



N. 181

del 15/10/2013

Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto:

ALIENAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE POSTO IN VIA UMBERTO I° NEL CAPOLUOGO, MEDIANTE ATTIVAZIONE DI PROCEDURA APERTA AD EVIDENZA PUBBLICA - APPROVAZIONE PERIZIA TECNICA DI STIMA - APPROVAZIONE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA.

L'anno **duemilatredici** il giorno **quindici** del mese di **ottobre** alle ore **15.30** in Castagneto Carducci, nella sala delle adunanze, convocata con apposito avviso, si è riunita la Giunta Comunale composta dalle seguenti persone:

Presenti:		Assenti:	
TINTI FABIO	Presidente/Sindaco	POLI FRANCO	Assessore
CALLAIOLI ROBERTO	Vice Sindaco	extraconsiliare	
LUCCHESI ELEONORA	Assessore	ORSINI ANTONELLA	Assessore
extraconsiliare		extraconsiliare	
SALVADORI MARIKA	Assessore		
extraconsiliare			
MICHELETTI IRIO	Assessore		
extraconsiliare			

Presiede il Sindaco **TINTI FABIO**

Partecipa il Segretario Generale **Dott. SALVATORE DE PRIAMO**

Il Presidente, riconosciuto legale il numero dei presenti ai sensi di legge, dichiara aperta la discussione sull'oggetto posto all'ordine del giorno.

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile **SI**



OGGETTO: ALIENAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE POSTO IN VIA UMBERTO I° NEL CAPOLUOGO, MEDIANTE ATTIVAZIONE DI PROCEDURA APERTA AD EVIDENZA PUBBLICA - APPROVAZIONE PERIZIA TECNICA DI STIMA - APPROVAZIONE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA.

LA GIUNTA COMUNALE

PRESO ATTO:

- Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 24.09.2008, l'Amm.ne Comunale decideva l'inserimento dell'immobile posto in Via Umberto I° nel Capoluogo destinato ad uffici tecnici comunali distaccati, non più utilizzato per tale fine a seguito del trasloco degli stessi in altra sede, nel piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali anno 2008, con riferimento solamente alla porzione immobiliare comunale;
- Che con Determinazione Dirigenziale n. 518 del 04.11.2008 si procedeva all'attivazione di una procedura aperta ad evidenza pubblica per l'alienazione dell'immobile posto in Via Umberto I° nel capoluogo destinato ad ex uffici tecnici comunali distaccati, ad esclusione della proprietà privata inserita nel fabbricato;
- Che come risultante dagli atti di gara sopra richiamati ed indetta per il giorno 15.12.2008, la stessa andava deserta in quanto nei termini previsti dal bando non perveniva nessuna offerta tesa all'acquisto dell'immobile oggetto di alienazione;
- Che con nota prot. n. 9931 del 11.05.2009 perveniva all'Amm.ne comunale la proposta di acquisto dell'immobile da parte della Misericordia di Castagneto Carducci, proposta accettata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 16.09.2009, relativamente alla porzione immobiliare comunale ad esclusione della porzione immobiliare della Signora Rutili Roberta;

ACCERTATO:

- Che con nota prot. n. 16.977 del 09.08.2010 la Misericordia di Castagneto Carducci, presentava la revoca sulla proposta di acquisto presentata a suo tempo, revoca che veniva accettata con deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 22.02.2011;

PRESO ATTO:

- Che con Delibera di Giunta Comunale n. 3 del 11.01.2011 e successiva Determinazione Dirigenziale n. 24 del 02.03.2011 si procedeva all'accoglimento della richiesta di concessione in comodato dei locali posti al piano terreno della porzione di proprietà comunale come richiesto dalla Misericordia di Castagneto Carducci;
- Che con contratto di comodato repertorio n. 8417 del 18.04.2011 l'Amm.ne comunale e la Misericordia di Castagneto Carducci formalizzavano il comodato d'uso per i locali del piano terreno della porzione pubblica dell'immobile di che trattasi, per una durata di 6 mesi



prorogabili di altri 6 mesi, in attesa del completamento dei lavori di ristrutturazione della sede storica della Misericordia di Castagneto Carducci;

- Che con nota prot. n. 2890 del 10.02.2012 l'Amm.ne comunale comunicava la disdetta del contratto per decadenza dei termini di 6 mesi contrattuali oltre la proroga di altri 6 mesi concessa con nota prot. 0025148 del 14.12.2011, e quindi di fatto dal giorno 18.04.2012 la disdetta diveniva operativa e da tale giorno i locali tornavano nella piena e d esclusiva disponibilità dell'Amm.ne Comunale;
- Che l'Amm.ne comunale riteneva di procedere alla stesura di una nuova perizia di stima immobiliare per la porzione pubblica dell'immobile di Via Umberto I° - ex uffici tecnici immobiliari conferendo un incarico esterno a professionista di fiducia nel settore delle stime immobiliari e ratificando l'affidamento con Determina Dirigenziale n. 267 del 02.07.2012, allo Studio Paglia & Associati Real Estate s.a.s di Genova nella persona del Dott. Flavio Paglia tecnico di comprovata esperienza nel settore delle stime immobiliari;

DATO ATTO:

- Che con nota prot. n. 19798 del 17.10.2012 il professionista incaricato presentava la propria perizia di stima immobiliare dell'immobile posto in Via Umberto I° sia per la parte adibita ad ex uffici tecnici comunali di proprietà pubblica, che per la porzione di unità immobiliare privata, giustificando che per la conformazione edilizia, per destinazione urbanistica e per la stato di consistenza in cui si trova l'edificio stesso, l'immobile non può essere alienato solamente per la porzione pubblica, ma dovrà riguardare l'intero corpo d'opera e volumetria in essere, risultando lo stesso nella sua complessità più appetibile sul mercato immobiliare, per un'eventuale e futura alienazione;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 02.07.2013 si procedeva alla approvazione del piano delle Alienazioni e valorizzazioni degli immobili comunali per l'anno 2013, confermando l'inserimento dell'Immobilie posto in Via Umberto I° nel Capoluogo adibito ad ex uffici tecnici comunali attualmente in stato di non utilizzo;

VISTA/O:

- la perizia tecnica di stima del settembre 2012, redatta dallo Studio Paglia & Associati Real Estate s.a.s di Genova nella persona del Dott. Flavio Paglia, con la quale veniva determinato il più probabile valore di mercato, dell'intero immobile posto in Via Umberto I° nel Capoluogo, per un valore complessivo pari ad € 1.500.000,00 composto dalla seguente distinzione: - € 1.170.641,74 per la porzione pubblica adibita ad ex uffici tecnici comunali; - € 329.147,46 per la porzione di proprietà privata della signora Rutili Roberta, ripartizione economica determinata sulla base delle effettive superfici rilevate delle due proprietà immobiliari, e contenute nella perizia di stima che si allega alla presente come allegato "A";

PRESO ATTO:

- che la signora Rutili Roberta ha inoltrato l'atto di procura speciale irrevocabile del 30.09.2013, ai rogiti del Notaio Vignoli Valerio di Livorno, con la quale conferisce al Comune di Castagneto Carducci procura speciale a vendere la propria porzione immobiliare facente parte del fabbricato posto in Via Umberto I° nel Capoluogo adibito parzialmente ad ex uffici tecnici comunali ed attualmente in stato di non utilizzo;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale proposta n. 188 del 07.10.2013 in fase di registrazione e pubblicazione l'Amm.ne comunale procedeva all'accettazione della procura speciale sopra richiamata per attivare le procedure di alienazione dell'intero immobile in seguito descritte nel proseguo del presente atto;



DETERMINATO/A:

- che l'interno immobile nel suo complesso risulta costituito dalla seguente consistenza catastale censita al Catasto Fabbricati, come di seguito specificata:
 - o proprietà immobiliari oggetto di alienazione:
 - § Foglio di mappa n. 46 - Mappale n. 47 sub 601 unità immobiliare di proprietà della Signora Rutili Roberta di categoria C/1 - Classe 3° di consistenza di m² 214,00 piano T - 1, di Rendita di € 3.536,70 generato con atto di variazione del 06.12.2002 n. 7823.1/2002 in atti dal 24.01.2003 (protocollo n. 9740) rettifica di ufficio D.M. 701/94;
 - § Foglio di mappa n. 46 - Mappale n. 47 sub 602 vecchio bcnc (corte comune) soppresso con atto di variazione del 30.04.2010 n. 6041.1/2010 in atti dal 30.04.2010 (protocollo n. LI0057921) che origina definitivamente il sub 605 - 606 successivamente descritti;
 - § Foglio di mappa n. 46 - Mappale n. 47 sub 603 unità immobiliare di proprietà comunale (ex uffici comunali) di Categoria B/4 - Classe 2° di consistenza di m³ 4.658,00 piano S1 - T- 1, di Rendita € 6.976,43 generato con atto di variazione nel classamento del 04.09.2009 n. 11270.1/2009 in atti dal 04.09.2009 (protocollo n. LI0117399) variazione di classamento;
 - § Foglio di mappa n. 46 - Mappale n. 47 sub 606 bcnc (corte comune ai sub 601 - 603 - 604 - 605 del mappale 47 e comune anche al sub 2 del mappale 47 ed al mappale 389 descritti nella successiva sezione) senza rendita costituito con atto di variazione del 30.04.2010 n. 6041.1/2010 in atti dal 30.04.2010 (protocollo n. LI0057921) originato dalla soppressione del vecchio sub 602;
 - o proprietà immobiliari non oggetto di alienazione:
 - § Foglio di mappa n. 46 - Mappale n. 47 sub 605 area urbana di proprietà comunale (attuale parcheggio con accesso da Via Umberto I°) di m² 408 senza rendita costituito con atto di variazione del 30.04.2010 n. 6041.1/2010 in atti dal 30.04.2010 (protocollo n. LI0057921) originato dalla soppressione del vecchio sub 602;
 - § Foglio di mappa n. 46 - Mappale n. 47 sub 2 unità immobiliare di altra proprietà posta al piano Terreno con accesso da Via Umberto I° non oggetto di alienazione;
 - § Foglio di mappa n. 46 - Mappale n. 47 sub 604 unità immobiliare di altra proprietà posta al piano primo con accesso da Via Umberto I° non oggetto di alienazione;
 - § Foglio di mappa n. 46 - Mappale n. 389 di proprietà del Comune di Castagneto Carducci (centrale Enel di zona attiva) di Categoria D/1 senza consistenza, piano terra, di rendita di € 104,00 generato con atto di variazione nel classamento del 04.09.2009 n. 11265.1/2009 in atti dal 04.09.2009 (protocollo n. LI0117394) variazione di classamento, che viene mantenuta e non inserita nella procedura di alienazione trattandosi di utenza pubblica a servizio della collettività.
- la quantificazione ed individuazione finale dell'immobile da alienare, a seguito della verifica sullo stato e consistenza catastale meglio descritti nella specifica di cui al punto sopra riportata, con costituzione di unico lotto in gara da alienare, mediante il procedimento di cui all'art. 73, lettera a) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, con allegata



quantificazione del valore posto a base di gara, mediante la sotto riportata distinzione e determinazione:

- o **Lotto Unico**: immobile esistente in Via Umberto I° nel Capoluogo, adibito ad ex uffici tecnici comunali non più utilizzati in parte e da fondo commerciale per la restante parte di proprietà della signora Roberta Rutili, con individuazione al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa n. 46 Mappale 47, sub 601 - 603 - 605 - 605, **del valore posto a base di gara pari ad € 1.500.000,00** determinato sulla base della perizia tecnica di stima redatta che approvandola con il presente atto, si allega come Allegato "A";

PRESO ATTO:

- Che detto immobile sopra descritto da alienare risulta avere una superficie reale di m² 1.513,00 in pianta con la seguente ripartizione: - m² 1.181,00 per la porzione immobiliare pubblica; - m² 332,00 per la porzione immobiliare di proprietà della signora Roberta Rutili;
- Che l'immobile in oggetto da un punto di vista urbanistico ricade nel "Sottosistema Insediativo di matrice storica di Castagneto - I.1b" e nella UTOE n. 3 di Castagneto Carducci, regolate dagli artt. 32,34,53,56 degli Indirizzi Normativi del Piano Strutturale, con disposizioni urbanistiche di cui al Regolamento Urbanistico M3 - Ristrutturazione Edilizia e Tutela dei fronti in parte e M5 - ristrutturazione Edilizia con demolizione dei volumi secondari come riportato nella Tavola 06 - Castagneto del Regolamento Urbanistico approvato;
- Che con nota prot. n. 0009142 del 29.04.2009, il Ministero dei Beni Culturali inoltrava la propria nota circa la verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, dalla quale nel parere inviato si determinava che il bene in oggetto non presenta interesse artistico, storico ed archeologico o etnoantropologico non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1° del D.Lgs n. 42/2004, e pertanto ne vengono meno tutti gli obblighi per la proprietà dalla sottoposizione del bene a tutela ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del D.Lgs n. 42/2004;
- Che nell'ottica di una riqualificazione e valorizzazione di immobili pubblici non più utilizzati come quello in oggetto, per i quali l'Amm.ne ne deve comunque far fronte ad interventi di manutenzione onde evitare l'aggravio delle condizioni in cui versa attualmente l'intero immobile, nell'ottica anche di una valorizzazione ed incentivazione di recupero e riutilizzo di volumetrie esistenti non più consone ai bisogni della collettività;

RITENUTO:

- Per le motivazioni riportate nel sopra dispositivo, procedere all'approvazione della perizia tecnica di stima del settembre 2012, redatta dallo Studio Paglia & Associati Real Estate s.a.s di Genova nella persona del Dott. Flavio Paglia, **con la quale veniva determinato il più probabile valore di mercato, dell'intero immobile posto in Via Umberto I° nel Capoluogo**, per un valore complessivo pari ad € 1.500.000,00 composto dalla seguente distinzione: - € 1.170.641,74 per la porzione pubblica adibita ad ex uffici tecnici comunali; - € 329.147,46 per la porzione di proprietà privata della signora rutili Roberta, ripartizione economica determinata sulla base delle effettive superfici rilevate delle due proprietà immobiliari, e contenute nella perizia di stima che si allega alla presente come allegato "A";
- Di procedere di conseguenza all'approvazione della procedura di alienazione di detto immobile in oggetto in unico lotto, mediante attivazione di procedura aperta ad Asta Pubblica con il sistema di estinzione di candela vergine ai sensi dell'art. 73, lettera a) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827;

VISTO/A:

- il D.lgs. 18/08/2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";



- l'art. 58 del D.L. 112/08, il quale stabilisce che l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;
- Il R.D. 23 maggio 1924 n. 827 ed in particolare l'art. 73, lettera a);

RICONOSCIUTA:

- La rispondenza della procedura che si va ad attivare ai fini ed obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nell'ottica di risparmio e contenimento della spesa pubblica con particolare riferimento alla valorizzazione degli immobili divenuti disponibili a seguito del loro inserimento nel Piano di Alienazione e Valorizzazione degli immobili comunali di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 02.07.2013;

VISTI:

- i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. di cui al D. Lgs. 18/08/2000 N°267, allegati;

Ad unanimità di voti espressi in maniera palese;

DELIBERA

- **Richiamare** la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto;
- **Approvare e dare esecutività** alla perizia tecnica di stima del settembre 2012, redatta dallo Studio Paglia & Associati Real Estate s.a.s di Genova nella persona del Dott. Flavio Paglia, con la quale veniva determinato il più probabile valore di mercato, dell'intero immobile posto in Via Umberto I° nel Capoluogo, per un valore complessivo pari ad € 1.500.000,00 composto dalla seguente distinzione: - € 1.170.641,74 per la porzione pubblica adibita ad ex uffici tecnici comunali; - € 329.147,46 per la porzione di proprietà privata della signora rutili Roberta, ripartizione economica determinata sulla base delle effettive superfici rilevate delle due proprietà immobiliari, e contenute nella perizia di stima che si allega alla presente come allegato "A";
- **Prendere atto** che con Deliberazione di Giunta Comunale proposta n. 188 del 07.10.2013 in fase di registrazione e pubblicazione l'Amm.ne comunale procedeva all'accettazione della procura speciale irrevocabile del 30.09.2013, ai rogiti del Notaio Vignoli Valerio di Livorno, con la quale la Signora Roberta Rutili, conferisce al Comune di Castagneto Carducci procura speciale a vendere la propria porzione immobiliare facente parte del fabbricato posto in Via Umberto I° nel Capoluogo, al fine di attivare le procedure di alienazione dell'intero immobile;
- **Prendere atto** della nota prot. n. 0009142 del 29.04.2009, con la quale il Ministero dei Beni Culturali inoltrava la propria nota circa la verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, dalla quale nel parere inviato si determinava che il bene in oggetto non presenta interesse artistico, storico ed archeologico o etnoantropologico non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1° del D.Lgs n. 42/2004, e pertanto ne vengono meno tutti gli obblighi per la proprietà dalla sottoposizione del bene a tutela ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del D.Lgs n. 42/2004;
- **Approvare e dare esecutività** alla quantificazione ed individuazione finale dell'immobile, mediante il procedimento di cui all'art. 73, lettera a) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, con allegata quantificazione del valore posto a base di gara, mediante la sotto riportata distinzione e determinazione:



- o **Lotto Unico**: immobile esistente in Via Umberto I° nel Capoluogo, adibito ad ex uffici tecnici comunali non più utilizzati in parte e da fondo commerciale per la restante parte di proprietà della signora Roberta Rutili, con individuazione al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa n. 46 Mappale 47, sub 601 - 603 - 605 - 605, **del valore posto a base di gara pari ad € 1.500.000,00** con la seguente consistenza: - m² 1.181,00 per la porzione immobiliare pubblica; - m² 332,00 per la porzione immobiliare di proprietà della signora Roberta Rutili, determinando una superficie complessiva reale di m² 1.513,00 in pianta, locali principali ed accessori, come anche individuato nella relazione descrittiva allegata alla perizia tecnica di stima sopra richiamata;
- **Dare atto** che l'alienazione del sopra richiamato immobile, avverrà mediante procedura aperta ad evidenza pubblica, con il sistema di estinzione di candela vergine ai sensi dell'art. 73, lettera a) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827;
- **Autorizzare** il Responsabile dell'Area 5 - Governo del Territorio, all'adozione di tutti gli atti consequenziali alla presente e dirigenziali, per i poteri conferiti, tesi all'attuazione operativa della procedura di alienazione dell'immobile sopra richiamato, nonché all'approvazione di tutti i documenti necessari per l'espletamento delle procedure di gara;
- **Autorizzare** il Responsabile dell'Area 1 - Risorse Finanziarie, all'adozione di tutti gli atti consequenziali alla presente e dirigenziali, per i poteri conferiti, tesi all'individuazione del consono Capitolo di Bilancio Anno 2013 per l'incameramento dei compensi scaturenti dai rogiti di vendita delle aree poste in alienazione dopo l'espletamento delle procedure di gara;
- **Di dare** alla presente deliberazione, con separata unanime votazione, immediata esecutività al fine di consentire l'attuazione dell'intervento;



Area 5-Governo del Territorio e Sviluppo Econom.

Responsabile di Area: FUSI MORENO

Servizio Manutenzioni

Proponente: BICCHIELLI MIRCO

OGGETTO: ALIENAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE POSTO IN VIA UMBERTO I° NEL CAPOLUOGO, MEDIANTE ATTIVAZIONE DI PROCEDURA APERTA AD EVIDENZA PUBBLICA - APPROVAZIONE PERIZIA TECNICA DI STIMA - APPROVAZIONE PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA.

In merito alla proposta di delibera n. 191 di cui in oggetto, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.ro 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Lì 08/10/2013

**Il Responsabile dell' Area 5-Governo del Territorio e
Sviluppo Econom.
F.to FUSI MORENO**

In merito alla proposta di delibera di cui all'oggetto, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n.ro 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

**Il Responsabile dell'Area 1 Gestione Risorse
F.to Dott. De Giorgi Oronzo**

Lì 08/10/2013



N. 181

del 15/10/2013

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE

f.to TINTI FABIO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. SALVATORE DE PRIAMO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata a norma di legge all'Albo Pretorio di questo Comune a partire da oggi e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, al n. **1306** del Registro delle Pubblicazioni

Castagneto Carducci, **24/10/2013**

LA RESPONSABILE DELL'AREA 2
f.to Laura Catapano

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

La presente copia, composta da n. 9 pagine, oltre gli allegati riprodotta mediante sistemi informatici, è conforme

- per esteso
- per estratto

all'originale conservato presso l'Area 2 – Ufficio Segreteria e Affari Generali

Castagneto Carducci, _____

UFFICIO SEGRETERIA E AFFARI GENERALI

Il sottoscritto Segretario Generale, sulla base degli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' stata comunicata al Sig. Prefetto di Livorno con nota n. ___ del _____ ai sensi dell'art. 135 del D. Lgs. n. 267/2000
- E' divenuta esecutiva il **24/10/2013**, decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 134, 3° comma del D. Lgs. N. 267/2000
- E' divenuta esecutiva il _____, poiché sottoposta a controllo eventuale, ai sensi degli artt. 127, 1° e 2° comma e 134, 2° comma
- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile

Castagneto Carducci, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. SALVATORE DE PRIAMO