



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. 7 del 30/04/2021

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

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, possono 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 edificatorio 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 locati ai gestori di Telefonia Mobile (VODAFONE, WIND, H3G) con contratti in scadenza nei prossimi anni.

| | | | |
|-----------|---------|-----------|-----------------|
| 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 patrimoniali descritti 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 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 destinazioni 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 del **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 di valore basso e che richiedono frazionamenti catastali e atti formali di trasferimento; il valore di 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, 13/04/2021

IL RESPONSABILE DEL PATRIMONIO

f.to *Dott. Ing. Mauro Solazzo*