



COMUNE DI PUTIGNANO

- Area Metropolitana di Bari -

www.comuneputignano.it

V AREA "LL.PP. e Patrimonio"

Prot. 68283 del 28/09/2023

Putignano li, 29 settembre 2023

Al Sindaco
All'Assessore al Patrimonio
SEDE

Oggetto: **Relazione di verifica ed adeguamento del prezzo di vendita dell'immobile comunale sito nel Comune di Monopoli alla Contrada Cozzana – San Bartolomeo.**

L'immobile di che trattasi è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Comune di Putignano 2022-2024 all'annualità 2022 per un valore di € 1.264.000,00; tale valore discende dalla perizia di stima redatta dal Dirigente della III area Ambiente – Patrimonio in data 18/03/2021. La perizia di stima è stata redatta utilizzando il criterio estimativo del valore di Trasformazione considerando l'applicabilità, alla capacità edificatoria dell'immobile, di quanto previsto dalla Legge Regionale 14/ 2009 e s. m. e i. e dal Regolamento Comunale approvato con DCC n° 9 del 13/01/2010 e le successive delibere di modifica n° 12 del 11/04/2019 e n°410 del 14/02/2020; in particolare la possibilità di incrementare la volumetria esistente del 35% negli interventi di demolizione e ricostruzione.

Nel corso del 2021 è stato esperito un tentativo di vendita con procedura ad evidenza pubblica andata deserta.

In data 16/08/2022 è stata pubblicata la Legge Regionale 20 del 12/08/2022 recante "**Norme per il riuso e la riqualificazione edilizia e modifiche alla legge regionale 26/11/2007 m° 33**" che all'art. 3 disciplina l'ambito di applicazione nel seguente modo:

"1. I Comuni individuano ambiti edificati, esclusivamente all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati, e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, 38 Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 90 suppl. del 16-8-2022 da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi

Sede Municipio: Via Roma, 8 - CAP 70017 - Centralino 080.4056.111 - Fax Generale 0804934688

P.I.: 00926670720 - C.F.: 82002270724

Web: <http://www.comune.putignano.ba.it> - E-mail : info@comune.putignano.ba.it

Int. Ufficio: 080.4056.305 - Fax 080.493.46.88 - E-Mail: sromanazzi@comune.putignano.ba.it



COMUNE DI PUTIGNANO

- Area Metropolitana di Bari -

www.comuneputignano.it

V AREA “LL.PP. e Patrimonio”

dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) compresi i programmi di fabbricazione, caratterizzati da degrado, sottoutilizzo o abbandono del patrimonio edilizio esistente, dove consentire interventi di riuso e di riqualificazione su immobili con qualsiasi destinazione, attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione con destinazione finale di tipo residenziale, ovvero destinate ai medesimi usi preesistenti se legittimi o legittimati.

2. L'individuazione di cui al comma 1, da approvarsi con apposito atto deliberativo del Consiglio comunale, deve contenere elaborati grafici riportanti la predetta individuazione. La deliberazione del Consiglio Comunale segue il procedimento di cui all'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio).

3. La deliberazione di cui al comma 2 può consentire per gli edifici residenziali ubicati nei contesti rurali (zone omogenee E di cui al d.m. 1444/1968) interventi di ampliamento nella misura massima del 20 per cento e di demolizione e ricostruzione nella misura massima del 35 per cento e comunque non oltre 200 metri cubi, se finalizzati al risanamento igienico-sanitario o alla riqualificazione energetica dell'intero edificio, con salto di categoria di almeno due classi, ovvero, qualora per gli ampliamenti non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nelle forme della dichiarazione asseverata, nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica di cui al Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR). E' assicurato l'incremento della superficie permeabile del lotto e sono migliorate le connessioni ecologiche esistenti.

4. La deliberazione di cui al comma 2 può altresì ridurre gli incentivi volumetrici e l'applicabilità della disciplina prevista per gli interventi edilizi della presente legge.

5. Sono computabili solo i volumi legittimamente realizzati. Le volumetrie per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistica edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), sono computate ai fini della determinazione della volumetria complessiva esistente; si computano altresì ai fini della volumetria complessiva anche i volumi effettivamente esistenti per cui sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001.



COMUNE DI PUTIGNANO

- Area Metropolitana di Bari -

www.comuneputignano.it

V AREA “LL.PP. e Patrimonio”

6. Il calcolo delle volumetrie è effettuato sulla base di quanto risultante dai titoli edilizi, anche rilasciati in sanatoria ordinaria o straordinaria, del fabbricato da ampliare.

7. Gli interventi edilizi disciplinati dalla presente legge, non possono derogare la pianificazione paesaggistica del PPTR e devono rispettare le prescrizioni, indirizzi, misure di salvaguardia e direttive contenute nelle relative norme tecniche d'attuazione. Il rilascio dei titoli edilizi abilitanti è preceduto, se previsto, dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 90 del PPTR ovvero dall'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 del PPTR.

8. Qualora i comuni non provvedano all'assunzione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 2 entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'intervento può essere proposto dal singolo proprietario con perizia asseverata da un professionista previa deliberazione del consiglio comunale.”

Inoltre il Governo Italiano per mezzo dell'Avvocatura di Stato, in data 12/10/2022, ha impugnato la su menzionata Legge Regionale presso la Corte Costituzionale che, con propria sentenza n° 17/2022 ha dichiarato incostituzionale la legge sul Piano Casa della Regione Puglia:

Alla data attuale, quindi, si deve necessariamente rivalutare la proprietà escludendo la maggiore volumetria riveniente dall'applicazione del Piano Casa.

Richiamata la relazione di stima e la metodologia di calcolo utilizzata, occorre rideterminare il prezzo di vendita eliminando dal valore di trasformazione l'incremento volumetrico.

Rielaborando i calcoli in tal modo si è riscontrata una riduzione del prezzo di vendita di poco più del 28% individuando il valore del bene alle attuali condizioni in € 875.424,96 arrotondato a cifra tonda pari ad € 880.000,00.

Per rendere più appetibile l'immobile esso può essere alienato insieme al terreno in agro di Monopoli censito al Fg 36 particelle 6-3-154, attualmente locate alla ditta Due Onde Mare s.r.l. con contratto in data 12/02/2010 rinnovato in data 27/02/2019 e scadenza il 26/02/2028; per effetto del contratto di locazione il conduttore ha ottenuto dal Comune di Monopoli l'autorizzazione ad allocare un manufatto precario a servizio dell'area che viene utilizzata come spiaggia.

La destinazione urbanistica delle aree nel PUG di è disciplinata dagli articoli 9/s e 10/S.

La determinazione del valore della proprietà può essere effettuata a partire dal canone di locazione rivalutato al 2023 che è pari ad € 73.057,60 ed in cifra tonda € 75.000,00; in virtù del particolare utilizzo e della complementarietà con la proprietà di san Bartolomeo si può ipotizzare un valore complessivo di € 120.000,00.



COMUNE DI PUTIGNANO

- Area Metropolitana di Bari -

www.comuneputignano.it

V AREA “LL.PP. e Patrimonio”

Concludendo si può considerare un valore complessivo delle proprietà su menzionate pari ad € 1.000.000,00

IL DIRIGENTE DELLA III AREA
Ing. Giovanni Colaianni