



COMUNE DI BELLIZZI

AREA TECNICA IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO – Ufficio Patrimonio

TRASFERIMENTO PROPRIETÀ PIENA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

RELAZIONE DI FATTIBILITÀ

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONI DEI BENI	2
2.1. Lotto 1.....	3
2.2. Lotto 2.....	3
2.3. Lotto 3.....	4
3. MODALITÀ DI ALIENAZIONE.....	4
4. ALLEGATI	5

1. PREMESSA

La deliberazione di consiglio comunale n.11 del 5.7.2021, avente ad oggetto la *Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58, Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e smi)*, stabilisce per l'annualità 2021 l'alienazione dei beni immobili rientranti nel perimetro degli ambiti di riassetto urbano del vigente Piano Urbanistico Comunale denominati ARU 4, ARU 5 e ARU 10.

In attuazione degli indirizzi di cui alla menzionata deliberazione, si procede alla redazione della presente relazione di fattibilità per la indizione di procedura di alienazione dei beni sopra indicati, ai sensi del Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii..

2. DESCRIZIONI DEI BENI

Gli ambiti di riassetto urbano (ARU) sono rappresentati dalle aree che necessitano del ridisegno del tessuto insediativo attraverso la riqualificazione e il potenziamento della viabilità e degli spazi e delle attrezzature pubbliche e la trasformazione delle aree libere attraverso forme di sviluppo edilizio integrato.

Il Piano urbanistico comunale, approvato con deliberazione di consiglio comunale n.35 del 30.12.2020 e pubblicato sul BURC n.7 del 18.1.2021, individua in:

- ARU 4, insistente su via Danile Manin, via Tito Speri e via della Repubblica, e la ARU 5, su via Giovanni Falcone, via Daniele Manin e via Madonna dell'Eterno, posti in prossimità della casa comunale, gli ambiti destinati ad interventi volti al miglioramento della viabilità locale, al potenziamento delle attrezzature esistenti e alla qualificazione urbana dello stesso ambito;
- ARU 10, insistente su via Caserta e via Galilei, le aree destinate alla definizione del margine urbano nordorientale della città compatta.

IDENTIFICATIVO LOTTO	STRADA	DATI CATASTALI			superficie	zonizzazione PUC	PREZZO BASE
		foglio	part.lla	superficie	mq		€
1	via Giovanni Falcone, via Daniele Manin e via Madonna dell'Eterno	1	1734	428	428	ARU 5	
		1	1730	1089	1089		
		1	1727	238	238		
		1	1729	65	65		
		1	1620	985	985		
		1	417	333	333		
		1	1732	702	390		
TOTALE					3528		306.230,40 €

2	via Danile Manin, via Tito Speri e via della Repubblica	1	1039	1311	1311	ARU 4	
		1	1032	270	270		
		1	1628	549	549		
		1	310	1202	523		
TOTALE					2653		230.280,40 €

3	via Caserta e via Galilei	2	1212	11198	5399	ARU 10	
		2	1213	32	32		
TOTALE					5431		410.203,43 €

Gli ambiti di riassetto urbano sono rappresentati dalle aree interne alla città compatta, classificabili quali zona omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968 e individuati dal Piano Urbanistico Comunale come zona omogenea B3, disciplinati dall'articolo 100 delle norme tecniche di attuazione.

Gli ambiti sono destinati alla realizzazione di insediamenti prevalentemente residenziali, in cui le destinazioni non residenziali integrate dovranno essere contenute nell'aliquota massima pari al 40% della superficie lorda di pavimento realizzata. Gli interventi di trasformazione sono attuabili, compatibilmente con la vincolistica vigente, attraverso Permesso di costruire convenzionato, applicando il regime perequativo dei suoli esteso all'intero comparto e nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi riportati nella scheda RES.

2.1. Lotto 1

L'Ambito di riassetto urbano n.5 è costituito dalle aree censite in catasto del comune di Bellizzi al foglio 1 particelle 1734 - 1730 – 1727 – 1729 – 1620 – 1732 (in parte per circa 390mq) – 417, come identificato e disciplinato nella scheda estratta dalle NTA del PUC allegata al n.2.

Gli immobili sono pervenuti al comune di Bellizzi in forza di:

- DELIBERA del 13/07/2007 protocollo n. SA0518411 Voltura in atti dal 16/10/2007 Repertorio n.: 13 Rogante: SEGR COMUNALE Sede: BELLIZZI Registrazione: UU Sede: SALERNO n: 407 del 01/08/2007 CONTRATTO DI TRANSAZIONE (n. 31285.1/2007) per le **particelle 1734 – 1727 – 1732 – 417**
- ATTO PUBBLICO del 04/10/2012 protocollo n. SA0059703 Voltura in atti dal 19/02/2013 Repertorio n.: 16 Rogante: SEGR COMUNALE Sede: BELLIZZI Registrazione: Sede: CONTRATTO PER LA PERMUTA DI AREE (n. 4883.2/2013) per le **particelle 1730 – 1729**
- DECRETO del 11/05/2012 Trascrizione in atti dal 04/06/2012 Repertorio n.: 41 Rogante: CAPO AREA TECNICA Sede: BELLIZZI Registrazione: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA` Rettifica la trasc. n.17364/2012 (n. 17888.1/2012) per la **particella 1620**

Il **valore a base di asta** è pari a **€ 306.230,40**, come determinato nel menzionato piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

2.2. Lotto 2

L'Ambito di riassetto urbano n.4 è costituito dalle aree censite in catasto del comune di Bellizzi al foglio 1 particelle 1032 - 1039 – 1628 - 310 (in parte per circa 523mq), come identificato e disciplinato nella scheda estratta dalle NTA del PUC allegata al n.1.

Gli immobili sono pervenuti al comune di Bellizzi in forza di:

- DELIBERA del 13/07/2007 protocollo n. SA0518411 Voltura in atti dal 16/10/2007 Repertorio n.: 13 Rogante: SEGR COMUNALE Sede: BELLIZZI Registrazione: UU Sede: SALERNO n: 407 del 01/08/2007 CONTRATTO DI TRANSAZIONE (n. 31285.1/2007) per la **particella 1032**
- DECRETO del 11/05/2012 Trascrizione in atti dal 04/06/2012 Repertorio n.: 41 Rogante: CAPO AREA TECNICA Sede: BELLIZZI Registrazione: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA` Rettifica la trasc. n.17364/2012 (n. 17888.1/2012) per la **particella 1039**

- DECRETO del 11/05/2012 Trascrizione in atti dal 04/06/2012 Repertorio n.: 41 Rogante: CAPO AREA TECNICA Sede: BELLIZZI Registrazione: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ Rettifica la trasc. n.17364/2012 (n. 17888.1/2012) per la **particella 1628**
- CESSIONE BONARIA in corso di perfezionamento per la **particella 310**.

Il **valore a base di asta** è pari a **€ 230.280,40**, come determinato nel menzionato piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

2.3. Lotto 3

L'Ambito di riassetto urbano n.10 è costituito dalle aree censite in catasto del comune di Bellizzi al foglio 2 particelle 1212 (in parte per circa 5.399 mq) - 1213, come identificato e disciplinato nella scheda estratta dalle NTA del PUC allegata al n.3.

Gli immobili sono pervenuti al comune di Bellizzi in forza di DECRETO del 20/1/2017 n.3 protocollo 1199/2017 del Commissario ad Acta Comune di Bellizzi per espropriazione per pubblica utilità, in corso di trascrizione.

Il **valore a base di asta** è pari a **€ 410.203,43**, come determinato nel menzionato piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

3. MODALITÀ DI ALIENAZIONE

L'alienazione dei beni di proprietà del comune di Bellizzi avverrà con procedura ad evidenza pubblica regolata dalle disposizioni di cui al Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii., *Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e la contabilità generale dello Stato*, e al *Regolamento comunale disciplinante l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale* (di seguito "Regolamento comunale"), approvato con deliberazione di consiglio comunale n.42 del 26.9.2013. Ad essa non si applicano le norme del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, Codice dei contratti pubblici, (di seguito "Codice") salvo per analogie ove espressamente richiamate.

All'asta potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché le persone giuridiche/società/ditte/enti che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione. Tutti i soggetti aggiudicatari dovranno possedere i requisiti di cui all'allegato Bando/Disciplinare e adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

L'alienazione sarà aggiudicata con il metodo e le modalità prevista dall'articolo 73 lettera c) e seguenti, in base al criterio del massimo rialzo.

I concorrenti possono proporre offerta per uno o più lotti.

Per ogni lotto sarà aggiudicata l'alienazione con il prezzo più alto.

Nell'eventualità in cui siano state presentate per lo stesso lotto offerte uguali, si procederà a richiedere a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le offerte migliorative risulteranno ancora uguali, si procederà mediante estrazione pubblica. L'offerente non presente in sede di asta non potrà vantare alcun diritto.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta risulti infruttuoso, sarà indetta nuova procedura riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Nell'ipotesi in cui il secondo esperimento di asta risulti infruttuoso, si procederà ai sensi degli articoli 11 e 10 del Regolamento comunale

I lotti saranno alienati in piena proprietà a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del codice civile) nelle condizioni di diritto e di fatto in cui essi si trovano, con ogni accessione, accessorio e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti, anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo di alienazione, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi ben conosciuti i lotti oggetto dall'offerta, come da espressa dichiarazione dell'offerente.

I lotti saranno trasferiti liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo per il comune di Bellizzi di ulteriori opere di miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

L'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese e previa approvazione dell'Amministrazione cedente, alla formalizzazione di tutti gli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio necessari al fine della esatta individuazione, rappresentazione ed intestazione dei beni oggetto della presente procedura, nonché ad ogni altro adempimento catastale che si rendesse necessario ai fini della stipula dell'atto di trasferimento.

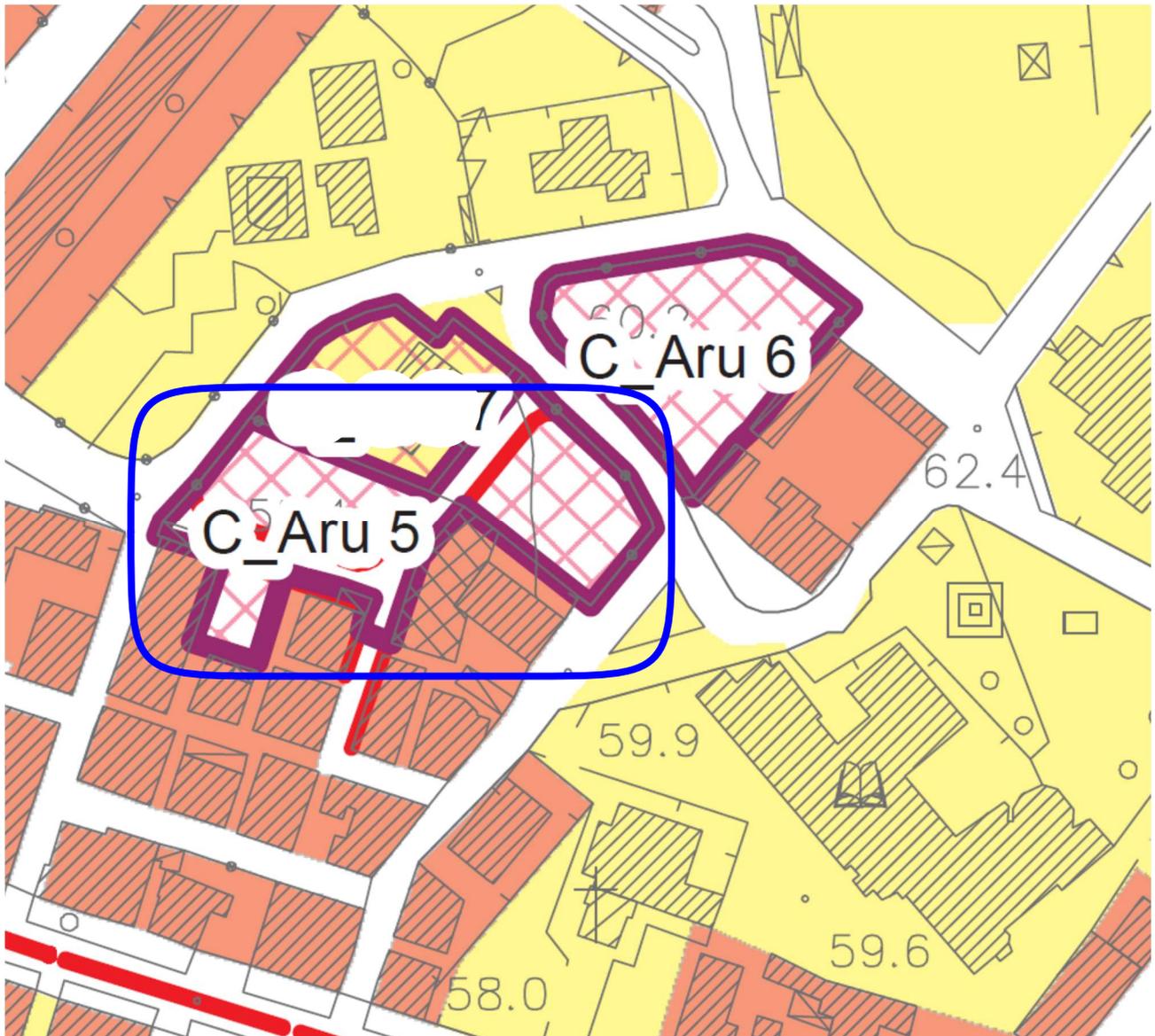
Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, inerenti al trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario.

4. ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

1. Scheda lotto 1
2. Scheda lotto 2
3. Scheda lotto 3
4. Bando/Disciplinare di asta pubblica
5. Modello Istanza di partecipazione
6. Modello Offerta economica
7. Modello DGUE

Bellizzi, novembre 2021

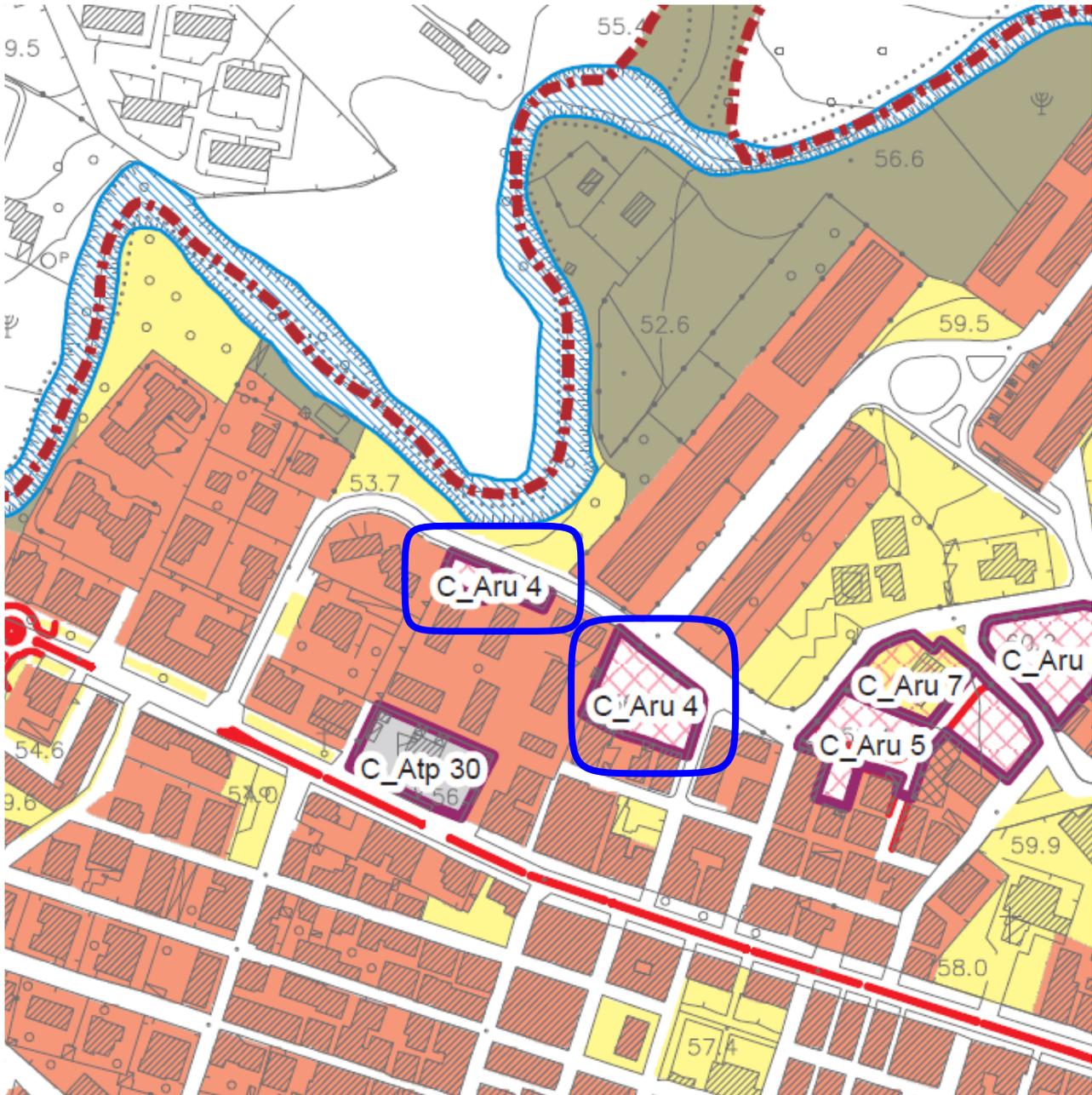


C_Aru 5 SCHEDA COMPARTO

St					At	As	Av	Slp	Slp_R	Slp_T	standard minimo di trasformazione	abitanti	alloggi	Hf	Np	standard minimo complessivo da realizzare	
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	n.	n.	m	n.	mq	
Id	area	comparto	strada	strumento attuativo	Aru 5			da indice	0,60	0,40	0,80*Slp	Slp_R/30	ab/2,62			(B)	
10	3.528	C_Aru 5	riassetto urbano via manin	via Manin	PdC convenzionato	2.908	-	620	1.940	1.164	776	1.552	39	15	18	5	da verificare in sede di progettazione
Id area classificazione					(A)					(B)							
-	620	Av	nuova viabilità da piano														INVARIANTE

La cessione gratuita delle aree Av e As, indotta dalla trasformazione, e la relativa realizzazione sono a carico del soggetto attuatore.

Sp	≥ 20% della superficie fondiaria
IA	≥ 1 pianta alto fusto/100mq sup. fondiaria ≥ 1 arbusto/100mq sup. fondiaria
Df	≥ 10,00 m ≥ 1/1 Hf
Dc	≥ 5,00 m ≥ 1/2 Hf
Ds	≥ 3,00 m o allineamento



C_Aru 4 SCHEDA COMPARTO

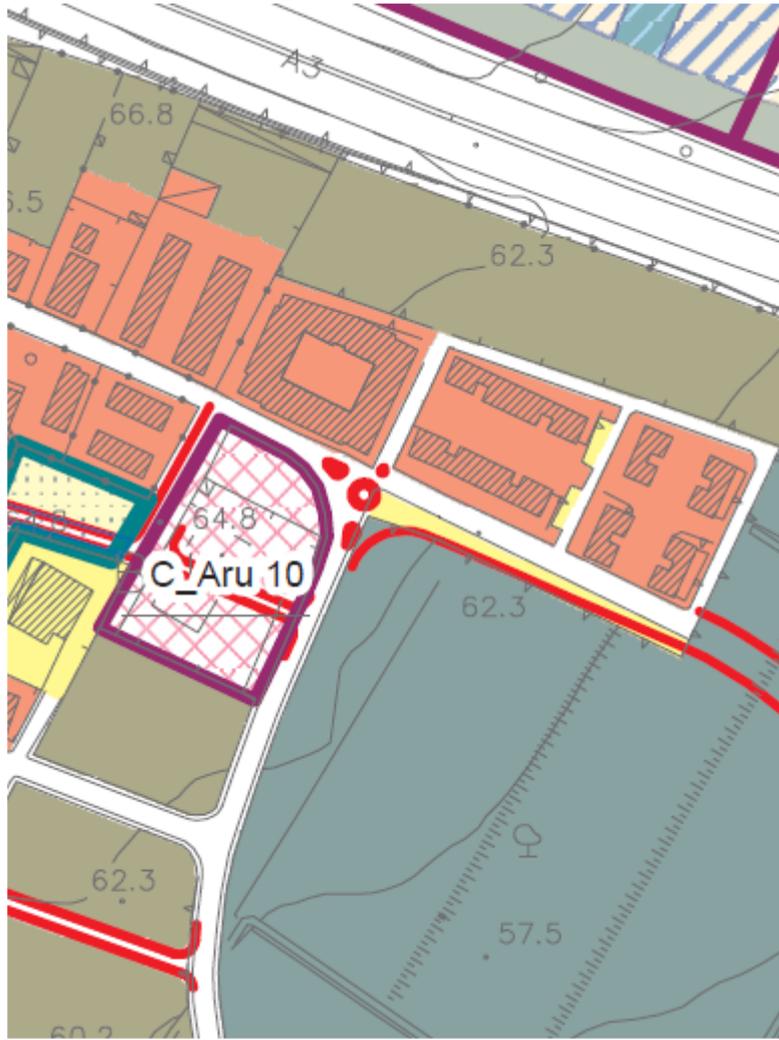
St		At	As	Av	Slp	Slp_R	Slp_T	standard minimo di trasformazione	abitanti	alloggi	Hf	Np	standard minimo complessivo da realizzare			
ld	area	comparto	strada	strumento attuativo	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	n.	n.	m	n.	mq
					Aru 4			da indice	0,60	0,40	0,80*Slp	Slp_R/30	ab/2,62			(B)
8	2.653	C_Aru 4 ambito riassetto urbano via rep. 4	via della Repubblica	PdC convenzionato	2.653	-	-	1.459	875	584	1.167	29	11	18	5	da verificare in sede di progettazione

(A)

(B)

La cessione gratuita delle aree Av e As, indotta dalla trasformazione, e la relativa realizzazione sono a carico del soggetto attuatore.

Sp	≥ 20% della superficie fondiaria
IA	≥ 1 pianta alto fusto/100mq sup. fondiaria 1 arbusto/100mq sup. fondiaria
Df	≥ 10,00 m 1/1 Hf
Dc	≥ 5,00 m 1/2 Hf
Ds	≥ 3,00 m o allineamento



C_Aru 10 SCHEDA COMPARTO

St					At	As	Av	Slp	Slp_R	Slp_T	standard minimo di trasformazione	abitanti	alloggi	Hf	Np	standard minimo complessivo da realizzare	
mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	n.	n.	m	n.	mq	
Id	area	comparto	strada	strumento attuativo	Aru 10			da indice	0,60	0,40	0,80*Slp	Slp_R/30	ab/2,62			(B)	
14	5.431	C_Aru 10	riassetto urbano	via Caserta	PdC convenzionato	5.036	-	395	2.987	1.792	1.195	2.390	60	23	18	5	da verificare in sede di progettazione
					(A)				(B)								
Id	area	classificazione															
-	395	Av	nuova viabilità	INVARIANTE													

La cessione gratuita delle aree Av e As, indotta dalla trasformazione, e la relativa realizzazione sono a carico del soggetto attuatore.

Sp	≥ 20% della superficie fondiaria
IA	≥ 1 pianta alto fusto/100mq sup. fondiaria 1 arbusto/100mq sup. fondiaria
Df	≥ 10,00 m 1/1 Hf
Dc	≥ 5,00 m 1/2 Hf
Ds	≥ 3,00 m o allineamento