti n° 2 procedure di vendita entrambe risultate deserte.

In considerazione di tale circostanza l'Amministrazione comunale ha disposto con il precedente piano di sperimentare ulteriori tentativi di vendita. Per favorire al meglio la commerciabilità del bene, è stato demandato alla competente Area Tecnica di valutare la possibilità di rideterminare il prezzo a base d'asta dell'immobile, indicato in € 372.000,00, in relazione agli attuali fattori di mercato per favorire la commerciabilità del bene. L'Area Tecnica con determinazione n°557 di data 04/09/2018 ha provveduto ad affidare regolare incarico all'ing. Francesco DE Napoli, iscritto nell'albo di fiducia dei professionisti dell'Ente, per redigere apposita perizia di stima dell'Unità immobiliare in questione.

Il summenzionato professionista, in data 07/11/2018 ha fatto pervenire la perizia richiesta indicando sia il prezzo del più probabile valore di mercato pari ad € 265.188,00, sia il valore di locazione con relativo canone mensile pari ad € 2.000,00.

Per la dismissione del bene in argomento, è stata considerata la possibilità di redigere un terzo avviso di asta pubblica relativo alla vendita, che nel caso di mancata presentazione di offerte valide, nello stesso bando ha previsto in sequenza le seguenti opportunità:

1. Contratto di locazione dell'immobile per un periodo di anni sei, con un canone a base d'asta stimato in € 2.000, mensili, per un costo annuale pari ad € 24.000,00;
2. Contratto di affitto con riscatto secondo la formula del "Rent to buy" .

Si precisa che è in itinere il pubblico incanto (terzo esperimento) del fabbricato in questione.

Nel Piano delle Alienazioni è incluso un **fabbricato sito nel Centro Storico di Castrolibero, alla Via Umberto I°**, accertato in precarie condizioni di conservazione e da pregiudizio per la pubblica incolumità, oggetto di Ordinanze sindacali per urgenti interventi di ripristino.

Nello specifico, a seguito di sopralluogo effettuato dal competente Ufficio Tecnico comunale in data 22.10.2015, è stato riscontrato uno stato di pericolo relativo al fabbricato in questione, di antica costruzione, disabitato da moltissimo tempo ed in precario stato di conservazione, costituente pericolo per la pubblica incolumità.

Il fabbricato, a seguito delle predette correzioni, è identificato in Catasto al fg. n.6 part. n.137 sub 2 e sub 3, cui risulta accorpata anche la particella n° 179, risultante in Ditta Aiello Angelina, Ponzio Emilia, Ponzio Giovannina, Ponzio Giulia, Ponzio Giuseppe, Ponzio Irma, Ponzio Maria, Ponzio Pietro, Ponzio Rosina e Ponzio Salvatore, nonché il foglio di mappa n° 6 **particella n° 260 sub 1** in Ditta Materno Colono.

Al fine di eliminare il pericolo di crolli con Ordinanze Sindacali n.88 di data 29.10.2015 e n.89 di data 29.10.2015, è stato ordinato nei confronti dei suddetti proprietari indicati negli atti catastali, l'immediato intervento di messa in sicurezza e ripristino delle condizioni di pericolo determinatesi, va comunque precisato che i proprietari summenzionati sono risultanti, nonostante le assidue ricerche, irreperibili.

Nelle Ordinanze sopra citate, tuttavia, nel caso di riscontrata inosservanza degli intestatari dell'immobile, è stato previsto l'intervento sostitutivo del Comune.

Riscontrata per tale motivo l'inadempienza a quanto disposto con le sopra richiamate Ordinanze n.88 e 89 del 29/10/2015, evidenziata l'urgenza di intervento sul fabbricato in questione al fine di evitare pericoli per la pubblica incolumità nonché per le limitrofe abitazioni, è stato disposto l'affidamento per l'esecuzione dei lavori di somma urgenza per la messa in sicurezza del suddetto fabbricato, per effettuare le prime ed urgenti operazioni di salvaguardia della pubblica incolumità, giusto verbale di data 27.09.2016 redatto dal Responsabile dell'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 163 comma 2 del D.Lgs. n° 50 del 18/04/2016, la cui Perizia giustificativa è stata approvata con Delibera di G.C. n.89 del 18.10.2016.

Le suddette operazioni di messa in sicurezza non sono state ritenute comunque soluzione definitiva, e pertanto, con Ordinanza Sindacale n°6 del 23.01.2017 è stata disposta la demolizione del fabbricato di cui sopra a carico dei proprietari intestatari dell'immobile in questione, demandando al competente Ufficio Tecnico Comunale, nel caso di ulteriore irreperibilità dei citati soggetti intestatari, la demolizione del fabbricato limitatamente alle parti ritenute a rischio crolli.

La notifica della predetta Ordinanza n° 6/2017 nei confronti dei proprietari dell'immobile in questione per come individuati nei registri catastali e risultanti irreperibili, sono stati pubblicati all'Albo Pretorio comunale, giusta comunicazione del Corpo di Polizia Municipale di data 07.03.2017 - prot. n. 3535, ed altresì, a seguito di richiesta da parte dell'Ente, il Presidente del Tribunale di Cosenza con proprio Decreto di data 10.03.2017, ha autorizzato la notificazione della sopra richiamata Ordinanza di demolizione n. 6/2017, ai sensi dell'art.150 del C.P.C., a mezzo di pubblico proclama, con pubblicazione sulla G.U. della Repubblica Italiana e sul Giornale "Il Quotidiano".

A seguito della pubblicazione della suddetta Ordinanza nei termini sopra indicati, non risultano pervenute osservazioni in merito.

Ritenuta formalizzata l'inadempienza degli intestatari dell'immobile all'esecuzione dei disposti lavori di demolizione e stante il permanere delle condizioni di pericolo di crollo e della necessità di salvaguardare la pubblica incolumità, è stata quindi disposta l'esecuzione, in via d'urgenza, dei lavori di parziale demolizione del fabbricato in questione, regolarmente eseguiti come da Perizia Tecnica approvata con Determina Area Tecnica N.527 del 10.07.2017.



Ad oggi, pertanto, al fine della salvaguardia della pubblica incolumità, risulta completato l'iter di messa in sicurezza e di parziale demolizione del suddetto fabbricato.

l'A.C., pertanto, intende procedere alla formale acquisizione dell'immobile in questione, secondo la procedura di cui all'art. 58 del D.L. n.112 del 25.06.2008, dichiarando che:

- l'immobile passa automaticamente nel patrimonio disponibile dell'Ente;
- la destinazione urbanistica dell'immobile è quella di fabbricato per civile abitazione; conformemente alla destinazione urbanistica prevista nel Centro Storico di questo Comune, oppure di altro utilizzo conforme alle relative previsioni di P.S.C.;
- l'inclusione di detto bene nell'elenco di cui al presente Piano, ha effetto dichiarativo della proprietà, al punto che, in assenza di precedenti trascrizioni, si producono gli effetti della trascrizione di cui all'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto;
- l'immobile potrà essere alienato nelle forme di legge e previo espletamento delle relative procedure alle condizioni che saranno all'uopo previste nel relativo bando, a tutela della conservazione del patrimonio storico del territorio comunale.

Al fine della determinazione del valore dell'immobile, questo sarà valutato al termine della procedura di formale trascrizione nei registri immobiliari della proprietà, a favore di questo Comune, nonché, delle valutazioni da parte dell'A.C. relative a forme di incentivazione per il recupero del predetto patrimonio storico di questo Comune, anche mediante forme di alienazione con corrispettivo simbolico.

Nel presente Piano è necessario apportare una correzione alla individuazione del mappale del fabbricato parzialmente demolito sito nel Centro Storico di Castrolibero alla via Umberto I (già inserito nel precedente Piano delle alienazioni 2018 – 2020), nella parte riguardante: **“Individuazione fabbricati oggetto di alienazione”**. La correzione da apportare è riferita alla porzione di fabbricato risultante in ditta Materno Colono che per mero errore di battitura è stata catastalmente individuata al foglio di mappa n. 6 particella n. 260 **sub 2** mentre correttamente bisogna trascrivere: “ foglio di mappa n. 6 particella n. 260 **sub 1**”, per come risultante dagli atti catastali d'Ufficio. Per la parte descrittiva di tale immobile si rimanda alla specifica trattazione in appresso descritta.

**I restanti beni immobili già inseriti nel Piano delle Alienazione e Valorizzazione immobiliari triennio 2019/2021, e non già oggetto di alienazione, restano confermati.**

Si allega Tabella “A” contenente l'elenco dei beni da alienare distinti per Terreni e Fabbricati.

## ALLEGATO AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2020 - 2022

Elenco Terreni comunali individuati da alienare								
n°	Foglio	Particella	Area (mq)	Annotazioni	Località	Destinazione catastale	Destinazione urbanistica	Valore di mercato (€)*
1	9	1751	80		Piani	N.D.	Verde privato	€ 400,00
2	9	1722	83		Piani	N.D.	Verde privato	€ 415,00
3	9	1750	82		Piani	N.D.	Verde privato	€ 410,00
4	9	1708	34		Piani	N.D.	Verde privato	€ 170,00
5	9	1710	68		Piani	N.D.	Verde privato	€ 340,00
6	9	1351	72		Piani	N.D.	Verde privato	€ 360,00
8	9	1721	108		Piani	N.D.	Verde privato	€ 540,00
9	9	1720	108		Piani	N.D.	Verde privato	€ 540,00
10	9	1723	83		Piani	N.D.	Verde privato	€ 415,00
11	9	1736	9		Piani	N.D.	Verde privato	€ 45,00
12	9	1734	8		Piani	N.D.	Verde privato	€ 40,00
13	9	1737	66		Piani	N.D.	Verde privato	€ 330,00
14	9	1747	10		Piani	N.D.	Verde privato	€ 50,00
15	9	1745	22		Piani	N.D.	Verde privato	€ 110,00
16	9	1744	21		Piani	N.D.	Verde privato	€ 105,00
17	9	1739	66		Piani	N.D.	Verde privato	€ 330,00
18	9	1748	13		Piani	N.D.	Verde privato	€ 65,00
19	9	1749	15		Piani	N.D.	Verde privato	€ 75,00
23	9	1401	25		Via S. Valentini		Verde privato	€ 125,00
24	9	1884	107		Via S. Valentini		Verde privato	€ 535,00
1^ Somma parziale terreni da vendere								<b>€ 5.400,00</b>
Elenco integrato con Delibera C.C. n.11/2013								
25	9	1341	Circa 300	Bene già inserito nel Piano Alienazioni approvato con Delibera. Di C.C.n.11/2013. La superficie da alienare è una porzione della particella n° 1341, per la parte prospiciente le unità abitative esistenti, da determinare con apposito frazionamento.	Piani	N.D.	Verde privato	€ 1.500,00

26	4	207	9		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 45,00
27	4	208	85		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 425,00
28	4	209	22		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 110,00
29	4	211	66		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 330,00
30	4	212	22		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 110,00
31	4	196	99		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 495,00
32	4	182	48		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 240,00
33	4	255	3		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 15,00
34	4	183	18		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 90,00
35	4	184	26		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 130,00
36	4	185	13		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 65,00
37	4	180	8		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 40,00
38	4	256	9		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 45,00
39	4	257	2		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 10,00
40	4	179	8		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 40,00
41	4	186	68		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 340,00
42	4	199	71		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 355,00
43	4	200	15		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 75,00
44	4	203	88		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 440,00
45	4	202	152		Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 760,00
46	4	194	281	La superficie da alienare è una porzione della particella n° 194 pari a mq 106 circa, da determinare con apposito frazionamento.	Marchesato	N.D.	Verde privato	€ 530,00
47	9	942	187		Via S. Valentini	N.D.	Verde privato	€ 935,00
48	9	948	6.476	La superficie da alienare è una porzione della particella n°948 pari a mq 120 circa, da determinare con apposito frazionamento	Via S. Valentini	N.D.	Verde privato	€ 600,00
49	10	1102	13571	Bene già inserito nel Piano Alienazioni approvato con Delibera. Di C.C.n.26/2014 - La superficie da alienare è una porzione della particella n.1102 pari a circa mq 170, da determinare con apposito frazionamento.	Andreotta		AUB2	€ 850,00
50	6	220	1230	Bene già inserito nel Piano Alienazioni approvato con Delibera. Di C.C.n.26/2014. La superficie da alienare è una porzione della particella n°220 pari a mq 10 circa, da determinare con apposito frazionamento	Centro Storico		AUCs	€ 500,00
51	13	312	1695	Trattasi di terreno originariamente incluso in un PdL loc Motta in ditta Gaudio Angelina trasferita al Comune con atto notarile di data 22/07/1999	Motta		APRI -b	€ 8.475,00
							<b>Somma complessiva</b>	<b>€ 17.100,00</b>

\* Per il calcolo del valore di mercato, relativo alle aree a verde, è stato utilizzato un costo unitario di 5,00 €/mq (Delibera Giunta Comunale n.14 /2007.

Elenco aree P.E.E.P da cedere
-------------------------------

Descrizione	N. alloggi per la trasformazione di diritto di superficie in diritto di proprietà
Cooperativa Edilizia "Cristina"	n. 9 alloggi
Cooperativa Edilizia "Il Belvedere di Andreotta"	n. 5 alloggi
Cava Fiore	n. 36 alloggi
Cava Fiore	n. 46 alloggi
Cooperativa Edilizia "Solare"	n. 24 alloggi
Cooperativa Edilizia " Elda Domus"	n. 10 alloggi
Cooperativa Edilizia "Koplas"	n. 11 alloggi
Descrizione	N. alloggi per l'eliminazione dei vincoli obbligazionari sulle aree concesse in diritto di proprietà
Cooperativa Edilizia "Il Belvedere di Andreotta"	n. 6 alloggi
Cooperativa Edilizia "Giotto"	n. 12 alloggi

N.B.: Il valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà 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.

**Elenco Fabbricati comunali individuati da alienare**

<b>n°</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Valore totale (€)</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Tipo di immobile</b>	<b>Identificazione catastale</b>	<b>Rendita catastale</b>
1	Appartamento via Cimbri int. 1	91	€ 11.094,90	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 191 sub 4	103,29
2	Appartamento via Cimbri int. 2	95	€ 11.094,90	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 191 sub 5	103,29
3	Appartamento via Cimbri int. 3	88	€ 11.094,90	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 191 sub 6	103,29
4	Appartamento via Cimbri int. 4	123	€ 11.094,90	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 191 sub 7	103,29
5	Appartamento via Cimbri int. 5	99	€ 12.481,62	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 191 sub 8	116,20
6	Appartamento via Cimbri int. 6	121	€ 12.481,62	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 191 sub 9	116,20
7	Appartamento P1 c.da S. Lucia	56	€ 13.436,23	edilizia popolare	residenziale	Fl. 11 - p.lla 127 sub 5	136,86
8	Appartamento P2 c.da S. Lucia	56	€ 13.436,23	edilizia popolare	residenziale	Fl. 11 - p.lla 127 sub 6	136,86
9	Appartamento S. Maria, 28	127	€ 11.569,92	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 65 sub 1	117,75
10	Appartamento S. Maria ,30	150	€ 18.126,05	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 65 sub 2	184,63
11	Appartamento S. Giovanni,46	133	€ 13.005,24	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 153	132,47
12	Appartamento S. Giovanni,48	107	€ 11.407,93	edilizia popolare	residenziale	Fl. 6 - p.lla 62	116,20
13	Locale polifunzionale	633	€ 265.188,00	Direzionale	Direzionale	Fl. 9 – p.lla 780 sub26	4.787,55
14	Fabbricato Centro Storico	===	Da definire	Civile abitazione	Residenziale	Fl. 6 – p.lla n. 137 sub 2 e sub 3 (con accorpata la part. n.179) e n.260 sub2	===
15	Fabbricato Centro storico – Via Umberto I (adiacente casa De Bartolo)	===	€ 37.610,00	Civile abitazione	Residenziale	Fl. 6 – p.lla n.70 sub 1 e 2	===
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 415.509,44</b>				