

ALLEGATO "A" alla deliberazione di Consiglio Comunale in data 16.05.2018 avente ad oggetto:

CESSIONE AREA ADIACENTE CIMITERO COMUNALE:

- MODIFICHE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. n° 33 DEL 18.12.2017;

- VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA DELLA PORZIONE DI TERRENO ADIBITA A STAZIONE RADIO BASE IN LOCALITA' CASTELLARO A GALATA SPA (WIND)

COMUNE DI SALCEDO

PROVINCIA DI VICENZA

SERVIZIO PATRIMONIO

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)*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

Ai fini della realizzazione di alcune opere di pubblico interesse inserite nel programma OO.PP. 2018-2020 l'Amministrazione ha previsto tra le forme di finanziamento di procedere alla alienazione dei beni patrimoniali. In particolare, per l'anno 2020 risultano previste opere di cui:

- per il "IV° stralcio illuminazione pubblica" il cui costo preventivato è di € 150.000,00 si intende cofinanziare l'opera per € 50.000,00 mediante la cessione del fabbricato sito in località Colombara, attualmente in disuso ed avente destinazione residenziale;

Parimenti l'Amministrazione dopo le procedure di gara effettuate nel 2017 ed andate deserte, intende riproporre l'alienazione di un lotto edificabile, affiancandovi ai fini del reperimento delle risorse finanziarie anche quelle derivanti dalla possibilità di cedere la superficie che contraddistingue il sedime di un impianto radio base ubicato su terreno di proprietà comunale, il tutto per finanziare un progetto per la riasfaltatura di alcuni tratti di arterie comunali da prevedersi per il 2018 o per il 2019. Il valore dell'opera inferiore all'importo di € 100.000,00 non comporta l'inserimento della stessa nella programmazione triennale 2018-2020;

2. Beni immobili da valorizzare: ricognizione dello stato di fatto

Non sono previste forme di valorizzazione;

3. Misure di valorizzazione previste e relative motivazioni

Non sono previste forme di valorizzazione;

4. Considerazioni finali

Per i valori di stima dei beni sopra menzionati è opportuno fornire alcune precisazioni in merito:

-a) stima dell'edificio ubicato in località Colombara:

effettuata con nota datata 24.03.2016 l'Ufficio Tecnico Comunale avente ad oggetto "Revisione dei valori dei beni immobiliari di uso pubblico per natura e/o destinazione ai fini dell'inventario" a valere per l'intero patrimonio comunale.

Per l'edificio in questione, a fronte del peggioramento delle condizioni statiche e conservative e del progressivo degrado della struttura, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e, tenendo anche in considerazione l'andamento negativo del mercato immobiliare che negli ultimi anni ha portato ad una diminuzione dei prezzi, è stato attribuito un valore aggiornato pari ad € 56.320,00. Va sottolineato anche in questa sede che lo stato di abbandono in cui l'immobile versa da tempo, il progressivo e continuo degrado, le caratteristiche ed i vincoli a cui è assoggettato, possono influire negativamente e comportare in sede di esperimento di gara un minore introito anche in considerazione della possibilità di una fatiscenza di alcune parti strutturali dello stesso. Pertanto al fine del finanziamento dell'opera succitata è stato prudenzialmente previsto un introito limitato ad € 50.000,00;

-b) stima del lotto di terreno edificabile:

effettuata con nota datata 24.03.2016 l'Ufficio Tecnico Comunale avente ad oggetto "Revisione dei valori dei beni immobiliari di uso pubblico per natura e/o destinazione ai fini dell'inventario" a valere per l'intero patrimonio comunale.

All'immobile, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e con riferimento alla situazione del mercato immobiliare, è stato attribuito un valore di € 58.450,00.

Anche con il valore di introito prudenzialmente ridotto ad € 55.000,00, A fronte dell'attuale situazione di stasi in cui versa il mercato immobiliare – ed in particolare quello delle aree a vocazione edificabile – il valore di introito è stato prudenzialmente ridotto ad € 55.000,00. Si è in ogni caso rilevato che i due esperimenti di gara espletati nel 2017, anche con tale importo, sono andati deserti.

-c) stima dell'area di sedime che identifica l'attuale impianto radio base ubicato in località Castellaro:

il valore dell'area risulta quello offerto dalla Società Galata SpA che attualmente ha una "Convenzione" operante (con scadenza al 2024 salvo risoluzione anticipata) per la concessione in uso di una porzione di terreno (circa 30 mq.) con proposta di acquisto pervenuta al Comune in data 18.04.2018 al prot. n: 1118/18;

L'area in questione risulta perimetrale alla cinta muraria cimiteriale e raggiungibile previa servitù da costituirsi.

Ai fini della valutazione, considerata la destinazione urbanistica, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'impossibilità di un futuro utilizzo ai fini di un eventuale ampliamento cimiteriale a fronte della morfologia del sito e della presenza di altre strutture esistenti, si ritiene che il valore offerto dall'attuale gestore telefonico risulti congruo e vantaggioso anche in relazione alla succitata "convenzione"; anche considerando il tempo residuo alla scadenza l'introito che ne deriva dalla cessione risulta in ogni caso superiore a quello del canone attuale di locazione;

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)

N. D.	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Attuale destinazione	Fg.	P.IIa	Sub.	Rendita catastale	Valore contabile	Intervento previsto	Note
1	FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA COLOMBARA	RESIDENZIALE Ai sensi del P.I.: zona A/5 Centro storico "Colombara" Edificio con Categoria di intervento 1	2°	288	2	330,79	56.320,00	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	Nel bilancio è stata previsto un introito pari ad € 50.000,00 a fronte delle possibili minori entrate che si potrebbero acquisire in rapporto alle condizioni di abbandono in cui versa l'immobile;
2	LOTTO DI TERRENO UBICATO ALL'INTERNO DELLA LOTTIZZAZIONE "ALICE" SITO IN VIA DIVIS. JULIA (superficie complessiva mq. 835)	TERRENO EDIFICABILE Ai sensi dei P.I.: zona RESIDENZIALE soggetta ad Intervento Edilizio Diretto individuazione R/56	4°	1343 1366		RD. 4,36 RA. 2,18 RD. 0,65 RA. 0,37	58.450,00	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	Nel bilancio è stato previsto un introito pari ad € 55.000,00 a fronte di possibile minore entrata qualora nel 1° esperimento di gara l'asta dovesse andare deserta;
3	LOTTO DI TERRENO LIMITROFO AL SEDIME CIMITERIALE SITO IN LOCALITA' CASTELLARO	TERRENO Ai sensi del P.I. Aree per attrezzature di interesse comune (99 cimiteri)	4°	907 (¹)	RD. 3,75 RA. 2,06 (¹)	30.000,00 (²)	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	Valore di acquisto derivante da offerta presentata dal gestore del servizio radio base (Galata SpA);

(1) Gli identificativi catastali (mappale e rendite catastali) indicati sono relativi all'attuale particella che dovrà essere oggetto di frazionamento per l'individuazione della parte da cedere (circa mq. 20/25 su una superficie totale di mq. 726)

(2) Il valore è riferito alla porzione identificante il sedime dell'attuale impianto radio base (mq. 20/25 circa salvo più esatta superficie da frazionamento);

Data 11/05/2018

Il Responsabile del servizio patrimonio
... (geom. Maurizio Covolo).....