



COMUNE DI GRATTERI

Provincia di Palermo



COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.30 del 06.5.2019

OGGETTO: Alienazione e concessione in vendita al Sig. Di Pietro Francesco di mq.35 di bene comunale sito a Gratteri in Contrada "Chiannara", intercluso a particella di proprietà dello stesso.

L'anno duemiladiciannove e questo giorno sei del mese di maggio alle ore 13,30 nella sala delle adunanze della Sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza l'Avv. Giuseppe Muffoletto nella sua qualità di Sindaco e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti sigg:

	Presente	Assente
1) MUFFOLETTO Giuseppe - Sindaco	X	
2) PORCELLO Antonella - Vice Sindaco	X	
3) BONANNO Serafino - Assessore	X	
4) CIRRITO Nico - "	X	
5) TEDESCO Antonio - "	X	

Partecipa il Segretario Comunale D.ssa Catena Patrizia Sferruzza

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

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta presentata dal responsabile dell'Area Urbanistica – Lavori Pubblici – Servizi Manutentivi, Ing. Giuseppa Castiglia, avente ad oggetto: **“Alienazione e concessione in vendita al Sig. Di Pietro Francesco di mq.35 di bene comunale sito a Gratteri in Contrada “Chiannara”, intercluso a particella di proprietà dello stesso”;**

Ritenuto dover provvedere all'approvazione;

Visti i pareri di cui all'art.12 della L.R. n.30/2000;

D E L I B E R A

APPROVARE la proposta presentata dal responsabile dell'Area Urbanistica – Lavori Pubblici – Servizi Manutentivi, Ing. Giuseppa Castiglia, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.



COMUNE DI GRATTERI

Città Metropolitana di Palermo

UFFICIO TECNICO

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
ALLA GIUNTA COMUNALE
N. 06 del 15.04.2019**

Presentata dall'ing. Giuseppa Castiglia

Oggetto: ALIENAZIONE E CONCESSIONE IN VENDITA AL SIG. DI PIETRO FRANCESCO DI MQ. 35 DI BENE COMUNALE SITO A GRATTERI IN CONTRADA "CHIANNARA", INTERCLUSO A PARTICELLA DI PROPRIETA' DELLO STESSO.

RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA
- LAVORI PUBBLICI - SERVIZI MANUTENTIVI
(ing. Giuseppa Castiglia)



Allegato alla Deliberazione di G.C.
N. 30 del 06/5/2019

LA RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA - LL.PP. - SERVIZI MANUTENTIVI

Premesso che:

- Con nota assunta agli atti del Comune in data 12.08.2015 al prot. 5563, il Sig. Di Pietro Francesco, nato a Gratteri il 20.11.1947 e residente in Via Santa Croce, 11 (C.F.: DPT FNC 47S20 E149T) nella qualità di proprietario del terreno sito in c.da "Chiannara", distinto in catasto al foglio di mappa n. 20 con la particella n. 497 (ex 118) dichiara quanto di seguito:
 - che tale bene è pervenuto allo stesso *"in eredità della defunta madre, Lanza Anna, che a sua volta lo ha ricevuto dal padre Lanza Rosario, a cui è stato assegnato tramite un concorso pubblico emesso dal Regio Commissario del Governo, nell'anno 1934"*;
 - *"che all'interno della suddetta particella esiste la particella n.129 che alla data dell'assegnazione è stata erroneamente dimenticata e a tutt'oggi è ancora di proprietà del Comune di Gratteri, con il titolo di fabbricato rurale"*.
- Con medesima nota, al fine di regolarizzare la titolarità di diritti di fatto esistenti e consolidati nel tempo, il Sig. Di Pietro ha formulato istanza di concessione in vendita di tale particella di terreno, previa denuncia da effettuarsi all'Agenzia del Territorio, per variazione di qualità da F.R. a terreno, stante la ormai inesistenza del fabbricato, completamente diruto.

Vista la scheda tecnica redatta dall'Ufficio tecnico in data 15.04.2019, che si allega alla presente per farne parte integrante, dalla quale tra l'altro si evince che:

- la particelle in oggetto, in effetti ora totalmente diruta, risulta inglobata ed interclusa alla particella distinta in catasto con il n. 497 del foglio di mappa n. 20 di mq. 2654 di proprietà dell'istante, pervenuta per ultimo giusto rogito di divisione del Notaio Flora Cardinale del 29.12.2015 - Rep. 4140, Raccolta 3155.
- tale anomala situazione è da ricondurre verosimilmente ad un errore della primitiva assegnazione del bene, pertanto la cessione dell'area consente di regolarizzare la titolarità di diritti di fatto esistenti e consolidati nel tempo.
- l'area in oggetto non ha mai svolto la "funzione pubblica" né tanto meno è stata oggetto di "fruizione pubblica", pertanto configurabile *suolo comunale disponibile* e come tale alienabile.
- L'area è inserita nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Gratteri, come bene suscettibile di dismissione, approvato con Deliberazione di C.C. n. 27 del 21.12.2018.
- L'Area ricade in zona denominata "C3" del vigente P.R.G.

Vista la relazione tecnica di stima redatta dall'ufficio Tecnico Comunale in data 15/04/2019 da cui si evince che al suolo comunale, oggetto di alienazione e vendita, è stato stabilito un valore monetario di cessione in € 10,00 al metro quadro e pertanto il suo valore stimato ammonta a complessivi € 350,00 (*trecentocinquanta/00*).

Dato Atto che si può procedere alla vendita, anche in assenza di apposito regolamento, mediante trattativa privata diretta in quanto l'interesse all'acquisto del bene è univocamente determinato nei proprietari del fabbricato;

Visto il D. L.vo n. 267/2000 - *Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali* ed in particolare l'articolo 48;

Visto l'O.A. EE.LL. vigente nella Regione Sicilia;

PROPONE

1. **Di alienare** il bene comunale di mq. 35,00 ubicato in C.da "Chiannara", distinto in catasto al foglio di mappa n.20 con la particella n. 129, completamente intercluso con terreni di proprietà del Sig. Di Pietro Francesco.
2. **Di concedere in vendita**, a titolo oneroso, il suddetto suolo comunale al Sig. Di Pietro Francesco, nato a Gratteri il 20.11.1947 e residente in Via Santa Croce, 11 (C.F.: DPT FNC 47S20 E149T), in regime di comunione legale dei beni con la coniuge Si.ra Cannici Giovanna.
3. **Di stabilire** il prezzo/valore della cessione in argomento per complessivi € 350,00 (*euro trecentocinquanta/00*), come determinato dall'U.T.C. nella relazione tecnica di stima datata 15/04/2019, che si allega alla presente proposta.
4. **Di dare atto** che tutte le spese consequenziali alla stipula dell'atto di compravendita saranno poste a carico della Ditta acquirente il bene comunale di che trattasi.
5. **Di dare atto** che la Ditta stessa a sua spese, nel nome e per conto del Comune, produca denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio da fabbricato rurale a terreno, propedeutica alla stipula del rogito.
6. **Di dare mandato** e delega al Responsabile dell'Area Urbanistica - Lavori Pubblici - Servizi Manutentivi, di rappresentare l'Amministrazione comunale nella stipula del contratto di vendita che sarà subordinato all'avvenuto versamento del corrispettivo dovuto.
7. **Pubblicare** copia della presente nel sito ufficiale del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente".

**Parere reso ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 23.12.2000, n. 30 in ordine alla
Deliberazione della Giunta Comunale ad oggetto:**

**ALIENAZIONE E CONCESSIONE IN VENDITA AL SIG. DI PIETRO FRANCESCO DI MQ.
35 DI BENE COMUNALE SITO A GRATTERI IN CONTRADA "CHIANNARA",
INTERCLUSO A PARTICELLA DI PROPRIETA' DELLO STESSO.**

PARERE DELL'AREA TECNICA

Per quanto attiene la regolarità tecnica, la sottoscritta ing. Giuseppa Castiglia,
Responsabile dell'Area Urbanistica, Lavori Pubblici, Servizi Manutentivi, esprime parere
FAVOREVOLE.

Gratteri, li 15 aprile 2019



LA RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA
- LAVORI PUBBLICI - SERVIZI MANUTENTIVI
(ing. Giuseppa Castiglia)

PARERE DEL SERVIZIO FINANZIARIO:

Per quanto attiene la regolarità contabile il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria
esprime parere

Gratteri, li

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA

Letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

f.to Avv. Giuseppe Muffoletto

L'ASSESSORE ANZIANO

f.to Dott. Nico Cirrito

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to D.ssa Catena Patrizia Sferruzza

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Dal Municipio, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE



Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art.55, comma 5, legge 8/6/1990, recapita dalla L.R. 48/91.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- CHE la presente deliberazione:

E' stata affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni a partire dal _____
primo giorno festivo successivo alla data dell'atto (o giorno per specifiche disposizioni di legge).
come prescritto dall' art. 11 L.R. 44/91 e s.m.i. (N. _____Reg. Pub.);

☐ E' stata comunicata con lettera n. _____ in data _____ al Presidente del
Consiglio Comunale e ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 15 u.c. del
vigente Statuto Comunale;

☐ CHE la presente è divenuta esecutiva il _____

☐ decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

☐ perchè dichiarata immediatamente esecutiva (art.12);

li.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to D.ssa Catena Patrizia Sferruzza



COMUNE DI GRATTERI

Città Metropolitana di Palermo -

UFFICIO TECNICO

VENDITA DI BENE COMUNALE

Premesso che:

- Con nota assunta agli atti del Comune in data 12.08.2015 al prot. 5563, il Sig. Di Pietro Francesco, nato a Gratteri il 20.11.1947 e residente in Via Santa Croce, 11 (C.F.: DPT FNC 47S20 E149T) nella qualità di proprietario del terreno sito in c.da "Chiannara", distinto in catasto al foglio di mappa n. 20 con la particella n. 497 (ex 118) dichiara quanto di seguito:
 - che tale bene è pervenuto allo stesso *"in eredità della defunta madre, Lanza Anna, che a sua volta lo ha ricevuto dal padre Lanza Rosario, a cui è stato assegnato tramite un concorso pubblico emesso dal Regio Commissario del Governo, nell'anno 1934"*;
 - *"che all'interno della suddetta particella esiste la particella n.129 che alla data dell'assegnazione è stata erroneamente dimenticata e a tutt'oggi è ancora di proprietà del Comune di Gratteri, con il titolo di fabbricato rurale"*.
- Con medesima nota, al fine di regolarizzare la titolarità di diritti di fatto esistenti e consolidati nel tempo, il Sig. Di Pietro ha formulato istanza di concessione in vendita di tale particella di terreno, previa denuncia da effettuarsi all'Agenzia del Territorio, per variazione di qualità da F.R. a terreno, stante la ormai inesistenza del fabbricato, completamente diruto.

RELAZIONE TECNICA/URBANISTICA

Con riferimento alla particella distinta in catasto al foglio di mappa n.20 con il numero 129 – Fabbricato Rurale di mq. 35, sita in c.da "Chiannara" e sulla scorta degli elaborati di P.R.G. si evince quanto di seguito:

Foglio di mappa n.	Particella n.	Superficie Mq.	Intestatario
20	129	35	mancante
DESTINAZIONE URBANISTICA			
Destinazione urbanistica P.R.G. vigente ZONA C3	Area di nuova espansione per edilizia mista residenziale, collettiva e ricettiva. Indice di densità edilizia fondiaria: 1 mc/mq per attività ricettive, commerciali, culturali 0,5 mc/mq per insediamenti residenziali. Lotto minimo = mq 2.000		
VINCOLI	- Vincolo Sismico di 2ª categoria; - Vincolo della Soprintendenza ai BB.CC.AA.		

PARERE DELL'UFFICIO

La particelle in oggetto, in effetti ora totalmente diruta, risulta inglobata ed interclusa alla particella distinta in catasto con il n. 497 del foglio di mappa n. 20 di mq. 2654 di proprietà dell'istante, per ultimo giusto rogito di divisione del Notaio Flora Cardinale del 29.12.2015 – Rep. 4140, Raccolta 3155.

Concordando con l'istante, tale anomala situazione è da ricondurre verosimilmente ad un errore della primitiva assegnazione del bene, pertanto la cessione dell'area consente di regolarizzare la titolarità di diritti di fatto esistenti e consolidati nel tempo.

Si precisa che l'area è inserita nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Gratteri, come bene suscettibile di dismissione, approvato con Deliberazione di C.C. n. 27 del 21.12.2018.

Conseguentemente, nulla osta da parte di questo Ufficio ai fini della cessione in vendita del bene, agli aventi titolo, come da richiesta inoltrata, a condizione che la Ditta stessa a sua spese, nel nome a per conto del Comune, produca denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio da fabbricato rurale a terreno, propedeutica alla stipula del rogito.

VALUTAZIONE ECONOMICA

Per quanto riguarda la valutazione economica del bene quest'Ufficio non avendo riferimenti oggettivi riconducibili a valori reali di mercato, ritiene congruo il prezzo di applicazione di €/mq = 10,00 (euro dieci/00) ottenuto facendo riferimento alla capacità edificatoria della zona di P.R.G. in esame, corrispondente ad un valore di cessione di **€ 350,00** come di seguito ottenuto.

- capacità edificatoria zona C3= mq $35 \times 0,5 \text{ m c/mq} = 17,5 \text{ mc}$
- corrispondente a mc 17,5 : 3 ml (altezza) = 5,83 mq di potenziale superficie residenziale realizzabile
- valore medio di mercato immobiliare, per abitazione di tipo economico = €/mq 300,00 (valore desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate)

Pertanto:

- Valore economico della superficie residenziale realizzabile = mq $5,83 \times 300 \text{ €/mq} = 1.749,00 \text{ €}$

Valutando un fattore di incidenza del 20% per la determinazione del valore della sola superficie fondiaria si ottiene:

Valore superficie fondiaria (Valore di cessione) = $1.749,00 \text{ €} \times 20\% = 349,80 \text{ €}$ arrotondato in **350,00 €**

Ossia :

$\text{€} 349,80 : 35 \text{ mq} = 9,99 \text{ €/mq}$ arrotondato ad 10,00 €/mq

Resta inteso che le spese per la stipula del rogito, imposte, trascrizioni, vulture, etc. ed ogni altro onere relativo al trasferimento della proprietà, rimangono a carico della Ditta acquirente.

Come già detto prima della stipula del rogito la Ditta a sua spese, nel nome a per conto del Comune, produrrà denuncia di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio da fabbricato rurale a terreno.

Rimangono fatte salve le ulteriori eventuali determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Gratteri, 15.04.2019

La Responsabile U.T.C.

(ing. Giuseppa Castiglia)



Allegati:

- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Istanza.