

RELAZIONE

RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI POLICORO

IL DIRIGENTE DEL V SETTORE

Il Comune di Policoro è proprietario di appezzamenti di terreno e fabbricati, siti in varie zone del suo territorio, pervenuti, alcuni per acquisto dall'Ente di Sviluppo Agricolo in Puglia e Lucania ed altri per espropriazioni, nonché per averli costruiti tempo addietro.

Alcuni di loro oggi non hanno più quella valenza pubblica, strumentale all'esercizio delle proprie funzioni, che avevano nel passato, per cui l'Amministrazione Comunale di Policoro intende valorizzarli e/o alienarli, in applicazione dell'art. 58 della Legge 133/2008 che determina le modalità ed i limiti per la *"Riconoscimento e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali"*.

In applicazione del detto Art. 58 della Legge n. 133/2008, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, il Comune di Policoro, con Delibera dell'Organo di Governo deve individuare, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel proprio territorio, come detto, 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.

Il Comune di Policoro, negli anni passati e precisamente nel 2004, con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 29/12/2004, aveva già approvato un *"Programma di Alienazione del Patrimonio Comunale"* in applicazione dell'art. 12, secondo comma della Legge 127/97 che determinava le modalità ed i limiti per la gestione e alienazione dei beni appartenenti al patrimonio degli Enti Locali, e successivamente rispettivamente, con D.G.C. n. 164 del 02/12/2008, D.G.C. n. 94 del 21/04/2010, D.G.C. n. 90 del 15/06/2011, D.G.C. n. 41 del 21/06/2012, D.G.C. n. 111 del 04.10.2013, D.G.C. n. 87 del 15.07.2014, D.G.C. n. 92 del 22/07/2015 e D.G.C. n. 51 del 14/04/2016 in applicazione del Art. 58 della Legge n. 133/2008, ha proceduto al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare per destinare le risorse derivanti dalla loro vendita alla realizzazione di altre opere più attuali ed importanti dal punto di vista dell'interesse pubblico nonché per la definizione di vecchie procedure espropriative non ancora concluse.

Il presente *"Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari anno 2019"* elaborato ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008, conferma l'alienazione dei beni immobili di cui al Programma del 2018 approvato con D.C.C. n. 10/2018 e precedenti, con esclusione degli immobili la cui procedura di alienazione è già stata conclusa fino all'anno 2018.

In particolare il piano 2019/2021, conferma:

▪ **ALIENAZIONI (Allegato A)**

1. Fabbricato al rustico in Via Monte Grappa;
2. Terreni in Via Puglia con destinazione urbanistica D2 (ex E7) ed F4 (per la parte non alienata);
3. Terreni edificabili in Via S. Gottardo con destinazione urbanistica D5. C3 ed F4, ecc (per la parte non alienata);

4. Complesso di Fabbricati con relativa area di pertinenza denominato “Ex Mercato Ortofrutticolo all’Ingrosso”, ubicato in Zona D2 (Ex E7) del vigente PRG (per la parte non ancora alienata);
5. Locali Commerciali siti in Via Puglia, in Zona D12 del vigente PRG;
6. N. 4 Locali Commerciali siti in Piazza Roma;
7. Edificio Ex Scolastico sito in Piazza Dante con relativa area di pertinenza ubicato in Zona S/F del vigente PRG per come previsto nel programma triennale delle opere pubbliche;
8. Fabbricato distinto con il mappale 2040 del fg. 10 del Comune di Policoro, risulta al momento occupato per uso residenziale da una famiglia. Anch’esso come l’immobile precedente è ubicato in posizione centrale, in zona servita da infrastrutture e servizi sia pubblici sia privati e si sviluppa su un unico livello fuori terra con sovrastante terrazzo accessibile tramite un vano scala. L’immobile ha accesso diretto da via Puglia, privo di recinzioni presenta una corte esterna utilizzata a servizio dell’appartamento.
9. Relitti di terreno siti in zona Lido – lato sx distinti in catasto al fg. 12 p.lle 2031 – 2037 - 2038 (ex part. 481). Detti relitti ricadono nel PPE del lido, e sono interposti tra i lotti edificabili destinati ad edilizia isolata e la prima colonia marina. La parte di terreno che rimane da dismettere è di circa mq. 286,00. La superficie effettiva sarà determinata al momento del frazionamento dell’area.
10. Relitto di terreno sito in zona B8/1 del vigente PRG distinto in catasto al fg. 7 p.la 2307 di complessivi mq. 55 e parte del terreno sito in zona B8/1 del vigente PRG distinto in catasto al fg. 7 p.la 2312 di complessivi mq. 310. Detto relitto costituisce parte dell’area edificabile B8/1 ubicata tra via Massimo D’Azeglio e via Agrigento. La parte di terreno da dismettere è di circa mq. 365. La superficie effettiva sarà determinata al momento del frazionamento dell’area.
11. Relitto di terreno distinto in catasto al fg. 3 p.la 1368 di complessivi mq 1273,00, area interclusa tra proprietà privata e canale di bonifica senza possibilità di accesso e pubblico utilizzo.
12. Relitto di strada distinto in catasto al fg. 16 intercluso tra le particelle 78 e 79 di proprietà privata dello stesso foglio di mappa di complessivi mq 1144,00 senza possibilità di accesso e pubblico utilizzo.
13. Area a verde distinta in catasto al fg. 10 part.la 2275 in parte per circa mq 35 attualmente destinata a verde e da utilizzare per la realizzazione di una cabina elettrica a cura dell’ENEL – DISTRIBUZIONE.
14. Porzione terreno asilo via Monte Rosa fg. 10 part.lle 12 e 651 destinato alla costruzione di edifici da destinare a Poli per l’infanzia innovativi a gestione pubblica.

▪ **VALORIZZAZIONI** (Allegato B)

1. Edificio TERMINAL-BUS di Via Puglia – Zona S4 del vigente PRG. Per lo stesso a modifica di quanto in precedenza stabilito, si prevede:
 - la locazione dei locali commerciali identificati al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 7 p.la 3298 sub. 8-9-10-11-12, di cui i subb. 8-9-10-11 con destinazione bar caffetteria ed il sub. 12 con destinazione attività di ristorazione;
 - la concessione dell’area e dei locali destinati ad accoglienza e biglietteria identificati al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 7 p.la 3298 sub. 1-2-3-4-5-6-7 necessari per garantire la continuità del servizio connesso al Trasporto Pubblico Locale.

2. "Paolo Gioacchino": fabbricato ubicato in via Barletta costituito da n. 2 livelli di mq 367 ciascuno. Ha accesso tramite una corte di circa 7.000,00 mq utilizzata a servizio dell'immobile. Non di recente costruzione e non completamente ultimato. L'immobile è destinato ad essere locato nel rispetto della destinazione d'uso turistico ricettiva.
3. Il Centro Visite e Galoppatoio comunale di Policoro. Esso si sviluppa su un'area verde nel bosco Pantano di Policoro, su di una superficie complessiva di circa 8.000 mq (al netto delle aree destinate a parcheggio visitatori), racchiusa mediante recinzioni metalliche, catastalmente individuato al fg. 13, p.lle 270 e 276 in ditta al Demanio dello Stato, Ramo Marina Mercantile.
4. Bocciodromo fg. 7 part.IIa 1202.
5. Edificio Parco Urbano Bar – Servizi ed Infopoint identificato in catasto al fg. 10 p.IIa 2499.

Ai fini della determinazione del valore di ogni singolo bene da dismettere si fa riferimento a quanto determinato nella relazione istruttoria redatta dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico nell'anno 2011 come riportato nella scheda allegata alla D.G.C. n. 90 del 15/06/2011.

Al fine della determinazione del valore dei suddetti beni da dismettere n. 1 e 2 si evidenzia che il valore unitario delle aree è di €/mq. 20,00, come da stima effettuata dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) di Matera di cui alla relazione di Giugno 2009, da adeguare al momento della dismissione dei beni stessi, che attualizzato con l'aggiornamento ISTAT risulta pari ad arrotondate €/mq. 22,00;

Le modalità di cessione e/o locazione dei detti beni immobili dovranno, infine, essere conformi al "Regolamento per la disciplina dei contratti" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 03/09/2014 e la valutazione degli stessi beni, riportata nella presente Relazione, dovrà essere sottoposta ad eventuale adeguamento e/o verifica al momento della dismissione e/o locazione del bene stesso.

POLICORO, li 6 marzo 2019



IL DIRIGENTE DEL V SETTORE

(Ing. Vincenzo Benvenuto)

RIEPILOGO ELENCO BENI PATRIMONIALI DA ALIENARE PIANO 2019/2021 ALLEGATO "A"

Nr.	DESCRIZIONE OPERA	ANNO	DATI IDENTIFICATIVI	CONSISTENZA (mq)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIATA	IMPORTO DI MASSIMA (Euro)	NOTE *
1	FABBRICATO AL RUSTICO IN VIA MONTEGRAPPA	2019	Fabbricato rustico sito in via Montegrappa. Nessuna Finkura. Non di recente costruzione, destinato a scuola rurale con annessa area di pertinenza.	254,00	E1/S	E1/S	51.000,00	Validazione Valore UTE Effettuata
2	TERRENI IN VIA PUGLIA CON DESTINAZIONE Urbanistica D2 (ex E7) ed F4 (per la parte non alienata)	2019	Trattasi di terreni (alcuni residuali non costituenti superfici utili per la formazione di nuovi lotti) siti nella zona D2/2b (ex E7) e F4. L'area è pervenuta al comune di Policoro a seguito degli espropri della zona E7.	2.610,00	D2	D2	156.600,00	Validazione Valore UTE Effettuata
3	Terreni edificabili in Via S. gottardo con destinazione urbanistica D5, C3 ed F4 (per la parte non alienata)	2019	Trattasi di terreni siti nelle Zone D5 - C3/10 ed F4, ubicati lungo Via S. Gottardo, facenti parte dello Strumento Urbanistico Esecutivo del Contratto di Quartiere Il e destinati ad Edilizia Residenziale e Commerciale/Artigianale. L'area è pervenuta al Comune di Policoro per acquisto dall'ex ESAB. Il Piano Particolareggiato del Contratto di Quartiere prevede la formazione di Lotti Residenziali/Commerciari Artigianali che in parte saranno ceduti ed in parte destinati ad interventi di interesse pubblico. È evidente che la superficie da dismettere è solo quella non di interesse pubblico.		C3/10 D5	Piano di Recupero "lazzo-Ricino"	1.712.856,00	Validazione Valore UTE Effettuata
4	Complesso di fabbricati con relativa area di pertinenza denominato "Ex Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso" ubicato in zona D2 (ex E7) del vigente PRG (per la parte non ancora alienata)	2019	Trattasi di un ampio Complesso Produttivo, in Zona D2 del Vigente PRG, con diversi manufatti di tipo industriale ed uffici, con relativo Lotto di pertinenza. Medio grado di finitura - Edificio di non recente costruzione in sufficienti condizioni di manutenzione. Attualmente in Diritto di Superficie e Usufrutto con Canone pari ad €uro/anno 37.000 Trattasi di un ampio Complesso Produttivo, in Zona D2 del Vigente PRG, con diversi manufatti di tipo industriale ed uffici, con relativo Lotto di pertinenza. Medio grado di finitura - Edificio di non recente costruzione in sufficienti condizioni di manutenzione. Attualmente in Diritto di Superficie e Usufrutto con Canone pari ad €uro/anno 37.000	61.154,00	D2	a) Campoverde D2	2.764.100,00	Validazione Valore UTE Effettuata
5	n. 4 Locali Commerciali siti in via Puglia in zona D12 del vigente PRG	2019	Trattasi di n. 5 Locali Commerciali, siti in via Puglia, in Zona D12 del Vigente PRG, ciascuno di circa 30 mq. Buon grado di finitura - Edificio di recente costruzione in ottime condizioni di manutenzione.	150,00	D12	D12	270.000,00	Validazione del valore da effettuarsi
6	N. 4 LOCALI COMMERCIALI SITI IN P.ZZA Roma	2019	Trattasi di n. 4 locali tra Commerciali e Depositi, siti in piazza Roma, in Zona S/F del Vigente PRG, ciascuno compreso tra 4 e 26 mq, per complessivi 104 mq. Buon grado di finitura - Edifici di recente costruzione in buone condizioni di manutenzione.	104,00	S/F	S/F	94.569,14	Validazione del valore effettuata
7	Edificio ex scolastico sito in Piazza Dante con relativa area di pertinenza ubicato in zona S/F del vigente PRG per come previsto nel programma triennale delle opere pubbliche	2019	Valorizzazione dell'edificio scolastico di piazza Dante con la relativa area circostante, in variante al PRG da zona F/S a zona B con la realizzazione di un parcheggio interrato con sovrastante piazza e volumetrie con destinazioni commerciali, per terziario e direzionali, oltre ad un teatro pubblico.	6.000,00	S/F	B	3.000.000,00	Vedi Progetto Preliminare
8	Fabbricato distinto con il mappale 2040 de fig. 10 del Comune di Policoro.	2019	Fabbricato su 2 livelli ubicato in via Puglia costituito da un appartamento con sovrastante terrazzo. L'appartamento da accesso ad una corte utilizzata a servizio delimitabile con accesso diretto da via Puglia. Non di recente costruzione.	178,25 compreso garage al 50% e giardino al 25%	B8/4a	B8/4a	59.649,60	Validazione del valore da effettuarsi
9	relitti di terreno in zona Lido - lato sx distinti in catasto al fg.12 p.lle 2031- 2037-2038 (ex part.481)	2019	relitti ricadono nel PPE del lido e sono interposti tra i lotti edificabili destinati ad edilizia isolata e la prima colonia marina. La parte di terreno che rimane da dismettere è di circa 286,00. La superficie effettiva sarà determinata al momento del frazionamento.	286,00		PPE del Lido	6.664,68	Validazione del valore da effettuarsi
10	Relitto di terreno sito in zona B8/1 del vigente PRG	2019	Costituisce parte dell'area edificabile B8/1 ubicata tra via Massimo D'Azeglio e via Agrianto. La parte di terreno da dismettere è di circa mq. 365. La superficie effettiva sarà determinata al momento del frazionamento dell'area.	365,00	PPE del Lido B8/1	B8/1	52.012,50	Validazione del valore da effettuarsi
11	Relitti di terreno distinto in catasto al fg. 3 p.lla 1368 di complessivi 1273,00	2019	Area interclusa tra proprietà privata e canale di bonifica senza possibilità di accesso e pubblico utilizzo	1.273,00	Piano d'ambito Policoro		28.005,30	Validazione Valore da effettuarsi
12	Relitto si strada	2019	Area distinta in catasto al f.1glo 16 interclusa tra le p.lle 78 e 79 dello stesso foglio di mq 1144,00	1144	E4- F 3/2B	E4 F 3/2B	25168	Validazione Valore da effettuarsi
13	Area in prossimità di via Resegone	2019	area distinta in catasto al fg. 10 p.lla 2275 in parte per circa mq 35 attualmente destinata a verde e da utilizzare per realizzare cabina elettrica	35,00	verde	F13 zona per reti	770,00	Validazione Valore da effettuarsi
14	Porzione terreno asilo via Monte Rosa	2019	area distinta in catasto al fg 10 p.lle 12 e 651					alienazione per pubblica utilità

RIEPILOGO ELENCO BENI PATRIMONIALI DA VALORIZZARE - PIANO 2019/2021 ALLEGATO "B"

Nr.	DESCRIZIONE OPERA	ANNO	DATI IDENTIFICATIVI	CONSISTENZA (mq)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA VARIATA	IMPORTO DI MASSIMA (Euro)	NOTE *
1	Edificio TERMINAL BUS di via Puglia	2019	Zona S4 del vigente PRG	8.700,00	S4	S4	22.000,00	Validazione Valore UTE Effettuata
2	"Paolo Giocchino" fabbricato ubicato in Via Barletta	2019	fabbricato su n. 2 livelli di mq 367 ciascuno. Ha accesso tramite una corte di circa 7.000,00 mq utilizzata a servizio dell'immobile. Non di recente costruzione e non completamente ultimato. L'immobile è destinato ad essere locato nel rispetto della destinazione d'uso turistico ricettiva.	734,00	Ostello della Gioventù	Struttura recettiva-sala ristorante	1.100.000,00 25.100,00	Validazione Valore UTE Effettuata
3	Centro Visite e Galoppatoio comunale di Policoro	2019	Esso si sviluppa su un'area verde nel bosco Pantano di Policoro su di una superficie complessiva di circa 8.000 mq (al netto delle aree destinate a parcheggio visitatori), racchiusa mediante recinzioni metalliche, catastalmente individuato al foglio di mappa 13, particelle 270 e 276 in ditta al demanio dello Stato, Ramo Marina Mercantile	2.101,40	Galoppatoio - attività turistico recettiva- centro recupero fauna selvatica		1.255.000,00 20.360,00	Validazione Valore (stima Geom. Bruccoli)
4	bocciodromo	2019	fg. 7 p.la 1202	860,48	bocciodromo	bocciodromo	1.018.000,00 25.814,40	Validazione Valore UT
5	Edificio Parco Urbano bar servizi ed Infopoint	2019	fg. 10 p.la 2499				709.896,00 4.055,76	Validazione Valore UT
							79.857,60	