



COMUNE DI SAN DONACI
PROVINCIA DI BRINDISI

72025 P.zza P.Faggiano
P.I. 01432100749; C. F. 80001990748
TEL. 0831/631233; FAX 0831/631212

Ufficio PATRIMONIO

Allegato alla deliberazione di C.C. n. 21 del 28/06/2022

OGGETTO: *Ricognizione beni patrimoniali suscettibili di valorizzazione o dismissione
Art. 58 D.L. 112/2008. Anno 2022.*

Dagli atti di questo ufficio risultano i seguenti immobili, facenti parte del patrimonio disponibile, che si ritengono non strumentali all'esercizio delle attività istituzionali e che, pertanto, potrebbero essere alienati.

EX MATTATOIO COMUNALE

Fabbricato non utilizzato ed in stato di abbandono - Dotato di allaccio alla rete idrica e fognaria –
Superficie lotto mq. 4000, superficie coperta mq. 854 circa.
Nel catasto terreni foglio 30 particella 57. il fabbricato non è accatastato.

FABBRICATO IN PIAZZA SALVO D'ACQUISTO

Fabbricato utilizzato dall'Associazione Combattenti.
Superficie coperta mq. 96 circa, vani 5,50. Non accatastato. Il terreno di sedime ricade sulla
particella 1687 del foglio 25.

STABILE DI VIA TUNISI

Utilizzato in comodato come sede di poliambulatorio USL e servizio "118". Si svolge a piano terra
e primo piano. Nel catasto foglio 19 particella 680.

EDIFICIO PRESSO CAMPO SPORTIVO

In catasto al foglio 30 particella 75 sub 2, cat. C/6, 21 mq. Ricade in zona agricola secondo il P.R.G.
vigente.

CHIESA DI SAN ANTONIO, VIA GRASSI

Fabbricato comunale adibito a chiesa e gestito dalla parrocchia.
In catasto al foglio 25, da stralciare dalla particella 280 dei fabbricati.

SUOLO VIA SAN PANCRAZIO "GROTTA MADONNA DI LOURDES"

Area comunale gestita dalla parrocchia.
Superficie mq. 329 circa. Catasto terreni foglio 24, particella 375.

SUOLI VIA GIULIO CESARE

Terreni già edificatori ed attualmente agricoli.
Lotto n. 1, di mq 350 foglio 24, particella 776;
Lotto n. 3, di mq 310 foglio 24, particella 778;
Lotto n. 5, di mq 311 foglio 24, particella 780;

TERRENO IN CONTRADA PIZZI

Terreno agricolo adibito a seminativo.
Superficie mq. 3453. Catasto terreni foglio 15, particella 91, are 34,53, sem. classe 4^.

AREE PER SPAZI PUBBLICI IN CONTRADA NICOLA TURCO

Area ceduta ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02/04/1968, numero 1444, a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 16/1985, intestata alla ditta "San Marco s.r.l.". Superficie mq. 3000. Non è stato stipulato l'atto di trasferimento al Comune né individuato catastalmente. L'intero intervento interessava i terreni in catasto terreni al foglio 11 particelle 200, 201, 301.

AREA PER SPAZI PUBBLICI IN CONTRADA PADULA LONGA

Area ceduta ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02/04/1968, numero 1444, a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 149/75, intestato ad officine De Silla s.s.. Superficie mq 3620.
L'intero intervento interessava i terreni in catasto terreni al foglio 10, particelle 111-8, da frazionare.

AREA PER SPAZI PUBBLICI IN CONTRADA PALAZZO

Area ceduta ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02/04/1968, numero 1444, a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 62/1999, intestata alla ditta Nestola Trono Anna Rita. Superficie are 13,92. nel catasto terreni al foglio 9, particella 195.

AREA PER SPAZI PUBBLICI IN CONTRADA PALADINI

Area ceduta ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02/04/1968, numero 1444, a seguito di rilascio di permesso di costruire n. 53/2001, intestata alla ditta Miccoli Crocefisso. Superficie mq. 690,90 – nel catasto terreni al foglio 26 particella 51, da frazionare.

AREE presso le opere terminali della fogna bianca (nelle vicinanze del campo sportivo). Sono terreni già dati in locazione ai gestori di Telefonia Mobile (VODAFONE, WIND, H3G).

Terreno 1	Mq. 150	Foglio 24	Particella 1132
Terreno 2	Mq. 150	Foglio 35	Particella 118
Terreno 3	Mq. 100	Foglio 35	Particella 109

LOTTE EDIFICATORI NEL P.I.P.

Nessuno

LOTTE EDIFICATORI NEL PEEP C/1

I seguenti lotti sono disponibili per la vendita:

Lotto n. 35	Mq. 223	Foglio 24	Particella 1032-1044-1059
Lotto n. 51	Mq. 309	Foglio 24	Particella 902-2134-2137-2139

LOTTE EDIFICATORI NEL PEEP C/2

Lotto n. 5	Mq. 300	Foglio 26	Particella 1566
Lotto n. 12	Mq. 296	Foglio 26	Particella 1572
Lotto n. 14	Mq. 300	Foglio 26	Particella 1574
Lotto n. 15	Mq. 305	Foglio 26	Particella 1575
Lotto n. 16	Mq. 307	Foglio 26	Particella 1576
Lotto n. 17	Mq. 308	Foglio 26	Particella 1577
Lotto n. 18	Mq. 184	Foglio 26	Particella 1579
Lotto n. 20	Mq. 185	Foglio 26	Particella 1581
Lotto n. 21	Mq. 186	Foglio 26	Particella 1582
Lotto n. 28	Mq. 300	Foglio 26	Particella 1590
Lotto n. 29	Mq. 303	Foglio 26	Particella 1589
Lotto n. 30	Mq. 302	Foglio 26	Particella 1588
Lotto n. 31	Mq. 300	Foglio 26	Particella 1587
Lotto n. 32	Mq. 299	Foglio 26	Particella 1586
Lotto n. 34	Mq. 278	Foglio 26	Particella 1599
Lotto n. 35	Mq. 280	Foglio 26	Particella 1600
Lotto n. 36	Mq. 280	Foglio 26	Particella 1601
Lotto n. 37	Mq. 281	Foglio 26	Particella 1602
Lotto n. 38	Mq. 282	Foglio 26	Particella 1603
Lotto n. 39	Mq. 283	Foglio 26	Particella 1604
Lotto n. 45	Mq. 177	Foglio 26	Particella 1914
Lotto n. 46	Mq. 177	Foglio 26	Particella 1912
Lotto n. 47	Mq. 177	Foglio 26	Particella 1910
Lotto n. 48	Mq. 177	Foglio 26	Particella 1908
Lotto n. 49	Mq. 177	Foglio 26	Particella 1906
Lotto n. 50	Mq. 303	Foglio 26	Particella 1887
Lotto n. 51	Mq. 305	Foglio 26	Particella 1885
Lotto n. 52	Mq. 305	Foglio 26	Particella 1884
Lotto n. 53	Mq. 305	Foglio 26	Particella 1883
Lotto n. 55	Mq. 342	Foglio 26	Particella 1624,1907,1905
Lotto n. 56	Mq. 355	Foglio 26	Particella 1625,1904
Lotto n. 57	Mq. 340	Foglio 26	Particella 1626,1903
Lotto n. 58	Mq. 326	Foglio 26	Particella 1627,1902,1899
Lotto n. 59	Mq. 310	Foglio 26	Particella 1628,1898,1896
Lotto n. 60	Mq. 295	Foglio 26	Particella 1629,1895,1893

AREE RELITTI NEL PEEP C/1

Relitto n. 4	Mq. 227	Foglio 24	Particelle 919 – 931
--------------	---------	-----------	----------------------

AREE RELITTI NEL PEEP A6

Nessuno

Tra i beni tutti i beni patrimoniali si ritiene possibile attivare le procedure di alienazione attraverso asta pubblica di quelli di seguito riportati.

A tal fine si indicano le eventuali criticità e una stima sommaria del loro valore di mercato, riservandosi di elaborare, al momento opportuno, un preciso giudizio di stima attraverso i più accreditati metodi dell'estimo.

EX MATTATOIO COMUNALE

Il bene insiste su un terreno della superficie catastale di 4.000,00 mq, individuato in Catasto al foglio 30 particella 57. I fabbricati, non utilizzati ed in stato di abbandono, occupano una superficie coperta di circa 854 mq.

E' dotato di allaccio alla rete idrica e fognaria.

Il sito è tipizzato dal vigente Piano Regolatore Generale quale zona omogenea F2 - zona di interesse comune e per attività collettive.

La appetibilità del mercato è fortemente vincolata alla possibilità di utilizzazione dell'immobile previsto dalle vigenti N.T.A. che prevedono le seguenti desinazioni d'uso :

- a) amministrative-gestionali;
- b) culturali e partecipative;
- c) sociali, sanitarie e assistenziali;
- d) direzionali e commerciali (esclusivamente per la distribuzione al dettaglio)
- e) ricreative.

La realizzazione di tali servizi spetta alla Pubblica Amministrazione ad esclusione delle attrezzature ricreative, direzionali e commerciali. Per quest'ultime è ammesso il permesso di costruire a tempo, in diritto di superficie sia a cooperative, consorzi o singoli privati che costruiscono a proprie spese su area pubblica con progetto conforme alle esigenze comunali, impegnandosi con una opportuna convenzione a realizzare le opere di sistemazione esterna che riguarda il verde, gestire il servizio rispettandone i fini sociali per un numero di anni non superiore a 35, garantendo durante questo periodo il contratto pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del comune. Scaduto questo termine non rinnovabile del permesso di costruire, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario. Su queste aree è vietata qualsiasi costruzione con destinazione diversa da quella del PRG.

Inoltre i progetti di massima devono essere estesi all'intera area.

Per i nuovi interventi sono applicati i seguenti indici e parametri:

U.F. (indice di utilizzazione fondiaria) = mq/mq 0,70;

H max = 12 ml;

Parcheggi = 1 mq/5mq di SU salvo diverse indicazioni fornite dall'amministrazione locale da rapportarsi comunque alle effettive esigenze di tali edifici.

È ammessa l'attuazione anche da parte di privati (enti o singoli) subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune che ne stabilisca le modalità e tempi di attuazione e gestione nell'interesse comune.

Il più probabile valore di mercato per il **diritto di superficie**, determinato sommariamente, è pari ad € **200.000,00**, a fronte di un valore della piena proprietà pari a circa € **300.000,00**; al fine di alienare la piena proprietà è necessario variare le previsioni urbanistiche attraverso apposita variante al P.R.G.

FABBRICATO IN PIAZZA SALVO D'ACQUISTO

Il fabbricato potrebbe essere molto appetibile dal mercato se avente destinazione d'uso commerciale, preventivamente variata con apposito procedimento urbanistico-amministrativo.

Il più probabile valore di mercato, determinato sommariamente tenuto conto di una ipotetica destinazione commerciale, è pari ad € **100.000,00**.

STABILE DI VIA TUNISI

Il fabbricato che si sviluppa a piano terra e primo piano, è distinto in catasto al foglio 19 p.lla 680 sub 1, 2, 3, 4, 5.

Il sito è tipizzato dal vigente Piano Regolatore Generale quale zona omogenea B1 - Zona di interesse urbanistico-ambientale. E' posto in ottima posizione urbana e suscettibile di qualsiasi destinazione d'uso compatibile con le previsioni urbanistiche, compresa quella residenziale e commerciale. La superficie catastale del lotto è pari a 1.035,00 mq. La superficie utile totale è pari a circa 445 mq.

Il più probabile valore di mercato, determinato sommariamente tenuto conto di una ipotetica destinazione commerciale, è pari ad € **350.000,00**.

Gli altri beni patrimoniali sopra riportati, ma non oggetto di valutazione riguardano:

- a) Beni utilizzati dalla parrocchia e di valore di mercato quasi nullo;**
- b) Terreni agricoli, che visto le loro dimensioni, sono di valore basso e che richiedono frazionamenti catastali e atti formali di trasferimento; il valore di una eventuale alienazione sarebbe quasi tutto necessario a sostenere le spese.**
- c) Lotti aree P.E.E.P., già disponibili, di valore già determinato, ma non richiesti da alcun acquirente, per i quali è necessario preventivamente alla alienazione, realizzare i servizi comuni.**

San Donaci, 21/03/2022

IL RESPONSABILE DEL PATRIMONIO

f.to *Dott. Ing. Mauro Solazzo*