CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO METROPOLITANO

Deliberazione n. 5 **del** 22 FEB. 2018

OGGETTO: **VENDITA DI UN TERRENO DI MQ. 380 IN LOCALITA' SANTO STEFANO BRIGA, DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA, CENSITO AL N.C.T. AL FG.181 - PART. N.982, IN ATTO CONCESSO, LIMITATAMENTE A MQ.180, CON SCRITTURA PRIVATA, IN SCADENZA, N.1024 DELLA RUBRICA DEL 05/07/2012, A DITTA PRIVATA.**

ALIENAZIONE DELLO STESSO IN FAVORE DELLA DITTA:
ARCH. SALVATORE GERACI, nato a Messina il 01/07/1952.
C.F. GRC SVT 52L01F158C

L'anno duemiladiciotto il giorno VENTIDUE del mese di FEBBRAIO, alle ore 12,10, nella sede di Palazzo dei Leoni, il Commissario Straordinario Sig. Francesco CALANNA, con i poteri del Consiglio Metropolitano, con la partecipazione del Segretario Generale *Avv. Anna Maria TRIPODO*:

VISTO l'art. 51 della L.R. 04.08.2015 n. 15, come modificato dall'art. 7 comma 1 lett. e) della L.R. n. 17 del 11.08.2017 recante "Norma transitoria in materia di gestione commissariale degli enti di area vasta", secondo cui *"nelle more dell'insediamento degli organi dei liberi Consorzi comunali e delle Città metropolitane eletti secondo le disposizioni della presente legge, e comunque non oltre il 30 giugno 2018, le funzioni degli enti area vasta continuano ad essere svolte da commissari straordinari nominati ai sensi dell'articolo 145 dell'ordinamento amministrativo degli enti locali nella Regione siciliana approvato con la legge regionale 15 marzo 1963, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni"*;

VISTO il D.P. n. 583/GAB del 18/10/2017, con il quale il Sig. Francesco CALANNA, è stato nominato Commissario Straordinario presso la Città Metropolitana di Messina con le funzioni del Sindaco Metropolitano, della Conferenza Metropolitana e del Consiglio Metropolitano sino all'insediamento degli organi dell'Ente e comunque non oltre il 30 giugno 2018;

Vista la L.R. 15 del 04.08.2015 e ss.mm.ii.;

Viste le LL.RR. n. 48/91 e n. 30/2000 che disciplinano l'O.R.EE.LL.;

Visto il D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e ss.mmm.ii.;

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

VISTI i pareri favorevoli, espressi ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 30 del 23.12.2000:

- per la regolarità tecnica, dal responsabile dell'Ufficio dirigenziale proponente;
- per la regolarità contabile e per la copertura finanziaria della spesa, dal responsabile dell'apposito Ufficio dirigenziale finanziario;

Ritenuto di provvedere in merito;

DELIBERA

APPROVARE la proposta di deliberazione indicata in premessa, allegata al presente atto, facendola propria integralmente.

☐ Commissario Straordinario, Sig. Francesco CALANNA, stante l'urgenza, dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 12 comma 2, della L.R. 44/91.

Messina _____

Il Commissario Straordinario
Sig. Francesco CALANNA

CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

Proposta di deliberazione del Commissario Straordinario,
con i poteri del CONSIGLIO METROPOLITANO
della IV DIREZIONE "SERVIZI TECNICI GENERALI "
Servizio "EDILIZIA METROPOLITANA"
Ufficio "INVENTARIO, ACQUISIZIONE BB.II., VOLTURE E CATASTAZIONI"

OGGETTO: LA VENDITA DI UN TERRENO DI MQ. 380 IN LOCALITA' SANTO STEFANO DI BRIGA, DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA, CENSITO AL N.C.T. AL FG. 181 – PART. 982 , IN ATTO CONCESSO, LIMITATAMENTE A MQ. 180, CON SCRITTURA PRIVATA, IN SCADENZA, N. 1024 DELLA RUBRICA DEL 05/07/2012, A DITTA PRIVATA.

ALIENAZIONE DELLO STESSO IN FAVORE DELLA DITTA:
ARCH. SALVATORE GERACI, nato a Messina il 01/07/1952, **C.F. GRC SVT 52L01F158C**

VISTA l'istanza di acquisto di beni immobili (terreno di mq. 380) in località Santo Stefano di Briga, di proprietà della Città Metropolitana di Messina, censito al n.c.t. al fg. 181 – part. 982, presentata in data 19/06/2017, protocollo generale 21466/17, dall' **ARCH. SALVATORE GERACI,** nato a Messina il 01/07/1952, **C.F. GRC SVT 52L01F158C** in atto concessionario con scrittura privata, in scadenza, n. 1024 della rubrica del 05/07/2012, dello stesso terreno, limitatamente a mq.180;

CHE a seguito di detta istanza si è provveduto a predisporre opportuno avviso pubblico di "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA VENDITA DI UN TERRENO DI MQ. 380 IN LOCALITA' SANTO STEFANO DI BRIGA, DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA, CENSITO AL N.C.T. AL FG. 181 – PART. 982 , IN ATTO CONCESSO, LIMITATAMENTE A MQ. 180, CON SCRITTURA PRIVATA, IN SCADENZA, N. 1024 DELLA RUBRICA DEL 05/07/2012, A DITTA PRIVATA",

CHE lo stesso è stato pubblicato per 20 giorni consecutivi nell'apposita sezione Albo Pretorio del sito web istituzionale della Città Metropolitana di Messina dal giorno 01/06/2017 al giorno 20/06/2017 senza che venissero prodotte per esso opposizioni;

CHE per il suddetto Avviso è pervenuta, nei termini prescritti (prot. gen. n. 21466/17 del 19/06/2017), una sola manifestazione di interesse avanzata dallo stesso richiedente **ARCH. SALVATORE GERACI - C.F. GRC SVT 52L01F158C;**

RILEVATO che il terreno in oggetto è inserito tra i Beni Disponibili dell'Ente e che lo stesso **NON** rimane funzionale alla viabilità di competenza della Città Metropolitana;

CHE con successivo Verbale di Gara del 28/06/2017 il Presidente della apposita Commissione ha dichiarato la Ditta **ARCH. SALVATORE GERACI** nato a Messina il 01/07/1952 - **C.F. GRC SVT 52L01F158C,** aggiudicatrice della superiore gara, con quantificazione dell'ammontare della somma economica da richiedere per l'alienazione del terreno pari ad **€ 6920,00** (seimilanovecentoventi/00)

così di seguito suddivisi:

- **€ 5300,00** derivanti da perizia estimativa redatta dai Tecnici dell'Ente tenendo conto di parametri comparativi riferiti ad analoghi Valori Agricoli aventi simili caratteristiche e natura e considerando le condizioni estrinseche del luogo;
- **€ 1620,00** derivanti dal pregresso valore dei canoni d'affitto di una porzione di tale terreno, pari a mq. 180, già in atto concesso con scrittura privata alla stessa ditta, in scadenza, n. 1024 della Rubrica del 05/07/2012.

VISTA la perizia estimativa predisposta dai tecnici dell'Ufficio Patrimonio BB.II dell'Ente che attraverso l'utilizzo del metodi su evidenziati individua in **€ 6920,00** (seimilanovecentoventi/00) l'importo economico per la vendita del terreno in argomento;

VISTA la nota prot. gen. n. 24901/17 del 14/07/2017 con la quale la Città Metropolitana di Messina comunica alla Ditta **ARCH. SALVATORE GERACI** nato a Messina il 01/07/1952 - **C.F. GRC SVT 52L01F158C** di voler accettare la somma economica periziata;

STABILITO che in sede di trasferimento di proprietà del terreno in argomento, si dovrà attestare che saranno salvaguardati i diritti di terzi insistenti sullo stesso, accertati o accertabili;

VISTA la nota di sollecito prot. gen. n. 29563/17 del 30/08/2017;

VISTA la nota prot. gen. n. 35170/17 del 10/10/2017 con la quale la Ditta **ARCH. SALVATORE GERACI** nato a Messina il 01/07/1952 - **C.F. GRC SVT 52L01F158C** accetta la somma economica periziata;

VISTO il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n°267, recante " Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL.;

VISTO lo Statuto Provinciale;

VISTO il D. Lgs. 23/06/2011 n. 118 coordinato con il D. Lgs. 10/08/2014 n. 126;

DATO ATTO, ai sensi degli articoli 5 e 6 del codice di Comportamento dei dipendenti della Città Metropolitana di Messina, approvato con Deliberazione Commissariale n. 148/CG del 31/12/2013, della inesistenza di conflitti d'interesse;

SI PROPONE CHE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO METROPOLITANO

DELIBERI

DARE ATTO di quanto riportato in premessa;

APPROVARE il prezzo di vendita pari a **6920,00** (seimilanovecentoventi/00) determinato attraverso la perizia estimativa predisposta dai tecnici dell'Ufficio Patrimonio BB.II dell'Ente;

APPROVARE l'alienazione del terreno di mq. 380 in località Santo Stefano di Briga, di proprietà della Città Metropolitana di Messina, censito al N.C.T. AL FG. 181 – PART. 982

STABILIRE la vendita a misura;

PROCEDERE all'alienazione del "terreno" a favore della ditta **ARCH. SALVATORE GERACI** nato a Messina il 01/07/1952 - **C.F. GRC SVT 52L01F158C;**

STABILIRE che le **TUTTE** le spese inerenti e conseguenti l'alienazione siano esclusivamente a carico dell'acquirente;

CHE in sede di trasferimento di proprietà del terreno in argomento, si attesterà che saranno salvaguardati i diritti di terzi insistenti sullo stesso, accertati o accertabili;

DEMANDARE all'Ufficio Contratti gli adempimenti necessari per procedere alla regolarizzazione del trasferimento del bene da alienare,

DESTINARE la predetta somma al cap. 213 *"Proventi derivanti dalla Alienazione del Patrimonio Immobiliare"*

TRASMETTERE il presente Decreto ai competenti uffici per gli atti conseguenziali,

Il Responsabile dell'Istruttoria
I.T. Arch. Orazio D'Amboli

Il Funzionario Resp. IDRUT
Geom. Riccardo Romano

Il Funzionario Resp. del Servizio
Ing. Giacomo Russo

Il Dirigente F.F.
Dott. Francesco Roccaforte

Si allegano i seguenti documenti:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. 23-12-2000 n. 30 e ss.mm.ii., si esprime parere:

FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica della superiore proposta di decreto.

Addì 22-01-2018

IL DIRIGENTE F.F.
Dott. Francesco Roccaforte

Si dichiara che la proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile.

Addì_____

IL DIRIGENTE

_____

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. 23-12-2000 n. 30 e ss.mm.ii., si esprime parere:

FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità contabile della superiore proposta di decreto.

Addì 14/02/2018

2° DIR. SERVIZI FINANZIARI
UFFICIO IMPEGNI
VISTO PRESO NOTA
Messina 9/02/2018 Il Funzionario

IL RAGIONIERE GENERALE
IL DIRIGENTE F.F.
D.ssa Maria Grazia Nulli

Ai sensi del D.Lgs 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della superiore spesa.

Addì_____

IL RAGIONIERE GENERALE

_____

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Commissario Straordinario | **Il Segretario Generale**

.....
(Sig. Francesco CALANNA)

.....
Avv. Anna Maria TRIPODO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale,

CERTIFICA

Che il presente decreto _____ pubblicato all'Albo dell'Ente il _____ e per quindici giorni consecutivi e che contro lo stesso _____ sono stati prodotti, all'Ufficio preposto, reclami, opposizioni o richieste di controllo.

Messina, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

_____

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Messina, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

_____

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

IV DIREZIONE *«SERVIZI TECNICI GENERALI*

SERVIZIO EDILIZIA METROPOLITANA" - U.O. "Inventario e Acquisizione BB.II."

Tel.0907761291

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA HA PER OGGETTO LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DI UN TERRENO DI MQ. 380 DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA CENSITO AL N.C.T. AL FG. 181 – PART. 982 .

UNA PORZIONE DI DETTO TERRENO, PARI A MQ. 180 E' STATA CONCESSA CON SCRITTURA PRIVATA N. 1024 DELLA RUBRICA DEL 05/07/2012 A DITTA PRIVATA. LA STESSA DITTA HA IN SEGUITO AVANZATO RICHIESTA DI ACQUISTO DELL'AREA CONCESSA MA E' INTENDIMENTO DELL'ENTE PROCEDERE ALL'ALIENAZIONE DELL'INTERA PARTICELLA NON ESSENDO LA STESSA DI UTILIZZO PER I FINI ISTITUZIONALI E NON ESSENDO OPPORTUNO L'EVENTUALE FRAZIONAMENTO.

PERTANTO IL PRESENTE PERCORSO DI STIMA FARA' RIFERIMENTO ALL'INTERA PARTICELLA N. 982.

CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO

METODO A - RIFERIMENTO LEGGE FINANZIARIA 2017

TENUTO CONTO CHE, DA VISURA CATASTALE, RISULTA PER LA PARTICELLA IN OGGETTO UN REDDITO DOMINICALE PARI A € 20,70 E CHE IN BASE AL DEF 2017 ED AI FINI DELL'IMPOSTA DI REGISTRO IL VALORE CATASTALE E' PARI AL VALORE DEL REDDITO DOMINICALE MOLTIPLICATO PER COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE 112,50 NE RISULTA:

- **VALORE CATASTALE = € 20,70 X 112,50 = € 2328,75**

TALE VALORE VA RAGIONEVOLMENTE INCREMENTATO DEL 25% PER LA PARTICOLARE INSISTENZA DELL'AREA SITUATA A RIDOSSO DI UNA ZONA INTERESSATA AD UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

- **CALCOLO VALORE CATASTALE = € 2328,75 X 1,25 = € 2910.94**

METODO B – RIFERIMENTO TABELLE OMI

RELATIVAMENTE AI VALORI CONTENUTI NELL'OMI, VA RICORDATO CHE GLI STESSI SI RIFERISCONO A COMPARAZIONI EFFETTUATE SUL LIBERO MERCATO PER IMMOBILI CON DESTINAZIONE D'USO PARTICOLARE.

I VALORI RILEVATI DALLE TABELLE OMI SONO I SEGUENTI:

COMUNE DI MESSINA – OMI – ANNO DI RIF. 2016 – 2 SEMESTRE (ULTIMO DISPONIBILE)

FASCIA/ZONA SUBURBANA/ALTOLIA – MILI S.PIETRO / S.MARCO – PEZZOLO

- ***CODICE DI ZONA: E2***
- ***MICROZONA CATASTALE N.: 2***

AL FINE DI UN CONFRONTO COMPARATIVO E PER ESTRAPOLAZIONE OGGETTIVA, ANDRANNO APPLICATI VALORI DESUNTI DALLE TABELLE OMI CHE FANNO RIFERIMENTO ALLA:

- TIPOLOGIA: ***BOX*** - VALORE DI MERCATO (€/MQ.): MIN: **800** – MAX: **1200**
- DESTINAZIONE: **ATTIVITA' COMMERCIALI**

VALUTANDO CHE L'AREA, DATA LA CONFORMAZIONE E LA COLLOCAZIONE, POSSA VEROSIMILMENTE ESSERE ADIBILTA A PARCHEGGIO ALL'APERTO, PUO' ESSERE CONSIDERATA NEL SUO VALORE CON UNA QUOTA PARI AL 20% DI UN'EQUIVALENTE AREA ADIBITA A BOX GARAGE AL CHIUSO.

QUINDI VIENE STIMATO CHE IL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO ANNESSO AD ATTIVITA' COMMERCIALE SARA' OSCILLANTE TRA **16,00** ED € **24,00** (20% DI 800 E 20% DI 1200).

SI E' PRESO IN CONSIDERAZIONE IL VALORE MEDIO TRA 16,00 E 24,00 RAGGUAGLIANDO UN VALORE DI MERCATO AL MQ. DI € 20,00:

- SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = MQ. **380;**
- VALORE UNITARIO DI MERCATO €/MQ. = **20,00.**
  - **380 X 20,00 = € 7600,00.**

IL RAFFRONTO TRA GLI IMPORTI DETERMINATI CON I *METODI A E B* PRODUCE UN VALORE MEDIO COSI' EVIDENZIATO:

- *METODO A* = **€ 2910.94;**
- *METODO B* = **€ 7600,00.**

VALORE MEDIO = **(2910.94 + 7600,00)/2 = € 5255.47.**

PERTANTO VIENE FISSATO CHE IL VALORE PIU' CONGRUO PER LA VENDITA DELL'AREA ESAMINATA SARA' PARI A € 5255.47 – ARROTONDATO PER ECCESSO A € 5300,00 (CINQUEMILATRECENTO/00).

RIMARRANNO A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE LE SPESE NOTARILI E QUELLE OCCORRENTI ALLA VOLTURA.

MESSINA LI', 16 GEN. 2017

l'istruttore Tecnico
ARCH. ORAZIO DI TRIMBOLI

Il DIRIGENTE
Arch. Vincenzo Gitto