



Comune di Minturno

Provincia di Latina

SERVIZIO PATRIMONIO - COMMERCIO - SUAP

RELAZIONE

Il Comune di Minturno è proprietario di beni immobili (terreni e fabbricati non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali; Nell'inventario del patrimonio dell'Ente risultano abitazioni, magazzini interni al centro storico e terreni agricoli. Alcuni di questi immobili devono essere regolarizzati in catasto in quanto le variazioni effettuate negli ultimi decenni non sono state dichiarate in catasto, per altre non risultano completate e regolarizzate le procedure di esproprio.

Si ritiene pertanto necessario procedere in via preliminare alla regolarizzazione catastale almeno dei fabbricati.

Altra situazione ataviche riguardano alcune proprietà non riconducibili in testa al Comune ma di fatto in libero possesso dell'Ente. Si ritiene che gli immobili e le aree e in zona urbana possono potenzialmente costituire una risorsa per attività strumentali dell'Ente, mentre per i terreni in ambito agricolo non sembra ipotizzabile una destinazione per pubblica utilità, pertanto potrebbero essere permutati o alienati.

Obbiettivi

Prima fase dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 58, del D.L. 112/2008 e s.m.i., le dismissioni esercizio 2018/19/20 possono essere rappresentate dall'elenco dei seguenti immobili:

Alienazioni

1. I diritti del concedente su terreni ex uso civico, suscettibili di alienazione, per i quali è stata presentata domanda di affrancazione:
 - a) Terreno agricolo censito in catasto al Foglio n. 43, p.lla n. 156, della superficie di mq. 25,00 - valore di affranco € 413,16.
 - b) Terreno agricolo censito in catasto al Foglio n. 43, p.lla n. 386, della superficie di mq. 640,00 - valore di affranco € 413,16;
 - c) Terreno agricolo censito in catasto al Foglio n. 44, p.lla n. 457, della superficie di mq. 749,00 - valore di affranco € 413,16;

d) Terreno agricolo censito in catasto al Foglio. n. 36 P.lle nn. 201 - 203 - 398 - 399- 62- 625 - 626 - 627 - 396 - 397 - 86 - valore di affranco € 6.946,05;

e) Terreno agricolo censito in catasto al Foglio. n. 44 P.lle nn. 500 - 1445 - 1463 -1465 - 1467 - valore di affranco € 6.020,97 di cui € 3.610,00 già versati nell'annualità 2017;

2. Un locale commerciale sito in Minturno Capoluogo, Piazza Roma, censito in catasto al Foglio Mu, p.lla n. 290/2, della superficie di mq. 30,00, comprensivi del portico antistante, attualmente concesso in locazione (bar Effetto), giusto contratto del 20/12/2011, registrato a Formia il 18 gennaio 2012; il valore di mercato stimato del bene € 30.450,00 circa.
3. Un piccolo fabbricato per civile abitazione, sito in Minturno, Via S. Lucia, non censito in Catasto, struttura in muratura costituito da un piano terreno, copertura a terrazzo, della superficie di mq, 85,00 circa, dismesso all'uso e attualmente allo stato grezzo, privo di infissi, impianti e pavimentazioni, valore stimato del bene € 82.450 circa;
4. Un fabbricato per civile abitazione, sito in Tufo di Minturno, Via A. Diaz, censito in Catasto al Foglio n. 21, p.lla n. 973, con sub da 1 a 8, struttura in muratura costituito da un piano terra, primo e secondo, con copertura a padiglioni, della superficie di mq, 228,00 per piano circa, assegnato al patrimonio comunale con decreto prot. n. 2015/8218/ DRLZ-LT DEL 22/06/2015, da parte del Demanio dello Stato, al fine di valorizzarlo o alienarlo alle condizioni in esso decreto riportate, dismesso all'uso, privo di infissi, impianti da ricostruire attualmente non agibile, valore di mercato stimato del bene € 159.071,04;
5. Un fabbricato per civile abitazione, sito in Santa Maria Infante di Minturno, in Via Mastantuono Benedetto, n. 15, censito in catasto al Foglio n. 5, P.lla n. 774, struttura in muratura costituito da un solo piano terra, con copertura a due falde, della superficie di mq, 68,00 circa, assegnato al patrimonio comunale con decreto prot. n. 2015/8218/ DRLZ-LT del 22/06/2015, da parte del Demanio dello Stato, suscettibile di valorizzazione o alienazione , dismesso all'uso, con infissi ed impianti fatiscenti e da ricostruire, attualmente con segni di degrado strutturale, non agibile, valore di mercato stimato del bene € 12.022,40 circa;

Per quanto attiene agli immobili di cui ai punti 4 e 5, le procedure restano soggette al parere di congruità della stima da parte dell'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Lazio, ed in caso di vendita dovrà essere corrisposta la quota pari al 30% del prezzo di aggiudicazione all'Agenzia del Demanio.

Valorizzazioni

Natura del bene	Fog.	p.lla	Contratto	Fitto mensile	Fitto annuo
Locale commerciale bar effetto	M.U.	290/2	Validità 20/12/2011 – 19/12/2017	€ 178,00	€ 2.137,20
Locale commerciale bar Rouge	46	403	Validità 26/07/2011 – 27/07/2017	€ 328,54	€ 3.457,18 + I.V.A.

Residenza sanitaria (RSA)	20		Validità 10/11/2006 – 09/11/2016 pagamento a far data dal 02/07/2014	€ 210.000,00
Suolo	21		Validità 21/05/2012- 20/05/2021	€ 21.305,04
Suolo	45	Ex 446 - 1061	Validità 16/01/2009- 16/01/2018	€ 20.000,00
Tensostruttura Minturno	20	175	Validità 20/05/2008 – 19/05/2018	€ 3.050,00
Palazzetto dello sport			Convenzioni di utilizzo a varie associazioni con Validità 27/10/2017 – 31/05/2018	€ 18.000,00
Tensostruttura			Convenzioni di utilizzo a varie associazioni con Validità 30/10/2017 – 31/05/2018	€ 4.270,00
Campo sportivo "Carafa"	20	130	Validità 12/10/2017 – 11/10/2018	€ 1.200,00
Campo sportivo "Pirae"			Validità 25/10/2017 – 31/05/2018	€ 1.200,00
Suolo	39	429 (ex 243) 427 (ex 152)	Concessione	€ 1.348,75
Suolo	39	433 p- ex243 e 152	Concessione	€ 556,27
Suolo	39	212p	Concessione	€ 330,50
suolo	39	212p	Concessione	€ 1.269,00

Seconda fase, 2018/2020, si ritiene necessario costituire un gruppo di lavoro od ufficio dedicato, per la costituzione di un ruolo dei canoni enfiteutici per riordinare la situazione dei livelli gravanti su beni ex uso civico, che ammonterebbe ad un importo complessivo annuo in circa € 17.922,33; l'attuazione di tale adempimento sarà preparatorio dell'attività di dismissione dei diritti di che trattasi, classificati suscettibili di affrancazione, che sono stati ad oggi quantificati in circa € 478.346,69.

Come da relazione della società P.A. Solution, affidataria dell'incarico di ricognizione e regolamentazione giuridica del Patrimonio Immobiliare Comunale, affidato con determina del Responsabile del Servizio Patrimonio n. 134 del 16/06/2016.

Da cui il seguente cronoprogramma:

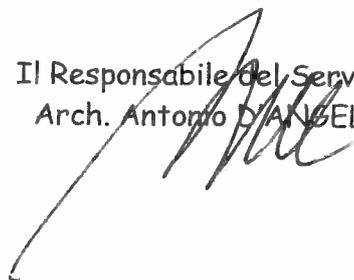
Immobile	Rif. Catastali	Anno 2018	Anno2019	Anno2020
Affrancazioni canoni enfit.	F. n. 36 P.lle nn. 201 - 203 - 398 - 399- 62- 625 - 626 - 627 - 396 - 397 - 86	€ 6.946,05		

	F. 44 P.IIe nn. 500 - 1445 - 1463 - 1465 - 1467	€ 2.410,97		
	F. 44 P.IIa nn. 457	€ 413,16		
	F. 43 P.IIe nn. 156	€ 413,16		
	F. 43 P.IIe nn. 386	€ 413,16		
Fabbricato in via A. Diaz, Tufo di Minturno	F. 21 P.IIa n. 973 sub da 1 a 8	€ 159.071,04		
Locale commerciale in Piazza Mercato, Minturno capoluogo	F. MU P.IIa n. 290/2		€ 30.450,00	
Fabbricato in Via S. Lucia	Da accatastare			€ 82.450,00
Fabbricato in Via Mastantuono Benedetto	f. 5 P.IIa 744	€ 12.022,40		
Totali		€ 181.689,94	€ 30.450,00	€ 82.450,00

Eventuali discrasie con quanto nell'atto deliberativo di Giunta Comunale, n. 40 del 02/02/2018, sono dovuti ad aggiornamenti avvenuti di recente e a rettifiche di errori materiali riscontrati.

Minturno, 12/03/2018

Il Responsabile del Servizio
Arch. Antonio D'ANGELO





Comune di Minturno

Provincia di Latina

SERVIZIO PATRIMONIO - COMMERCIO - SUAP

RELAZIONE

Oggetto: stima valore di mercato di un fabbricato di proprietà comunale in Santa Maria Infante di Minturno, censito in catasto al Foglio n. 5, Part.IIa n. 774;

Con sopralluogo effettuato in data 30/01/2018, si è presa visione del fabbricato per civile abitazione, sito in Santa Maria Infante di Minturno, in Via Mastantuono Benedetto, n. 15, censito in catasto al Foglio n. 5, Part.IIa n. 774, fu realizzato nell'immediato dopoguerra (1946/1950) con destinazione di primo ricovero per i senza tetto; trattasi di immobile con struttura in muratura di pietrame calcareo, è costituito da un solo piano terra, la copertura è a due falde con tegole marsigliesi poggiate su travi e travicelli in legno, databili all'epoca della costruzione ed in cattivo stato di conservazione, privo di grondaie; gli infissi esterni, anch'essi in legno, sono in cattivo stato di conservazione, privi di vetri e presentano evidenti segni di marcescenza;

La superficie di mq, 68,00 circa, risulta pavimentata con mattonelle in graniglia di diversa forma, non omogenea ed in alcune porzioni parzialmente divelte e/o inesistente, impianti da ricostruire e non allacciati alle reti di distribuzione e scarico, attualmente non agibile e libero, in stato di avanzata vetustà. L'immobile è pervenuto al patrimonio comunale del Comune di Minturno a seguito di assegnazione, con decreto prot. n. 2015/8218/ DRLZ-LT del 22/06/2015, da parte del Demanio dello Stato;

Lo stesso immobile è suscettibile di valorizzazione o alienazione, il valore di mercato può essere stimato come segue:

Prezzo di mercato medio, per tipologia e zona territoriale di ubicazione: € 400,00 circa, riduzione per vetustà: 0,52 del valore e riduzione per stato di conservazione - 15% del valore:

Mq. 68,00 X € 400,00	=	€.	27.200,00
Valore € 27.200,00 X - 0,52	=	€ -	14.144,00
Valore € 14.144,00 X - 15%	=	€ -	2.121,60
Più possibile valore di Mercato		€	12.022,40

Si rappresenta che la presente stima dovrà essere sottoposta a visto di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, nell'ottica della trasparenza e del buon andamento degli Enti pubblici, prima dell'avvio della procedura di alienazione.

Minturno, 12/03/2018

Il Tecnico
Arch. Antonio D'ANGELO





Comune di Minturno

Provincia di Latina

SERVIZIO PATRIMONIO - COMMERCIO - SUAP

RELAZIONE

Oggetto: stima valore di mercato di un fabbricato di proprietà comunale in Tufo di Minturno, censito in catasto al Foglio n. 21 , Part.IIa n. 973 sub da 1 a 8;

Con sopralluogo effettuato in data 30/01/2018, si è presa visione del fabbricato per civile abitazione, sito in Tufo di Minturno, in Via A. Diaz, censito in catasto al Foglio n. 21, Part.IIa n. 973 sub da 1 a 8, fu realizzato nell'immediato dopoguerra (1950/1960) con destinazione "fabbricato per i senza tetto"; trattasi di immobile con struttura in muratura, è costituito da un piano terra, primo e secondo, la copertura è a delta con tegole marsigliesi, per lo più privo di grondaie; l'edificio risulta privo degli infissi esterni, le finestre e gli accessi risultano chiusi con paretine in laterizio;

La superficie per piano di mq, 228,00 circa, non è stato possibile accedere pertanto non sono stati rilevati lo stato di conservazione delle pavimentazioni, solai ed impianti, che comunque possono ipotizzarsi in pessimo stato di conservazione. attualmente l'immobile risulta non agibile e libero, in stato di avanzata vetustà. L'immobile è pervenuto al patrimonio comunale del Comune di Minturno a seguito di assegnazione, con decreto prot. n. 2015/8218/ DRLZ-LT del 22/06/2015, da parte del Demanio dello Stato;

Lo stesso immobile è suscettibile di valorizzazione o alienazione, il valore di mercato può essere stimato come segue:

Prezzo di mercato medio, per tipologia e zona territoriale di ubicazione: €/mq 570,00 circa, riduzione per vetustà: 0,52 del valore e riduzione per stato di conservazione - 15% del valore:

Mq. 684,00 X € 570,00	=	€.	389.880,00
Valore € 389.880,00 X - 0.52 =		€ -	202.737,60
Valore € 187.142,40 X - 15% =		€ -	28.071,36
Più possibile valore di Mercato		€	159.071,04

Si rappresenta che la presente stima dovrà essere sottoposta a visto di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio, nell'ottica della trasparenza e del buon andamento degli Enti pubblici, prima dell'avvio della procedura di alienazione.

Si rappresenta altresì che per il medesimo bene nella delibera di G.C. n. 40 del 02/02/2018, si è indicato un valore di mercato con stima O.M.I. senza la decurtazione per lo stato di conservazione e la vetustà.

Minturno, 13/03/2018

Il Tecnico
Arch. Antonio D'ANGELO





COMUNE di MINTURNO

Provincia di Latina

VERBALE PROT.

68

Minturno,

14/03/2018

Al Segretario Generale
e p.c. Al Sig. Sindaco
e p.c. Al Presidente del Consiglio Comunale
e p.c. Alla Giunta Comunale

VERBALE COLLEGIO REVISORI DEI CONTI

In data odierna presso la sede comunale si è riunito il Collegio dei Revisori dei conti del Comune di Minturno,

premessò

- che è stata ricevuta la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale per l'approvazione dell'Elenco dei beni suscettibili di alienazione e valorizzazione per il triennio 2018/2020;
- che ai sensi dell'art. 58 comma 1 ultimo periodo del D.L. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge 133 del 06 agosto 2008, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce allegato obbligatorio al bilancio di previsione 2018 e pluriennale;
- che l'art. 239 co. 1 lettera b n. 7 del TUEL prevede che l'Organo di Revisione esprima parere in ordine alla gestione del patrimonio comunale.

Vista

- la proposta di delibera di Consiglio Comunale avente ad oggetto l'approvazione dell'*Elenco dei beni suscettibili di alienazione e valorizzazione per il triennio 2018/2020*;
- vista la relazione del Responsabile dell'Ufficio tecnico Arch. Antonio D'Angelo;
- il parere favorevole di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Responsabile del Servizio interessato ai sensi degli articoli 49 – 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000,

E
COMUNE DI MINTURNO
COMUNE DI MINTURNO
Protocollo N. 0007855/2018 del 14/03/2018



COMUNE di MINTURNO

Provincia di Latina

esprime parere favorevole
sulla proposta di deliberazione per l'approvazione dell'Elenco dei beni suscettibili di
alienazione e valorizzazione per il triennio 2018/2020.

Il Collegio dei Revisori dei conti

Dott. Mauro Frasca

Dott.ssa Nora Cacciotti

Dott. Pierpaolo Pandozzi

E
COMUNE DI MINTURNO
COMUNE DI MINTURNO
Protocollo N.0007855/2018 del 14/03/2018