



COMUNE DI SINAGRA

Città Metropolitana di Messina

AREA PATRIMONIO E MANUTENZIONE

Responsabile Ing. Renato CILONA

Ufficio Patrimonio e Manutenzione

Al Sig. Sindaco - Sede-
All'Ufficio Ragioneria - Sede-

SCHEMA PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2021

(art. 58, decreto legge 25 giugno 2008, n. 112,
convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

Sinagra **10 Agosto 2021**



Il Tecnico Redattore
Ing. Renato CILONA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) PREMESSA

Con Delibera di Giunta Comunale n°178 del 07/12/2020, è stato adottato lo Schema di Piano delle Alienazioni per l'Anno 2020.

Con Delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 29/12/2020, è stato approvato in via definitiva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni – Anno 2020.

Con comunicazioni per le vie brevi l'Amministrazione ha dato direttive, atteso che è in corso di formazione il Bilancio di Previsione 2021/2023, ha predisporre lo schema di Piano di Alienazione per l'Anno 2021, confermando i beni da alienare inseriti per l'anno 2021.

2) BENI IMMOBILI DA ALIENARE RICOGNIZIONE DELLO STATO DI FATTO

I valori di stima del presente schema di Piano di alienazioni sono stati confermati sulla base di quelli risultanti nel precedente Piano Anno 2020.

A) PALAZZO SALLEO VIA ROMA

L'unità immobiliare in parola, sita nella via Roma del Centro abitato, fa parte dell'edificio denominato "Palazzo Salleo" a 3 elev. f.t., struttura portante in muratura di pietrame, copertura a tetto a più falde, con accesso sia da scala interna che esterna.

L'edificio nella quale ricade l'unità immobiliare di proprietà comunale per quanto al piano a livello stradale, che per le unità abitative soprastanti, è di proprietà privata, come di proprietà privata è pure la metà dell'annesso giardino lato fabbricato ex dott. Gullino.

L'immobile, nella sua interezza è in pessimo stato di conservazione e soprattutto l'unità di proprietà comunale presenta un alto indice di vulnerabilità sotto il profilo del rischio crolli, atteso che a seguito dei danni riportati nell'anno 1999 in conseguenza di una scossa sismica e, nel tempo, a causa degli eventi meteorologici che hanno colpito il territorio di Sinagra, si è deteriorata, a livello strutturale e di copertura; quest'ultima completamente dissestata, come accertato visivamente dall'alto del Paese, e che a parere dello scrivente, ove l'immobile non venisse alienato, occorre intervenire con urgenza, almeno a livello di restauro della copertura.

L'intero immobile di cui fa parte l'unità immobiliare comunale, sotto il profilo urbanistico ricade in zona "A1" Edifici di particolare pregio architettonico ed è vincolato dalla soprintendenza per i Beni Culturali, per la valenza Storico Artistica.

La stessa unità comunale, alla quale risulta annessa il 50% della superficie esterna coltivata ad agrumi, anzidetta, è stata acquistata dal Comune negli anni 80 da podere dei germani Salleo, per essere adibita a Biblioteca.

I mancati interventi di ristrutturazione ed il degrado conseguente agli eventi sopraccitati, hanno determinato un pessimo stato di conservazione, e a parere dello scrivente, ove si vuole salvaguardare l'interesse pubblico, al fine di non esporre la P.A. a probabili contenziosi. Per l'unità in parola: o si procede alla sua immediata alienazione o necessita effettuare con immediatezza e senza indugi un intervento di ristrutturazione a livello strutturale e di copertura catastalmente, l'unità in parola risulta identificata nel foglio n° 16 con la particella n° 358 sub. 7 Cat A/2 Cons. 11 rendita € 420,40.

Dovendo all'epoca assegnare alla stessa un probabile valore di vendita, lo stesso, tenuto conto del decremento relativo alle negatività suddette e dell'incremento connesso alla corte – giardino esterno e del vincolo storico, era stato fissato in € 50.000/00. Essendo andato deserto anche l'ulteriore esperimento di gara, era stata richiesta stima in merito

all'Agenzia delle Entrate di Messina – Servizio territorio che lo ha stimato in euro 46.600,00(quarantaseimilaseicento,00).Si ritiene che anche questo valore non sia più attuale e che, se effettivamente vi fosse qualche soggetto interessato all'acquisizione, purché si faccia carico della messa in sicurezza a tutela dell' incolumità pubblica, lo stesso può essere ragionevolmente rideterminato, senza indugio, tenuto conto che lo stato di vulnerabilità sotto il profilo dei crolli è alto e non sono da escludere accadimenti di entità non preventivamente ipotizzabile.

VALORE DI STIMA €31.000,00

B) CAPANNONI AREA PIM FILIPPELLO

Trattasi di capannoni ricadenti nell'area attrezzata per l'insediamento di attività produttive e commerciali siti in località Filippello che a seguito di varie procedure ad evidenza pubblica e non, sono stati concessi e assegnati in locazione a ditte varie.

Detto insediamento si compone di cinque corpi di fabbrica a destinazione diversificata e catastalmente distinti nel foglio di mappa n.15 con le particelle 688-684-685-686-687.-Per gli stessi essendosi definite le procedure di variazione catastale secondo lo stato di fatto attuale, agli stessi si è assegnato ora il valore di stima sulla base della stima dell' Agenzia delle Entrate- Servizio territorio- sicché ora il valore globale complessivo per le unità di cui è prevista l'alienazione risulta pari a euro 3.504.527,50, essendo ora detto valore calcolato secondo la stima suddetta per singola unità immobiliare e non secondo valore di inventario. Detto valore di stima è stato desunto dai valori dell'Agenzia delle Entrate di Messina-Ufficio territorio per due unità tipo rientranti nella cat. "C" e nella "D" per le quali risulta, rispettivamente, un valore per mq di €. 380,45 mq e euro 322,06 da applicare, di volta in volta, alla superficie ragguagliata delle singole unità.

VALORE DI STIMA €3.504.527,50

C) PARCO SUB URBANO MERENDINO

Trattasi di area boschiva ed in parte a colture agricole, attrezzata per attività ricreative nell'ambito della quale esistono dei fabbricati ricovero, realizzata negli anni 90 con finanziamento dell'ARTA. In atto la detta Area nell'Anno 2018 è stata data in gestione per anni 9. L'Area si estende per ettari 13/00 circa ed è delimitata sul perimetro esterno da una recinzione con pali e rete in mediocre stato. Per la mancanza di adeguate risorse non si sono potuti, nel tempo, effettuare organici interventi manutentori, salvo limitare gli stessi a modesti interventi, di volta in volta, necessari ad eliminare accentuati stati di pericolo per gli utenti che vi accedono.

All'Area, ai soli fini del presente piano era stato assegnato un valore pari a Euro 1.239.496/56, ossia uguale a quello di inventario, oggi non più attuale atteso lo stato di degrado in cui versa la struttura e che, da una stima sommaria effettuata, salvo a richiedere una preventiva stima dell'Agenzia delle entrate- territorio, si ritiene possa ragionevolmente fissarsi, per l'alienazione, in euro 150.000/00 solo ed esclusivamente per il fatto che esistono tre fabbricati appoggio e che, previi opportuni interventi straordinari, la struttura può essere utilizzata per fini commerciali e/o agrituristici.

VALORE DI STIMA €150.000,00

D) SPAZI PUBBLICI VIA TRENINO

Trattasi di due residui di relitto stradale, sdemanializzate con atto della Giunta Municipale numero 10 del 27/1/2014, per la cui alienazione un primo tentativo ad evidenza pubblica è andato deserto.

L'esiguità della superficie e l'ubicazione della stesse, nella fase di stima, ha comportato l'applicazione di un valore forfettario, non essendo remunerativo per l'Ente applicare un valore per metro quadrato.

VALORE DI STIMA €8.500,00

E) TRATTO TRAZZERA SINAGRA - SANTA DOMENICA VITTORIA – RANDAZZO

La sede viaria in questione, rientrando tra quelle individuate dal comma 8 dell'articolo 3 della LR. 4 del 16/05/2003 e s.m.i., sui luoghi in dipendenza delle modifiche territoriali nel tempo verificatesi, non risulta più materializzata e visibile per ragioni ascrivibili alla realizzazione, nel tempo, di infrastrutture viabili di proprietà dell'ex Provincia regionale e di proprietà comunale. Il tratto oggetto di richiesta di sdemanializzazione, oggetto della delibera G.M. N. 157 del 10/12/2015, rientra in tale fattispecie, ossia non risulta materializzata sui luoghi e che, anzi, come per la maggiore estensione della stessa, risulta inglobata nella superficie dei terreni circostanti a seguito degli eccezionali eventi alluvionali verificatesi nell'anno 1964 e, in dipendenza della realizzazione della strada rotabile provinciale Sinagra – Raccuja che, di fatto, nel tratto in questione, l'ha sostituita in toto. Come per i tratti della via Trentino, alla superficie oggetto di sdemanializzazione, si è attribuito un valore forfettario e non per metro quadro, stante l'esiguità della superficie e l'incremento che ne deriva per il fondo cui la stessa risulta inglobata.

VALORE DI STIMA €6.000,00

F) TERRENI A MONTE STRADA DI SERVIZIO INTERNA LATO MONTE AREA PIM FILIPPELLO

Trattasi di terreni residui a monte del muro di sostegno della strada interna dell'area "PIM" Filippello incolti ed inutilizzati e agli stessi è stato assegnato un valore forfettario da rideterminarsi mediante stima analitica prima dell'avvio della procedura di vendita.

VALORE DI STIMA €40.000,00

G) TERRENI AREA LIBERA NON URBANIZZATA AREA PIM FILIPPELLO

Trattasi di area libera non urbanizzata acquisita a seguito della realizzazione dell'Area "PIM" Filippello allo stato in concessione a ditte varie. Alla stessa, per l'inserimento nel piano delle alienazioni è stato assegnato un valore forfettario da rideterminarsi mediante stima analitica prima dell'avvio della procedura di vendita.

VALORE DI STIMA €140.000,00

H) RELITTI STRADALI AREA PIM FILIPPELLO ANTISTANTI E LATERALI OPIFICIO FG.15 - PART. 684

Trattasi di aree stradali adiacenti le unità PIM fg.15 part.684 sub 4 e 5 la cui superficie è da rideterminare dopo il frazionamento. Alla stessa è stato assegnato un valore forfettario preventivo da stabilirsi, comunque, mediante stima analitica prima dell'avvio della procedura di vendita.

VALORE DI STIMA €70.000,00

I) AREE SOTTOSTANTI SPAZIO DI PARCHEGGIO VIA ROMA FG.16 PARTICELLE 349 - 1047

Trattasi di aree residue sottostanti uno spazio di parcheggio fronti stante la Chiesa Madre di Via Roma, in atto non utilizzate, costantemente identificati nel catasto di Sinagra al foglio 16 con le particelle 349 – 1047, per le quali è necessario procedersi alle variazioni catastali preventive ed alle quali, esclusivamente ai fini dell'inserimento nel Piano delle alienazioni si è attribuito un valore forfettario, da rideterminare mediante stima analitica prima dell'avvio delle procedure di vendita.

VALORE DI STIMA €8.600,00

J) AREA LIBERA RETRO INSEDIAMENTO IACP VIA G. T. DI LAMPEDUSA

Trattasi di area libera, sulla quale insistono, piante di ulivo e una pista di accesso all'abitazione Natalotto Giuseppe, che salvo rettifiche dopo apposito rilievo strumentale per lo scopo necessario misura una superficie catastale di mq. 1835 ed alla stessa si assegna allo stato per l'inserimento nel piano un valore forfettario di €. 100.000,00, da rideterminare con stima analitica prima della messa a Bando.

VALORE DI STIMA €100.000,00

K) UNITA' PIM FOGLIO 15 PARTICELLA 688 SUB 7 - 8

Trattasi di unità ex Centro Servizi per quanto al sub 8) e di terrazzo di copertura adiacente sub 7), ubicati al piano primo, per i quali con atto di indirizzo di cui alla Delibera G.M. n°134 del 10/09/2018 è stata disposta l'alienazione congiunta, il cui primo esperimento espletato il 19/11/2018 ha avuto esito infruttuoso. I valori sono stati determinati per equipollenza alla categoria D come da stima in atti dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE DA STIME €73.677,50

L) UNITA' PIM FOGLIO 15 PARTICELLA 688 SUB 5

Trattasi di unità ex Centro Servizi, ubicato al piano secondo, catastalmente come sopra individuata che con atto Giunta Comunale n°7 del 09/01/2019 è stata sdemanializzata e, quindi, trasferita al patrimonio disponibile per la sua alienazione e/o locazione. Il valore è stato determinato per equipollenza alla categoria D come da stima in atti dell'Agenzia delle Entrate (€52.000,00).

VALORE DA STIME €52.000,00

M) TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE IN CONTRADA S. PIETRO FOGLIO DI MAPPA N°18 PARTICELLE N°27 - 28 - 315 - 24 - 25 - 29 - 311 - 314 - 30 E FOGLIO DI MAPPA N° 12 PARTICELLE N°590 - 418 - 399 - 726 - 729 - 398 - 346 - 415

Trattasi di terreni allo stato incolti acquisiti nell'ambito della esecuzione dei lavori di Consolidamento Torrente Immillaro, per i quali con atto di indirizzo n°2726 dell'11/03/2019, è stato disposto l'inserimento nel presente piano, limitatamente alle particelle per le quali è stato concluso l'iter di intestazione al Comune.

Il valore è stato determinato dal listino 2018 dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Messina rilevati nell'Anno 2017, rivalutati del 10%.

VALORE DI STIMA €67.335,11

3) CONSIDERAZIONI FINALI

In ragione di quanto sopra è di tutta evidenza che, ove non si provveda alla alienazione dei beni sopra citati, necessita attivarsi con urgenza per la messa in sicurezza del Palazzo Salleo di via Roma, e successivamente per l'esecuzione di interventi manutentori straordinari sia per il Palazzo Salleo che per i capannoni dell'area PIM e Parco Sub Urbano. Per il Parco sub Urbano e le aree libere PIM, relitti Via Trentino e relitto ex Regia Trazzera, il valore di stima indicato per ciascun bene è da intendersi indicativo e prima della procedura di vendita è da richiedersi e/o redigersi, a cura del tecnico per lo scopo incaricato, stima per l'attribuzione del valore reale. Occorre inoltre farsi luogo all'aggiornamento degli atti catastali per la redazione dei quali le spese necessarie si reintroiterebbero nella fase di alienazione prevedendo che detti oneri vanno posti a carico degli acquirenti.

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI COMUNALI

ANNO 2021

N.D.	Descrizione Bene immobile e relativa destinazione	Attuale destinazione urbanistica	Utilizzazione Attuale	F.glio	Part.	Superficie (mq)	Valore di Stima	Intervento Previsto	Destinazione d'uso in variante	note
1	Palazzo Salleo Unità Immobiliare 3^ elevazione fuori terra fabbricato sito nella Via Roma del Centro Abitato, con annesso giardino esterno	Zona "A1" Interesse Storico Artistico	Nessuna (Inagibile)	16	358 sub 7		€ 31,000.00	Alienazione	Zona "A1" Interesse Storico Artistico	Valore di Stima determinato dall'Agenzia delle Entrate territorio di Messina €.46,600,00 ora rideterminato
2	Capannoni Area PIM Fg. 15 - Part. 684 sub 4-5-6; Part. 685 sub 5-8-9-13-14-17-18; part. 686 sub 2-4-5-6-7; part. 687 sub 2-3-4-5-6-7;	Zona "D2" Artigianale / Commerciale	Capannoni Artigianali e Commerciali	15	684 - 685 - 686 - 687 - 688 -		€ 3,504,527.50	Alienazione	Zona "D2" Artigianale / Commerciale	Valore di stima determinato per comparazione dalla Perizia dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Messina

3	Area Boscata ed agricola destinata a Parco Sub Urbano "Merendino" con annessi fabbricati, stradella di servizio, ecc.	Zona "E" Agricola	Parco con Area attrezzata per attività ricreativa	6	11-12- 13-14- 15-16- 17-18- 19-20- 21-22- 23-24- 25-26- 27-28- 29-30- 31-32- 33-34- 35-36- 38-39- 40-41- 44-45		€ 150,000.00	Alienazione	Zona "E" Agricola	Valore di stima indicativo da rideterminarsi comunque mediante stima analitica prima dell'alienazione	
					15						479
					14						65
4	Spazi pubblici Via Trentino "relitti stradali"	Relitti superficie stradale	Relitti stradali	16	A	12.00	€ 3,100.00	Alienazione	Zona "A"	Delibera G.C. n°10 del 27/01/2014	
					B	21.00	€ 5,400.00				
5	Relitto ex Regia trazzera Sinagra Sinagra - Santa Domenica Vittoria	Relitto superficie stradale	Relitti stradali	25	A	120.00	€ 6,000.00	Alienazione	Zona Agricola Fascia rispetto stradale e torrente	Delibera G.C. n°157 del 10/12/2015. Valore stimato forfettariamente da rideterminare dopo frazionamento mediante stima analitica	

6	Terreni a monte strada di servizio interna lato monte Area PIM Filippello	Residuo superficie terreni a seguito della realizzazione dell'Area PIM Filippello	Relitti stradali	15	678 - 676 - 674 - 326 - 672 - 537 - 670 - 668 - 290 - 667 - 665 - 680 - 529 - 525 - 521 -	8149.00	€ 40,000.00	Alienazione	Terreno residuo a monte strada di servizio interna lato monte e soprastanti il muro di sostegno dell'Area PIM Filippello	Valore stimato forfettariamente da rideterminare mediante stima analitica
7	Terreni area libera non urbanizzata PIM Filippello	Area libera non urbanizzata a seguito della realizzazione dell'Area PIM Filippello	Relitti stradali	15	527 - 523 - 521 - 519 - 539 - 541 - 147 - 148 - 149 - 150 - 223 - 655 - 683 - 657 - 382 - 224 - 659 - 661 - 664	14057.00	€ 140,000.00	Alienazione	Terreni in concessione Area libera non urbanizzata Area PIM Filippello	Valore stimato forfettariamente da rideterminare mediante stima analitica
8	Relitti Stradali Area PIM Filippello antistanti e laterali opificio Foglio 15 part. 684	Relitto Stradale	Relitti stradali	15	684	1376.00	€ 70,000.00	Alienazione	Relitti Stradali da frazionare	Da sdemanializzare Valore stimato forfettariamente da rideterminare mediante stima analitica

9	Area Urbana sottostante il parcheggio Via Roma	Zona sottostante spazio di parcheggio	Relitti stradali	16	349	21.00	€ 8,600.00	Alienazione	Area libera Urbana sottostante spazio di parcheggio	Da sdemanializzare Valore stimata forfettariamente da rideterminare mediante stima analitica
					1047	160.00				
10	Area libera retro insediamento I.A.C.P. Via G.T. di Lampedusa	Via G.T. di Lampedusa angolo Via Pio La Torre	Area libera con piante di ulivo e stradella accesso abitazione Natalotto	22	871 - 859 - 860 - 864 - 804 - 865 -	1835.00	€ 100,000.00	Alienazione	Area Libera con Piante di Ulivo e stradella accesso abitazione Natalotto	Da sdemanializzare Valore stimata forfettariamente da rideterminare mediante stima analitica
11	Centro servizi area PIM Fg. 15 - Part. 688 sub 7 e 8	Zona "D2" Artigianale / Commerciale	Centro Servizi	15	688		€ 73,677.50	Alienazione	Zona "D2" Artigianale / Commerciale	Valore di stima determinato per comparazione dalla Perizia dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Messina
12	Centro servizi area PIM Fg. 15 - Part. 688 sub 5	Zona "D2" Artigianale / Commerciale	Centro Servizi	15	688		€ 52,000.00	Alienazione	Zona "D2" Artigianale / Commerciale	Valore di stima determinato per comparazione dalla Perizia dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio di Messina

13	Terreni di proprietà Comunale in Contrada S. Pietro allo stato incolti, acquisiti nell'ambito della esecuzione dei lavori di Consolidamento del Torrente Immilano, limitatamente alle particelle per le quali è stato concluso l'iter di intestazione al Comune	Zona "E" Agricola	Terreni incolti	18	27 – 28 – 315 – 24 – 25 – 29 – 311 – 314 – 30 -	42240.00	€ 67,335.11	Alienazione	Zona "E" Agricola	Valore stimata da rideterminare mediante stima analitica	
				12	590 – 418 – 399 – 726 – 729 – 398 – 346 - 415 -						
Totale complessivo valori stimati							€ 4,251,640.11				

L'inserimento dei suddetti beni nell'elenco comporta:

a) la classifica del bene come patrimonio disponibile;
b) variante allo strumento urbanistico generale che non necessita di verifiche di conformità ad atti di pianificazione sovraordinata, fatta eccezione per varianti relative a terreni classificati come agricoli ovvero qualora sia prevista una variazione volumetrica superiore al 10% di quella prevista dalla strumento urbanistico vigente.

- c) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano precedenti trascrizioni;
d) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
e) gli effetti previsti dall'art. 2644 del C.C.

Ricorso

Contro l'iscrizione del bene nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare è ammesso ricorso amministrativo nel termine di 60 gg. dalla pubblicazione all'albo pretorio del Comune.

