



# COMUNE DI SAN SALVO

Provincia di Chieti



UNO DEI 100 COMUNI  
DELLA PICCOLA GRANDE ITALIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

<b>Data 09/03/2017</b>  <b>N. 41</b>	<b>OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE PER TRIENNIO 2017-2019</b>
--	---

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **nove** del mese di **Marzo** alle ore **20.30**

nella solita sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Municipale si è riunita con la presenza dei signori:

<i>Progr.</i>	ASSESSORI	CARI CA	Presente
1	TIZIANA MAGNACCA	Sindaco	SI
2	CHIAACCHIA ANGIOLINO	Vice Sindaco- Assessore	SI
3	ARTESE GIOVANNI	Assessore	SI
4	FAIENZA OLIVIERO	Assessore	SI
5	LIPPIS GIANCARLO	Assessore	SI
6	TRAVAGLINI MARIA	Assessore	SI

Presenti **6**

Assenti **0**

e con l'assistenza e partecipazione del Segretario Generale Dott. Aldo D'Ambrosio.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**Visto** l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*", convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come da ultimo modificato dall'articolo 33-bis, comma 7, del decreto legge n. 98/2011, conv. in Legge n. 111/2011, il quale testualmente recita:

**Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali**

*"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 i 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 di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.**

*Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione.*

*Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.*

*Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica".*

**Atteso** che i beni dell'ente inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal comma 1 dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 possono essere:

- ♦ venduti;
- ♦ concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
- ♦ affidati in concessione a terzi ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- ♦ conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410;

Tenuto conto quindi che l'inclusione dei beni nel suddetto piano, ivi inclusi i beni di proprietà dello Stato, individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze, comporta:

- a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile, decorsi 30 giorni dall'adozione del piano in assenza di osservazioni da parte dell'ente competente;
- b) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- c) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- d) gli effetti previsti dall'articolo 2644 del c.c..

**Vista** la delibera di C.C. n. 20 del 23.05.2016 "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare 2015-2017*", con la quale è stata prevista di alienare, solo successivamente al perfezionamento della variante al P.R.G. i seguenti terreni:

- a) part. **18** del Fg. **1** di mq. 19.190,00 localizzata in San Salvo Marina (valore 2.700.000,00 €)
- b) particelle **118 - 4477 - 4409 - 4479** Fg. **8** localizzate nel centro abitato - Via Trignina (valore 788.500,00 €)

**Preso** atto che

gli interventi previsti sui terreni da alienare/conferire, di cui alla delibera di C.C. n. 20/15 sono subordinati alla preventiva stipula di convenzione;

l'alienazione/conferimento dei terreni di cui alla delibera C.C. n. 20/15 sono subordinati alla condizione sospensiva dell'approvazione definitiva della variante urbanistica;

**Vista** la **Legge Regionale n. 29 del 23.08.2016 riguardante la disciplina del procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/08 e s.m.i.**;

**Vista** la delibera di G.M. n. 71 del 25.03.2010 riportante le indicazioni di massima dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricate ai fini ICI;

**Preso** atto che

per la realizzazione del "**nuovo polo scolastico di Via Lquirizia per accorpamento scuola dell'infanzia di Via Firenze e scuola primaria di Via De Vito**", finanziato con i Piani dell'edilizia Scolastica di cui all'art. 10 del D.L. 12.09.2013 n. 104 convertito in L. 128 del 08.11.2013 annualità 2016, dell'importo complessivo di **4.000.000,00 €**, l'Amministrazione Comunale deve partecipare con il 50% della spesa;

l'Amministrazione ha previsto, per la quota a carico del Comune, di contrarre un mutuo flessibile;

la D.G.R. n. 728 del 11.11.2014, impone il vincolo, nel caso di accorpamento dei plessi scolastici, che i proventi derivanti dalla eventuale vendita degli edifici dismessi, **siano destinati all'edilizia scolastica**;

**Atteso che** l'Amministrazione Comunale, intende alienare interamente il lotto dove sorge la **scuola dell'infanzia di Via Firenze** (mq. 1807), variando la destinazione urbanistica esistente, per destinarla a **zona ex Centro Storico**, con valore **294.375,00 €** (allegato a)

<b>ALIENAZIONI / CONFERIMENTO</b>						<b>TAB. A</b>
Descrizione Catastale	mq	prezzo Unitario	Valore	Spesa Demolizione	Valore netto	
a Via Firenze Fg. 7 part. 1518 ter.	1.807,00	€ 230,00	€ 415.610,00	€ 67.025,00	€ 348.585,00	
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>€ 348.585,00</b>	

Preso atto che l'amministrazione intende alienare anche i posti barca del porto turistico, la cui proprietà è stata proclamata con atto del 07.06.2005 rep. 3937 del segretario Comunale, il cui valore e caratteristiche sono come in tabella:

VALORE POSTI BARCA - PORTO TURISTICO							
n	lunghezza	ubicazione	blocco	prezzo unitario	valore acquisto iniziale	Valore rivalutato	TOTALE
n	ml	n		cad		cad	
9	6	25-26-27-28-29-30-31-32-33	D	€ 13.464,00	€ 121.176,00	€ 15.934,00	€ 143.406,00
4	7	12-13-14-15	C	€ 16.156,80	€ 64.627,20	€ 19.120,72	€ 76.482,88
2	8	11 e 12	B	€ 18.849,60	€ 37.699,20	€ 22.307,91	€ 44.615,82
2	9	47 e 48	A	€ 21.542,40	€ 43.084,80	€ 25.495,09	€ 50.990,18
							€ 266.587,20
							€ 315.494,88

Preso atto che i proventi delle alienazioni dei posti barca, saranno destinate nel rispetto dell'art. 5 L.R. n.3/'98;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo statuto comunale;

Visto il regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare;

Ritenuto di provvedere in merito;

## DELIBERA

1) **Di individuare**, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i., con riferimento al Piano triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2017-2019, gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione, di dismissione o di destinazione a strumenti sussidiari per la gestione di immobili pubblici, come di seguito indicati:

a) interamente il lotto dove sorge la **scuola dell'infanzia di Via Firenze** (mq. 1807), variando la destinazione urbanistica esistente, per destinarla a **zona ex Centro Storico**, con valore **294.375,00 €** (allegato a)

ALIENAZIONI / CONFERIMENTO						TAB. A
	Descrizione Catastale	mq	prezzo Unitario	Valore	Spesa Demolizione	Valore netto
a	Via Firenze Fg. 7 part. 1518 ter.	1.807,00	€ 230,00	€ 415.610,00	€ 67.025,00	€ 348.585,00
TOTALE GENERALE						€ 348.585,00

- 2) **Di dare atto** che l'allegata tabella "A" rappresenta documento allegato al **D.U.P.**, quest'ultimo oggetto di proposta al Consiglio Comunale del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2017-2019, che verrà corredata dalle singole schede descrittive;
- 3) **Di dare atto** che l'adozione del piano, in Consiglio Comunale, **comporta la necessità di variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G.)**, ai sensi della L.R. 29 del 23.08.2016, **con la nuova destinazione urbanistica come da relazioni allegate e parte integrante** ( allegato n. 1-A) parte integrante;
- 4) **Di stabilire** che l'alienazione / conferimento sarà **vincolata alla condizione sospensiva dell'approvazione definitiva della variante urbanistica, in Consiglio Comunale ai sensi della L.R. 29'16;**
- 5) **Di alienare** i posti barca del porto turistico, la cui proprietà è stata conclamata con atto del 07.06.2005 rep. 3937 del segretario Comunale, il cui valore e caratteristiche sono come in tabella:

<b>VALORE POSTI BARCA - PORTO TURISTICO</b>							
n	lunghezza ml	ubicazione n	blocco	prezzo unitario cad	valore acquisto iniziale	Valore rivalutato cad	TOTALE
9	6	25-26-27- 28-29-30- 31-32-33	D	€ 13.464,00	€ 121.176,00	€ 15.934,00	€ 143.406,00
4	7	12-13-14- 15	C	€ 16.156,80	€ 64.627,20	€ 19.120,72	€ 76.482,88
2	8	11 e 12	B	€ 18.849,60	€ 37.699,20	€ 22.307,91	€ 44.615,82
2	9	47 e 48	A	€ 21.542,40	€ 43.084,80	€ 25.495,09	€ 50.990,18
€ 266.587,20							€ 315.494,88

- 6) **Di dare atto** che i proventi delle alienazioni dei posti barca, saranno destinate nel rispetto dell'art. 5 L.R. n.3/'98;
- 7) **Di dare atto** che l'iscrizione in bilancio e l'aggiornamento delle scritture contabili saranno apportati in seguito alla concreta vendita degli immobili indicati;
- 8) **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del D.Lgs n. 267/2000



## ALLEGATO N.° 1 -A

## OGGETTO:

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER LA VARIANTE****Lotto scuola dell'infanzia di Via Firenze****destinazione urbanistica vigente**

Il terreno ubicato in San Salvo e riportato in Catasto terreni al Foglio n. 8 particelle nn.1518, di proprietà comunale, confina nord e ad ovest con strada Comunale, a est con Poliambulatorio della ASL e ad ovest con proprietà privata (vedasi allegato 1).

Il terreno presenta una superficie di circa mq. 1.807,00 ed è attualmente compreso in zona a **“aree per il soddisfacimento degli standards”**, con il simbolo **“AS” (attrezzature scolastiche)** del vigente P.R.G. (vedasi allegato 2).

L'art. 34 delle vigenti norme tecniche prescrive che nel sottoambito di intervento destinato ad **“aree per il soddisfacimento degli standard”** (2.2.1.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5,00
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati	ml	10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; in questo sottoambito di intervento non è consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

La proposta che si ritiene di formulare, con riferimento esclusivamente alle particelle in oggetto, tende a variare la destinazione d'uso dell'area nel seguente modo:

# **NORMATIVA LOTTO DI TERRENO**

## **FG. 8 PARTICELLE particelle n. 1518**

### **NUOVA DESTINAZIONE CON VARIANTE**

#### **Art. 18 Zone ex-centro storico**

Nel sottoambito di intervento definito come "zone ex-centro storico" (1.1.2.) sono ricomprese quelle porzioni di struttura urbana immediatamente a ridosso del centro storico che per tipologia e tessuto urbano possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato stesso

In esse il presente P.R.G. si attua di norma per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità, in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	5,00
H	Altezza massima	ml	13,50
p	Numero dei piani fuori terra	n	4
ds	Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	0
dc	Distacco minimo dal confine	ml	5,00
df	Distacco minimo tra i fabbricati ( nuova edif.)	ml	10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza;

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente (sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanza dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica.

Nel caso che mediante l'applicazione dei suddetti indici di piano non siano possibili interventi di sopraelevazione di fabbricati esistenti strettamente necessari all'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi ed al miglioramento della qualità generale della condizione abitativa, è possibile sopraelevare i fabbricati esistenti, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto di tutti gli altri indici di piano, fino al raggiungimento della linea di gronda del fabbricato con termine più basso, previa dimostrazione del corretto inserimento del nuovo volume nel contesto architettonico, da comprovare mediante verifica planovolumetrica da effettuare sulla base dell'intero isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G..

In tutte le zone ricomprese in questo sottoambito di intervento è, inoltre, consentito l'intervento di "ristrutturazione urbanistica" da effettuare obbligatoriamente sulla dimensione minima dell'isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G., nel limite complessivo della cubatura preesistente, aumentata di una quantità doppia di quella eventualmente destinata nel progetto di ristrutturazione urbanistica alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale per destinazioni di interesse pubblico (parcheggi coperti, servizi civici, percorsi pedonali coperti, ecc.).

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere **FAVOREVOLE**  
(art. 49 – comma 1 – TUEL – D.Lgs. n. 267/2000)

data \_\_\_\_\_

F.to **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
*Ing. Franco Masciulli*

In ordine alla regolarità contabile si esprime parere **FAVOREVOLE**  
(Art. 49 – comma 1 – TUEL – D.Lgs. n. 267/2000)

data \_\_\_\_\_

F.to **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
(Rag. Maria Silvia Torricella)

**IL SINDACO**  
F.to (Avv. Tiziana Magnacca)

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to (Dott. Aldo D'Ambrosio)

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio elettronico del Comune ([www.comune.sansalvo.ch.it/albo\\_pretorio\\_on\\_line/home.php](http://www.comune.sansalvo.ch.it/albo_pretorio_on_line/home.php)) e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi al n..... e viene trasmessa con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari con elenco n.....

Li .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to (Dott. Aldo D'Ambrosio)

### **ESEGUIBILITA':**

la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile dall'Organo deliberante ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

### **ESECUTIVITA':**

la presente deliberazione diviene esecutiva dal \_\_\_\_\_ in quanto decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 3 – del D.Lgs. n. 267/2000

San Salvo, li .....

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to (Dott. Aldo D'Ambrosio)

### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**

La presente copia è conforme all'originale e si rilascia per uso amministrativo

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
(Dott. Aldo D'Ambrosio)

Copia Conforme

Copia di documento informatico prodotto e conservato  
dall'amministrazione secondo le regole tecniche previste dal Codice  
dell'Amministrazione Digitale

**dicitura valida ai soli fini della pubblicazione online**



