



COMUNE DI BELLIZZI

AREA TECNICA IGIENE E SERVIZI AL TERRITORIO – Ufficio Patrimonio

**TRASFERIMENTO PROPRIETÀ PIENA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE  
RICADENTI NEL COMPARTO ARU 10**

**RELAZIONE DI FATTIBILITÀ**

1. PREMESSA .....	2
2. DESCRIZIONI DEI BENI .....	2
3. MODALITÀ DI ALIENAZIONE .....	3

COMUNE DI BELLIZZI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0018937/2022 del 04/11/2022

Firmatario: FRANCESCA CIANCIMINO

**1. PREMESSA**

La deliberazione di consiglio comunale n.21 del 23.6.2022, 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 2022 l'alienazione dei beni immobili rientranti nel perimetro dell'ambito di riassetto urbano del vigente Piano Urbanistico Comunale denominato 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 con avviso pubblicato sul BURC n.7 del 18.1.2021, individua nella 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 mq	zonizzazio ne PUC	PREZZO BASE €
		foglio	part.lla	superficie			
unico	via Caserta e via Galilei	2	1212	11198	5399	ARU 10	
		2	1213	32	32		
<b>TOTALE</b>					<b>5431</b>		<b>369.183,09 €</b>

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.

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.

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 **€ 369.183,09**, come determinato nel menzionato piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, in applicazione dell'articolo 9 comma 3 del Regolamento disciplinante l'alienazione del patrimonio comunale conseguente l'esperimento infruttuoso dell'asta celebrata in data 27.12.2021, giusta determinazione reg. gen. 967 del 29.12.2021.

### 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.

Nell'eventualità in cui siano state presentate 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 questo secondo esperimento di asta risulti infruttuoso, si procederà ai sensi degli articoli 11 e 10 del Regolamento comunale

Il lotto sarà alienato 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 si trova, 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 conosciuto il lotto oggetto dall'offerta, come da espressa dichiarazione dell'offerente.

Il lotto sarà trasferito libero 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.

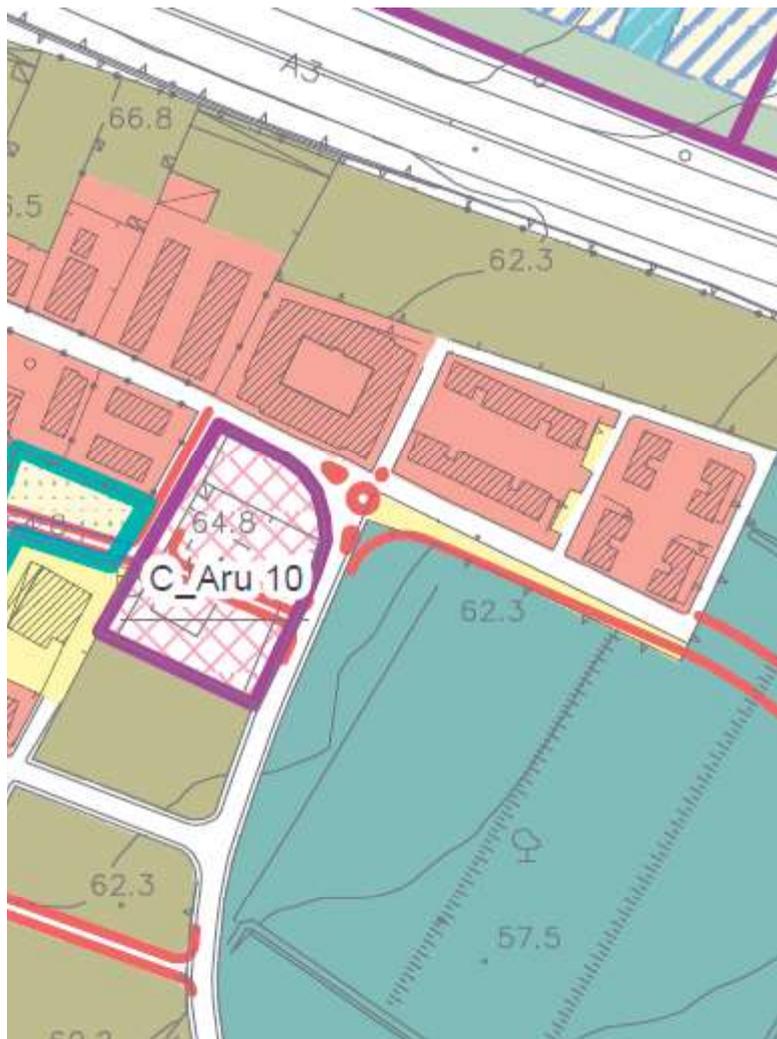
L'aggiudicatario dovrà procedere, a propria cura e spese e previa approvazione dell'Amministrazione cedente, alla formalizzazione di tutti gli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio necessari al fine della esatta individuazione, rappresentazione ed intestazione dei beni oggetto 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.

Bellizzi, ottobre 2022

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

*Arch. Francesca CIANCIMINO*



**C\_Aru 10 SCHEDA COMPARTO**

St	mq	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	n.	n.	m	n.	mq
14	5.431	Aru 10			da indice	0,60	0,40	0,80*Slp	Slp_R/30	ab/2,52			(B)
		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	comparto	strada	strumento attuativo	At	As	Av	Slp	Slp_R	Slp_T	standard minimo di trasformazione	abitanti	alloggi	Hf	Np	standard minimo complessivo da realizzare
-	mq	C_Aru 10	riassetto urbano	via Caserta	PdC convenzionato											
	mq	classificazione														
	mq	nuova viabilità														

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
Df	≥ 10,00 m
Dc	≥ 5,00 m
Ds	≥ 1/2 Hf
	≥ 3,00 m o allineamento