



CITTÀ DI TORREMAGGIORE

PROVINCIA DI FOGGIA

ORIGINALE

SETTORE TECNICO E DEI SERVIZI TERRITORIALI, SUAP, PATRIMONIO

DETERMINAZIONE N. 434 DEL 22/10/2024

O G G E T T O: Determinazione a contrarre ex art. 192 del D.Lgs. 267/2000. Asta pubblica per alienazione di un'area pubblica, di mq 120, di proprietà del Comune di Torremaggiore, censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana. Approvazione atti di gara.

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 6 e 6 bis della legge n. 241/1990 o, nel caso di affidamento lavori, servizi e forniture, il R.U.P., ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023, ATTESTA la regolarità e correttezza del procedimento di cui alla presente e DICHIARA che non sussistono situazioni per conflitto di interesse previste dal D.P.R. n. 62/2013 e dal Codice di comportamento del Comune di Torremaggiore

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
VALENTE FILOMENA**

Torremaggiore, Li 22/10/2024

**IL DIRIGENTE
Ing. Michele CHIUMENTO**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

OGGETTO:

Determinazione a contrarre ex art. 192 del D.Lgs. 267/2000. Asta pubblica per alienazione di di un'area pubblica, di mq 120, di proprietà del Comune di Torremaggiore, censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana. Approvazione atti di gara.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO

Visti:

- il Decreto Sindacale n. 22 del 18 settembre 2020 in forza del quale veniva conferito all'Ing. Michele Chiumento l'incarico di Dirigente del Settore III "LL.PP., Urbanistica ed assetto del territorio, Edilizia privata, Servizi vari territoriali e ambientali, Rifiuti urbani e diversi da questi, Attività produttive e SUAP, Strutture e Servizi Cimiteriali, Verde pubblico e Patrimonio", ai sensi dell'art. 110 comma 1 del D. Lgs. n.267/2000, fino al 06.12.2023;
- il Decreto del Sindaco n. 16 del 21.11.2023 di prolungamento dell'incarico dirigenziale sopra richiamato;
- il Decreto del Sindaco n. 11 del 19.06.2024 di prolungamento del rapporto di lavoro di livello dirigenziale ex art. 110, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., sino alla durata massima quinquennale di cui all'art. 19, comma 6, del D. Lgs. 165/2001 e quindi fino al 06/12/2025;
- la nota prot. 5339 del 07.03.2024 con cui dott.ssa Valente Filomena è stata nominata Responsabile di procedimento per le attività di vendita degli immobili inseriti nel PAVI;
- la dichiarazione ai sensi dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023 resa dal RdP dott.ssa Filomena Valente, parte integrante del seguente atto;

Premesso che

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 9 maggio 2014 è stato approvato il Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale, tutt'ora vigente;
- l'art. 2, comma 1, lettera a) del prefato Regolamento dispone che *sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;*
- l'art. 3 del prefato Regolamento dispone che *il Comune approva con apposito atto consiliare il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione;*
- con deliberazione di Giunta Municipale n. 236 del 07.11.2023 è stato adottato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133) – triennio 2024-2026;
- detto piano è parte integrante del Documento Unico di Programmazione 2024-2026;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 13.12.2023 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133) – triennio 2024-2026;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 29.12.2023 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2024/2026 e relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Municipale n. 57 del 11.03.2024 è stata adottata l'integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133) – triennio 2024-2026;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 19.04.2024 è stata approvata l'integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133) – triennio 2024-2026;
- l'art. 4 comma 1 del prefato Regolamento dispone che *i beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dal Servizio competente o da un esperto all'uopo incaricato. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate;*
- con Deliberazione di Giunta n. 25 del 01/02/2024 è stato formulato apposito indirizzo al Dirigente del III^ Settore – Servizio Patrimonio al fine di provvedere a dare avvio all'iter amministrativo di propria competenza al fine di conferire dell'Agenzia delle Entrate l'incarico per la redazione delle perizie di stima

dei valori immobiliari e dei relitti stradali, per alienare immobili e relitti stradali di proprietà comunale, inseriti nel Piano delle Alienazioni;

- con nota del 03.01.2024, acquisita al protocollo di questo Ente al numero prot. 149/2024 del 03.01.2024, la proprietaria del fabbricato identificato con la particella 5311 del foglio 94, ha presentato al Comune una formale richiesta di acquisto dell'area pubblica di mq 120, di proprietà del Comune di Torremaggiore, antistante il proprio fabbricato, censita al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana;
- con nota n. 9665 del 06/05/2024 questo Ente ha chiesto alla competente Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio, la perizia di stima della suddetta area pubblica;
- in data 26 luglio 2024, protocollo 133302, è stato sottoscritto l'accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra Agenzia delle Entrate e il Comune di Torremaggiore per attività di valutazione immobiliare finalizzata alla determinazione del valore commerciale di un appezzamento di terreno di 120,00 mq. definito dal Comune "relitto stradale";
- con nota n. 20367 del 09.10.2024 l'Agenzia dell'Entrate, Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale/Territorio, ha trasmesso la "Relazione di stima per la determinazione del valore commerciale di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Torremaggiore alla Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana, che ha determinato che il prezzo di vendita della suddetta area pubblica è di € 13.700,00;
- la predetta perizia ha ad oggetto la valutazione di un'area pubblica, di mq 120,00 di proprietà del Comune di Torremaggiore, censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana (n. 78 Piano Alienazioni);
- la perizia estimativa è stata redatta in conformità a quanto disposto dall'art. 4 comma 3 del citato Regolamento;
- l'art. 5 comma 1 del prefato Regolamento dispone che *alla vendita di beni immobili si procede mediante:*
 - a) *Asta Pubblica,*
 - b) *Trattativa Privata ...omissis...;*
 - c) *Diretta Alienazione...omissis...;*
- l'art. 5 comma 2 del prefato Regolamento dispone che *nell'apposito bando devono essere specificati:*
 - *Descrizione del bene;*
 - *Destinazione urbanistica del bene;*
 - *Prezzo base d'asta;*
 - *Sistema di individuazione del contraente;*
 - *Modalità di presentazione delle offerte;*
 - *Modalità di pagamento;*
 - *Garanzie da fornire da parte dell'acquirente.*
- l'art. 7 , comma 1 del prefato Regolamento, nel dettare regole generali per la procedura di Asta Pubblica, stabilisce che *è adottato tale sistema quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la sua natura, la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, sia riconducibile ad un numero vasto di soggetti interessati;*
- l'art. 12 del prefato Regolamento dispone che *le spese d'asta sono a carico del Comune di Torremaggiore; le spese notarili e sue consequenziali comprese eventuali spese tecniche per redazione di tipi di frazionamento, redazioni di planimetrie ed altri adempimenti catastali, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario;*
- l'art. 16 comma 2 del prefato Regolamento dispone che *tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente, sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 4 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Torremaggiore gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita;*
- l'importo da versare al Comune per le spese sostenute per la perizia di stima alla competente Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale/Territorio da pagarsi da parte dell'aggiudicatario del bene posto in vendita è pari ad € 738,00 onnicomprensivo, sulla perizia estimativa di un'area pubblica, di mq 120, di proprietà del Comune di Torremaggiore, censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana, come da nota prot. 12415 del 11.06.2024, trasmessa dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale/Territorio;

Considerato che, in esecuzione dei predetti atti, occorre procedere all'alienazione del seguente immobile:

LOTTO – APPEZZAMENTO DI TERRENO VIA SACCO E VANZETTI ANGOLO VIA DELLA FONTANA – come descritto dalla perizia estimativa dell'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio – appezzamento di terreno ubicato in Via Sacco e Vanzetti, angolo Via della Fontana di proprietà comunale, censito al catasto terreni al **Foglio 94 particella 4929** - Qualità Pascolo - Classe 1, consistenza mq 120,00 reddito dominicale € 0,31, reddito agrario 0,19 in ditta al Comune di Torremaggiore per 1000/1000.

Suolo edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 120,00 sito nel Comune di Torremaggiore. A seguito di accertamento sopralluogo è stato riscontrato che l'appezzamento di terreno non risulta ancora utilizzato per scopi edificatori, si presenta libero da costruzioni, con gli spazi a verde incolti, una giacitura in lieve declivio, la forma del poligono è irregolare ed ha un comodo accesso diretto sia dalla via principale Sacco e Vanzetti e che dalla via della Fontana e non ricadente nella sede stradale delle citate strade che lo delimitano. Si precisa che l'area oggetto di valutazione è **interessata da impianti Enel, AQP ed altri sottoservizi.**

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico dell'immobile, neppure per effetto di ordinanze autoritative. L'appezzamento di terreno è nella piena disponibilità del Comune di Torremaggiore, non sono stati presentati documenti che attestino diritti di terzi sull'immobile o contratti di affitto sul bene. L'appezzamento di terreno oggetto di valutazione è attraversato in diagonale dalla condotta dell'Acquedotto Pugliese, riscontrando la presenza di una servitù coattiva disciplinata in particolare dagli artt. 1033 e ss., del Codice civile, sicché la valutazione viene effettuata considerandolo asservito da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

Confina con la particella 4930 del foglio 94, di proprietà di ENEL S.P.A. e con la particella 5311 del foglio 94, appartenente ad altra proprietaria.

Lo strumento urbanistico del Comune di Torremaggiore pone l'area in questione al 100% nella zona classificata "Zona territoriale omogenea B totalmente edificata" del P.R.G. La possibilità di eventuale edificazione è consentita nei modi e nei limiti disciplinati nelle NTA di P.R.G., le distanze minime secondo quanto previste dal DM. 1444/1968, e dalle leggi vigenti in materia.

PREZZO A BASE D'ASTA € 13.700,00

Ritenuto

- dover procedere all'alienazione dell'immobile di proprietà del Comune di Torremaggiore oggetto della perizia trasmessa con nota n. 20367 del 09.10.2024 da parte dell'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale/Territorio, che ha trasmesso la "Relazione di stima per la determinazione del valore commerciale di un'area pubblica di mq 120,00 di proprietà del Comune di Torremaggiore, censita al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana, la quale determina il prezzo di vendita dell'area pubblica in € 13.700,00, depositata agli atti d'ufficio;
- dovere adottare il sistema dell'asta pubblica di cui all'art. 5, comma 1, lettera a) e l'art. 7 del predetto Regolamento Comunale di alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale, secondo le procedure dettate dal R.D. n. 827/1924, in quanto l'interesse all'acquisto del bene immobile offerto è, per la natura, per la potenziale utilizzazione e per il potenziale valore venale del bene stesso, riconducibile ad un mercato vasto di soggetti interessati;
- individuare le forme di pubblicità, ex art. 6 del Regolamento, mediante pubblicazione del bando di gara, per la durata di 30 (trenta giorni), all'Albo Pretorio on-line del Comune, sul sito WEB del Comune di Torremaggiore, sezione "AVVISO AI CITTADINI", sul sito istituzionale dell'Ente – Sezione *Amministrazione Trasparente* – sottosezione *Beni immobili e gestione patrimonio* – *Patrimonio immobiliare* e mediante pubblica affissione di appositi manifesti nel comprensorio urbano comunale;

Considerato che, in relazione a quanto disposto dall'articolo 192, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, e dagli artt. 5, comma 2 e 13 del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale, si specifica che:

- fine che si intende perseguire: alienazione di beni immobili comunali;
- descrizione del bene, destinazione urbanistica:

LOTTO – APPEZZAMENTO DI TERRENO VIA SACCO E VANZETTI ANGOLO VIA DELLA FONTANA – come descritto dalla perizia estimativa dell’Agenzia dell’Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio – appezzamento di terreno ubicato in Via Sacco e Vanzetti, angolo Via della Fontana di proprietà comunale, censito al catasto terreni al **Foglio 94 particella 4929** - Qualità Pascolo - Classe 1, consistenza mq 120,00 reddito dominicale € 0,31, reddito agrario 0,19 in ditta al Comune di Torremaggiore per 1000/1000.

Suolo edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 120,00 sito nel Comune di Torremaggiore. A seguito di accertamento sopralluogo è stato riscontrato che l'appezzamento di terreno non risulta ancora utilizzato per scopi edificatori, si presenta libero da costruzioni, con gli spazi a verde incolti, una giacitura in lieve declivio, la forma del poligono è irregolare ed ha un comodo accesso diretto sia dalla via principale Sacco e Vanzetti e che dalla via della Fontana e non ricadente nella sede stradale delle citate strade che lo delimitano. Si precisa che l’area oggetto di valutazione è **interessata da impianti Enel, AQP ed altri sottoservizi.**

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico dell’immobile, neppure per effetto di ordinanze autoritative. L’appezzamento di terreno è nella piena disponibilità del Comune di Torremaggiore, non sono stati presentati documenti che attestino diritti di terzi sull’immobile o contratti di affitto sul bene. L’appezzamento di terreno oggetto di valutazione è attraversato in diagonale dalla condotta dell’Acquedotto Pugliese, riscontrando la presenza di una servitù coattiva disciplinata in particolare dagli artt. 1033 e ss., del Codice civile, sicché la valutazione viene effettuata considerandolo asservito da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

Confina con la particella 4930 del foglio 94, di proprietà di ENEL S.P.A. e con la particella 5311 del foglio 94, appartenente ad altra proprietaria.

Lo strumento urbanistico del Comune di Torremaggiore pone l’area in questione al 100% nella zona classificata “Zona territoriale omogenea B totalmente edificata” del P.R.G. La possibilità di eventuale edificazione è consentita nei modi e nei limiti disciplinati nelle NTA di P.R.G., le distanze minime secondo quanto previste dal DM. 1444/1968, e dalle leggi vigenti in materia.

PREZZO A BASE D’ASTA € 13.700,00

- Sistema di individuazione del contraente: Asta Pubblica con il criterio della presentazione di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell’avviso di asta ai sensi degli art. 73, comma 1 lettera c), 76 e 77 del R.D. 827 del 23 maggio 1924;
- Modalità di presentazione delle offerte: busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura;
- Modalità di pagamento: l’acquirente dovrà pagare il prezzo offerto (oltre le spese dovute) prima della stipulazione del rogito di compravendita, tramite versamento presso la Tesoreria Comunale ex art. 11 del Regolamento Comunale;
- Garanzie da fornire: cauzione pari al 10% del valore a base d’asta ex art. 7 del Regolamento Comunale;
- Prelazione: il LOTTO - Area pubblica, di mq 120,00 di proprietà del Comune di Torremaggiore, censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana non è oggetto di esercizio del diritto di prelazione;
- Oggetto del contratto: vendita dell’immobile in favore dell’aggiudicatario;
- Forma del contratto: rogito di compravendita;

Dato atto che la presente determinazione non comporta alcun impegno di spesa;

Richiamati:

- il R.D. n. 827 del 23 maggio 1924;
- il D.L. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;
- la Legge n. 241/90 e s.m.i.;
- il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito, con modificazioni, in Legge n. 133 del 6 agosto 2008, art. 58 “Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comune ed altri enti locali”;
- lo Statuto comunale e il vigente regolamento di contabilità;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 9 maggio 2014 di approvazione del Regolamento Comunale “alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale”;
- la deliberazione di Giunta Municipale n. 236 del 07.11.2023 con cui è stato adottato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni

- nella Legge 6 agosto 2008, n. 133) – triennio 2024-2026;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 13.12.2023 con cui è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133) – triennio 2024-2026;
 - la deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 29.12.2023 esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2024/2026 e relativi allegati;
 - la deliberazione di Giunta Municipale n. 57 del 11.03.2024 con cui è stata adottata l'integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133) – triennio 2024-2026;
 - la deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 19.04.2024 con cui è stata approvata l'integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008, n. 133) – triennio 2024-2026;
 - la Deliberazione di Giunta n. 25 del 01/02/2024 con cui è stato formulato apposito indirizzo al Dirigente del III^ Settore – Servizio Patrimonio al fine di provvedere a dare avvio all'iter amministrativo di propria competenza al fine di conferire dell'Agenzia delle Entrate l'incarico per la redazione delle perizie di stima dei valori immobiliari e dei relitti stradali, per alienare immobili e relitti stradali di proprietà comunale, inseriti nel Piano delle Alienazioni
 - il comma 2, art. 4, del Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e s.m.i. (Compiti dei Dirigenti);
 - l'art. 107 Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. (Funzioni e responsabilità Dirigenziali);
 - Visto il regolamento di contabilità;
 - Visto lo Statuto dell'Ente;
 - Visto il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei servizi;

DETERMINA

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto e qui richiamate anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 della Legge 241/90, costituendone motivazione;
2. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Filomena Valente, Funzionario Amministrativo - Servizio Gestione Giuridica del Patrimonio, Contratti e Assicurazioni, la quale ha reso la dichiarazione di assenza di conflitto di interesse ex art. 6 bis della Legge n. 241/1990 e art. 16 del D.Lgs. n. 36/2023, qui integrata;
3. di attestare che non sussistono in relazione al presente atto situazioni di conflitto, anche potenziale, con interessi personali dei soggetti coinvolti nel procedimento;
4. di alienare, in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 19.04.2024 ad oggetto "APPROVAZIONE INTEGRAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI triennio 2024/2026.", il seguente bene immobile:

LOTTO – APPEZZAMENTO DI TERRENO VIA SACCO E VANZETTI ANGOLO VIA DELLA FONTANA – come descritto dalla perizia estimativa dell'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio – appezzamento di terreno ubicato in Via Sacco e Vanzetti, angolo Via della Fontana di proprietà comunale, censito al catasto terreni al **Foglio 94 particella 4929** - Qualità Pascolo - Classe 1, consistenza mq 120,00 reddito dominicale € 0,31, reddito agrario 0,19 in ditta al Comune di Torremaggiore per 1000/1000.

Suolo edificabile della superficie catastale complessiva di mq. 120,00 sito nel Comune di Torremaggiore. A seguito di accertamento sopralluogo è stato riscontrato che l'appezzamento di terreno non risulta ancora utilizzato per scopi edificatori, si presenta libero da costruzioni, con gli spazi a verde incolti, una giacitura in lieve declivio, la forma del poligono è irregolare ed ha un comodo accesso diretto sia dalla via principale Sacco e Vanzetti e che dalla via della Fontana e non ricadente nella sede stradale delle citate strade che lo delimitano. Si precisa che l'area oggetto di valutazione è **interessata da impianti Enel, AQP ed altri sottoservizi.**

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico dell'immobile, neppure per effetto di ordinanze autoritative. L'appezzamento di terreno è nella piena disponibilità del Comune di Torremaggiore, non sono stati presentati documenti che attestino diritti di terzi sull'immobile o contratti di affitto sul bene. L'appezzamento di terreno oggetto di valutazione è attraversato in diagonale

dalla condotta dell'Acquedotto Pugliese, riscontrando la presenza di una servitù coattiva disciplinata in particolare dagli artt. 1033 e ss., del Codice civile, sicché la valutazione viene effettuata considerandolo asservito da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

Confina con la particella 4930 del foglio 94, di proprietà di ENEL S.P.A. e con la particella 5311 del foglio 94, appartenente ad altra proprietaria.

Lo strumento urbanistico del Comune di Torremaggiore pone l'area in questione al 100% nella zona classificata "Zona territoriale omogenea B totalmente edificata" del P.R.G. La possibilità di eventuale edificazione è consentita nei modi e nei limiti disciplinati nelle NTA di P.R.G., le distanze minime secondo quanto previste dal DM. 1444/1968, e dalle leggi vigenti in materia.

PREZZO A BASE D'ASTA € 13.700,00

5. di individuare gli acquirenti mediante asta pubblica con aggiudicazione del lotto attraverso il sistema delle offerte segrete (in aumento rispetto al prezzo base d'asta) da confrontarsi con i prezzi a base d'asta di cui all'art. 73 comma 1 lettera c, all'art. 76 e all'art. 77 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 s.m.i. del «Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato» e degli artt. 5 e 7 del Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 09.05.2014;
6. di stabilire che il prezzo a base d'asta, al netto di spese di trasferimento della proprietà, oneri fiscali e spese tecniche, è il seguente:
LOTTO – Area pubblica, di mq 120,00 di proprietà del Comune di Torremaggiore, censito al Catasto Tereni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana - € 13.700,00, a corpo, giusta perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale/Territorio, nota prot. n. 20367 del 09.10.2024;
7. di dare atto che il termine per la presentazione delle offerte è di giorni 30 decorrenti dal giorno successivo alla data di pubblicazione dell'Avviso di Asta;
8. di dare atto che il concorrente, per partecipare alla gara, è obbligato a versare una cauzione del 10% del valore posto a base d'asta;
9. di dare atto che il contratto sarà stipulato con rogito di compravendita a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto, previo versamento dell'intero corrispettivo, nel termine di giorni 90 dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione;
10. di approvare:
 - lo schema del bando (Avviso di Asta pubblica) conforme a quanto previsto dal Regolamento Comunale "alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale" (allegato A);
 - lo schema dell'estratto del bando (allegato B);
 - lo schema di istanza di ammissione (allegato C);
 - lo schema dell'offerta economica (allegato D)che si allegano tutti alla presente determinazione per formarne parte integrante e sostanziale, rispettivamente sotto le lettere A), B), C) e D);
11. di dare atto che il contratto sarà stipulato "a corpo", ex art. 16 del predetto Regolamento Comunale e che il bene immobile sarà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (sottoservizi, accessi, vedute, quant'altro previsto dal codice civile in materia di distanza), con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri e canoni;
12. di dare atto che le spese inerenti e conseguenti alla procedura di alienazione saranno a totale carico delle parti acquirenti, ai sensi degli artt. 12 e 16 del predetto Regolamento;
13. di dare atto di quanto segue, ai sensi dell'art. 192, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, e degli artt. 5 e 13 del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare comunale:
 - fine che si intende perseguire: alienazione di beni immobili comunali;
 - descrizione del bene, destinazione urbanistica: come da punto 4) di cui sopra;

- prezzo a base d'asta:
LOTTO – Area pubblica, di mq 120,00 di proprietà del Comune di Torremaggiore, censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana - € 13.700,00, a corpo, giusta perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale/Territorio, nota prot. n. 20367 del 09.10.2024;
 - sistema di individuazione del contraente: Asta Pubblica con il criterio della presentazione di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso di asta ai sensi degli art. 73, comma 1 lettera c), all'art. 76 e all'art. 77 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 s.m.i. degli artt. 5 e 7 del Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio comunale;
 - Modalità di presentazione delle offerte: busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura;
 - Modalità di pagamento: l'acquirente dovrà pagare il prezzo offerto (oltre le spese dovute) prima della stipulazione del rogito di compravendita, tramite versamento presso la Tesoreria Comunale ex art. 11 del Regolamento Comunale;
 - Garanzie da fornire: cauzione pari al 10% del valore a base d'asta ex art. 7 del Regolamento Comunale;
 - Prelazione: il LOTTO - Area pubblica, di mq 120, di proprietà del Comune di Torremaggiore, censito al Catasto Terreni al Foglio 94 Particella 4929, sito in Via Sacco e Vanzetti angolo Via Della Fontana non è oggetto di esercizio del diritto di prelazione;
 - l'oggetto del contratto è rappresentato dalla vendita dell'immobile in favore dell'aggiudicatario;
 - forma del contratto: rogito di compravendita;
14. di disporre la pubblicazione del bando di gara, per la durata di 30 (trenta giorni), all'Albo Pretorio on-line del Comune, sul sito WEB del Comune di Torremaggiore, sezione "AVVISO AI CITTADINI" sul sito istituzionale dell'Ente – Sezione *Amministrazione Trasparente* – sottosezione *Beni immobili e gestione patrimonio – Patrimonio immobiliare* e mediante pubblica affissione di appositi manifesti nel comprensorio urbano comunale;
15. di dare atto, altresì, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) – Sezione di Bari, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni da quello di pubblicazione all'albo online;
16. di stabilire che la presente determinazione dirigenziale, ai sensi dell'art. 124, comma 1 ed art. 10, comma 1, del D. L.vo n. 267/2000, anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'Albo Pretorio Comunale on-line per quindici giorni consecutivi.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
(Ing. Michele Chiumento)