



azienda regionale per l'edilizia abitativa

azienda regionale pro s'edilizia abitativa

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 491 DEL 24/8/2015

Oggetto: **Approvazione del disciplinare per l'alienazione di terreni e reliquati in Comune di Carbonia.**

IL COMMISSARIO,

VISTA la legge regionale 8 agosto 2006, n. 12, istitutiva di AREA;

VISTO lo Statuto dell'Azienda come modificato dal Decreto del Presidente della Regione n. 88 del 4 agosto 2015;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale 38/22 del 28 luglio 2015, rettificata e precisata dalla successiva deliberazione n. 40/39 dell'8 agosto 2015 con la quale il sottoscritto è stato nominato, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lett. s), della legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1, a decorrere dal 3 agosto 2015, quale Commissario straordinario di AREA, per il tempo strettamente necessario all'approvazione della legge regionale di riforma dell'Ente e, comunque, per un periodo non superiore a tre mesi;

ATTESO che l'art. 14 dello Statuto stabilisce che in caso di vacanza, di assenza o di impedimento del Direttore Generale si applicano le disposizioni previste in materia dall'art. 30 della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31;

DATO ATTO che, ai sensi del comma 1, secondo periodo, dell'art. 30 della L.R. 31/1998 e s.m.i. in combinato disposto con il primo comma del successivo art. 33, le funzioni di Direttore Generale sono svolte dall'Ing. Marco Crucitti;

VISTA la relazione predisposta dal Direttore del Distretto di Carbonia;

PREMESSO che AREA possiede nella Città di Carbonia circa 300 ha di terreni di diversa classificazione catastale e di diversa destinazione urbanistica. Molti di tali terreni non interessano la *mission* dell'Azienda, non producono proventi di alcuna natura mentre costituiscono causa di costi crescenti dovuti alla necessità di continui interventi di pulizia oltre che cespiti soggetti a tassazioni di vario ordine;

ATTESO che i suddetti terreni possono essere classificati in:

1. Terreni che per dimensione e ubicazione non sono suscettibili di uso edificatorio autonomo (reliquati). Questo rappresenta il gruppo più numeroso ma anche il più

frammentato e caratterizzato talvolta da dimensioni di qualche decina di metri quadrati;

2. Terreni di pertinenza di palazzine residenziali di quattro alloggi (che si ripetono in modo seriale nel centro edificato più antico di Carbonia) non alienati insieme agli alloggi di cui erano pertinenza o collegati agli alloggi non ancora ceduti. E' opportuno sottolineare che anche questi terreni non possono essere considerati aree fabbricabili in quanto inclusi nel centro storico e nel centro-matrice della Città, dove non è permessa alcuna ulteriore edificazione, salvo gli incrementi volumetrici previsti dal Piano Casa;
3. Terreni adiacenti fabbricati interamente di proprietà: si tratta, per le palazzine a quattro alloggi, di passaggi comuni, stradelli di accesso, dei quali AREA ha mantenuto spesso la comproprietà; per i palazzi di maggiore dimensione anche tali parti comuni assumono una maggiore rilevanza;
4. Terreni in zona agricola;
5. Terreni edificabili classificati urbanisticamente in zone di completamento B, in zone di espansione C, in zone a destinazione artigianale-commerciale D;
6. Terreni in zone destinate a servizi e standard urbanistici S (nelle quattro sottozone definite dalla normativa vigente);

VISTE le planimetrie delle aree del Comune di Carbonia, trasmesse con nota prot. n. 25211 del 11 giugno 2015, nelle quali sono evidenziati i lotti alienabili;

VISTA la legge regionale 5 dicembre 1995, n.35 ed, in particolare, l'art. 1, rubricato "Alienazione dei beni patrimoniali – Procedure", che ai commi 7 e 8, disciplina il ricorso al sistema della trattativa privata per la scelta dell'acquirente;

VISTA la proposta di disciplinare per l'alienazione di terreni e reliquati in Comune di Carbonia, allegata alla presente, che prevede, ai fini dell'alienazione, la suddivisione dei suddetti terreni in tre gruppi come di seguito costituiti:

Gruppo 1: reliquati e terreni che, per dimensione, collocazione e morfologia non risultino di alcuna utilità per i fini aziendali; non ricadano su aree destinate a standards urbanistici già costituiti e che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- abbiano perso la funzione originaria;
- non siano produttive di utile economico e comportino oneri fiscali e/o costi di manutenzione;
- risultino abbandonati e/o non mantenuti;
- risultino occupati, anche senza titolo, da oltre cinque anni;

Gruppo 2: aree classificate urbanisticamente in zone: A, B, C, D, E;

Gruppo 3: aree classificate tra gli standard urbanistici in zone S;

ATTESO che la proposta di disciplinare di vendita prevede che le aree del:

- Gruppo 1 potranno essere vendute a trattativa privata secondo le modalità contenute nello stesso disciplinare;
- Gruppo 2 potranno essere alienate mediante bando ad evidenza pubblica mettendo a base d'asta il prezzo stabilito dall'Agenzia delle Entrate;
- Gruppo 3 potranno essere cedute al Comune sulla base di specifici accordi;

ATTESO che le entrate derivanti dall'alienazione di detti beni dovranno essere destinate in conformità a quanto stabilito dagli art. 4 e 5, della legge regionale 23 agosto 1995, n. 22, sul reimpiego dei proventi derivanti dall'alienazione dei beni immobili nell'ambito del Comune di Carbonia;

RILEVATO che l'alienazione dei suddetti beni porterebbe da un lato ad un introito di natura finanziaria che potrebbe essere destinato alla attività aziendale e dall'altro alla cessazione dei costi per la manutenzione;

RITENUTO, pertanto, necessario dotare l'Azienda di un disciplinare per l'alienazione di terreni e reliquati in Comune di Carbonia;

UDITO il Direttore Generale che esprime parere di legittimità sull'atto proposto dagli uffici;

D E L I B E R A

1. di approvare il disciplinare per l'alienazione di terreni e reliquati in Comune di Carbonia allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che le planimetrie del Comune di Carbonia sono conservate agli atti presso la Direzione Generale dell'Azienda;
3. di dichiarare la presente delibera immediatamente esecutiva in quanto non soggetta al controllo preventivo di cui all'art. 3 della L.R. n.14/95.

Allegato

<< DISCIPLINARE PER L'ALIENAZIONE DI TERRENI E RELIQUATI IN COMUNE DI CARBONIA.

L'Azienda, in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 35/1995, art. 1, comma 8, intende regolare l'alienazione delle aree di sua proprietà site nel Comune di Carbonia, di qualunque estensione e destinazione urbanistica, non utili alle proprie finalità istituzionali, fornendo gli opportuni indirizzi procedurali ai soggetti interessati.

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

DEFINIZIONE DELLE AREE

Gruppo 1: sono i reliquati che, per dimensione, collocazione e morfologia non risultino di alcuna utilità per i fini aziendali; non ricadano su aree destinate a standard urbanistici già costituiti e che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- abbiano perso la funzione originaria;
- non siano produttive di utile economico e comportino oneri fiscali e/o costi di manutenzione;
- risultino abbandonati e/o non mantenuti;
- risultino occupati, anche senza titolo, da oltre cinque anni.

Il programma di vendita dei reliquati si configura come un'estensione del programma di vendita degli alloggi previsto dalla Legge 560/1993.

Gruppo 2: aree classificate urbanisticamente in zone: A, B, C, D, E.

Gruppo 3: aree classificate tra gli standard urbanistici in zone S.

Art. 2

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELLE AREE

Le aree di cui al Gruppo 1 potranno essere alienate a trattativa privata secondo le modalità contenute nel presente disciplinare (art. 5 e ss.). Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà potranno essere ulteriormente frazionate e vendute ad ognuna delle proprietà prospicienti.

Le aree di cui al Gruppo 2 potranno essere alienate mediante bando ad evidenza pubblica mettendo a base d'asta il prezzo che sarà stabilito dall'Agenzia delle Entrate. Le aree di questo gruppo sono individuate nelle planimetrie allegate.

Le aree del Gruppo 3 potranno essere cedute al Comune sulla base di specifici accordi.

Art. 3

DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni costituiscono fonti di finanziamento ex art.15, lett. e), della L.R. 12/2006 e hanno la destinazione di cui agli articoli 4 e 5 della L.R. 22/1995.

Art. 4

PRINCIPI

Con le disposizioni del presente disciplinare l'Azienda assicura il rispetto dei criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare la durata dei procedimenti e rendere più agevoli le procedure di alienazione.

A parità di ogni altra condizione avranno diritto di prelazione il Comune e gli altri enti pubblici eventualmente interessati all'acquisto.

CAPO II DISPOSIZIONI PER L'ALIENAZIONE DELLE AREE DEL GRUPPO 1

Art. 5

DIRITTO DI PRELAZIONE

È riconosciuto il diritto di prelazione ai titolari di un contratto di locazione o occupanti, da almeno cinque anni, l'area da alienare e, successivamente, ai proprietari di aree o di immobili confinanti con il reliquato richiesto.

E' fatta salva la possibilità di accordarsi tra i vicini anche inoltrando richiesta congiunta di acquisto dell'intero reliquato da parte di più proprietari confinanti.

Art. 6

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE

Preliminarmente alla presentazione della domanda di acquisto gli interessati dovranno verificare presso l'apposito ufficio del Servizio Tecnico di AREA la possibilità della alienazione, che sarà certificata dallo stesso ufficio a seguito di sopralluogo e verifica della situazione di fatto e della documentazione necessaria.

La domanda di acquisto, unitamente alla documentazione tecnica ritenuta necessaria nella certificazione di cedibilità (elaborati grafici, frazionamento, certificato di destinazione urbanistica, ecc...) dovrà essere inoltrata al Servizio Amministrativo, Gestione Patrimoni, compilata su apposito modulo, fornito in sede, completa di:

- Marca da bollo da € 16,00;
- fotocopia di un documento di identità in corso di validità;
- Ricevuta di versamento da € 500,00 sul c/c postale n. 1014181018 intestato ad AREA Distretto di Carbonia, causale "spese istruttorie acquisto reliquato sito in Carbonia, via ..." a titolo di spese di istruttoria.

Art. 7

PREZZO DI VENDITA

Il prezzo di vendita per i reliquati (Gruppo 1 di cui all'art. 1) sarà determinato sulla base della valutazione dell'Agenzia delle Entrate o, per analogia sulla base dei valori già determinati in precedenza dalla stessa Agenzia e oggetto di precedenti alienazioni anche in occasione della cessione di alloggi, con eventuale aggiornamento sulla base dei dati ISTAT.

Al prezzo di vendita verrà aggiunta l'Iva di legge.

Laddove il reliquato sia stato occupato con opere prive di autorizzazione, per procedere all'alienazione sarà necessario provvedere all'abbattimento delle stesse o alla loro regolarizzazione mediante l'accatastamento di manufatti e previa eventuale sanatoria. In tal caso al valore del terreno sarà sommato il valore del manufatto edificato secondo la valutazione, che terrà conto dell'apporto finanziario all'eventuale incremento di valore dell'immobile, valutazione che, nei casi di minore entità, potrà essere effettuata anche dai funzionari tecnici dell'Azienda.

Art. 8

CONDIZIONI DI VENDITA E MODALITÀ DI PAGAMENTO

La vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con le relative accessioni e pertinenze, servitù, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta.

Il corrispettivo dovuto per il trasferimento dell'area dovrà essere versato, al momento della stipula dell'atto, mediante assegno circolare intestato ad Area Distretto di Carbonia.

Tutti i frazionamenti, ove necessari, tutta la documentazione richiesta e l'atto notarile saranno a cura e spese del richiedente.>>

Cagliari, 24/8/2015

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

F.to (Ing. Sergio Virgilio Cocciu)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.5 della L.R. 14/95 si attesta la legittimità dell'atto.

IL DIRETTORE GENERALE F.F.

F.to (Ing. Marco Crucitti)