



# CITTA' DI GIOVINAZZO

Città Metropolitana di Bari

C O P I A

N.149 di registro  
del 24/09/2020

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Avviso esplorativo finalizzato a verificare l'esistenza sul mercato, di soggetti interessati alla concessione di beni immobili di proprietà del Comune di Giovinazzo. Atto di indirizzo.

L'anno duemilaventi, il giorno ventiquattro del mese di settembre, alle ore 19,30 col proseguo nell'Ufficio Comunale di Giovinazzo. Previo invito, si è riunita la Giunta Comunale composta dalle seguenti persone:

	Presenti	Assenti
DEPALMA Tommaso	X	
SOLLECITO Michele	X	
COLALUCE Antonella	X	
DEPALO Gaetano	X	
STALLONE Salvatore		X
PISCITELLI Cristina	X	

Presiede il sig. Tommaso DEPALMA nella qualità di Sindaco

Assiste il Segretario Generale Dott. Davide CUNA

### L A G I U N T A

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione non vengono espressi i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, trattandosi di mero atto di indirizzo.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- che già con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 05.02.2014 venivano individuati gli immobili suscettibili di dismissione da parte dell'Ente al fine di operare il riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare in modo da addivenire ad una migliore economicità nell'impiego di cespiti immobiliari di proprietà comunale con positivi effetti anche sul bilancio comunale;
- che specificamente per i cespiti immobiliari denominati ex carcere mandamentale ed ex mattatoio veniva conferito incarico estimativo disciplinato dall'accordo di collaborazione prot. 8483/RU del 08.07.2014 stipulato con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio;
- che, con nota prot. n. 7646 del 09.04.2015, il Sindaco pro tempore comunicava all'Agenzia incaricata dell'attività estimativa l'intento di imprimere ai suddetti immobili una destinazione d'uso "attività ricettiva";
- che l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, con proprie note n. 0022541 del 03.11.2014 e 0024832 del 24.11.2015, trasmetteva al protocollo generale dell'ente le perizie estimative richieste, specificando che il i valori di mercato stimati erano stati determinati sul presupposto che i cespiti valorizzati fossero "liberi da qualsivoglia altro onere, peso, gravame o servitù e nell'ipotesi che si verificino le condizioni di alienabilità del bene precisate al punto 3.2 della relazione di stima e, cioè:
  - sia stata già conclusa la procedura amministrativa (variante al PRGC), da avviarsi dal comune, per il perseguimento della nuova destinazione ipotizzata per il bene ad attività turistico-ricettiva, attesa l'attuale destinazione urbanistica del suolo a Zona agricola EI;
  - si sia conclusa con esito negativo la verifica dell'interesse culturale del bene di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, qualora l'immobile ricada nella condizione di tutela ope legis ai sensi dell'art.10 - comma 1 - del predetto D.Lgs. 4/2004";
- che, con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 17 marzo 2015, recante "Approvazione del Piano Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2015/2017 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 legge n. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008 successivamente integrato dall'art. 33 - comma 6 - del D.L. n. 98/2011 convertito nella legge n. 111/2011 a sua volta modificato dall'art. 27 della legge n. 214/2011.", veniva approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - esercizi finanziari 2015, 2016 e 2017 con cui veniva statuito che: "l'inserimento degli immobili nel Piano che si approva con il [detto] atto:
  - ne determina la classificazione come patrimonio disponibile ai sensi dell'art. 58 c. 2 del D.L. n. 112/2008 (convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D.L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011), e di tale modifica dovrà essere dato atto nell'inventario immobiliare;
  - ne determina la destinazione urbanistica, anche in variante ai vigenti strumenti urbanistici;
  - ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni;
  - produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civ., nonché effetti sostituivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del ridetto D.L. n. 112/2008;"

### PRESO ATTO CHE:

- con riferimento all'immobile denominato ex macello la procedura di verifica dell'interesse culturale del bene di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) si è conclusa positivamente e detto immobile è stato riconosciuto bene culturale ai sensi dell'art. 10, c.1, del predetto D.Lgs. 42/2004, con D.C.P.C. n. 29 del 28.01.2016 (notificato a questo ente il successivo 8 febbraio 2016);
- che con nota comunale prot. 26701 del 23.11.2015 (reiterata con successiva istanza prot. n. 8923 del 29.05.2018) è stata avviata la procedura di autorizzazione all'alienazione ex artt. 56 e 57 bis del medesimo D.Lgs. 42/2004;
- che, la Soprintendenza ABAP per la Città metropolitana di Bari ha rilasciato l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile di interesse, con proprio provvedimento in data 12.06.2019, con le seguenti prescrizioni:
  - ✓ INDICAZIONI SUGLI USI COMPATIBILI CON IL CARATTERE STORICO ARTISTICO DEL BENE O PREGIUDIZIEVOLI ALLA SUA INTEGRITÀ: l'immobile dovrà essere destinato ad usi che non arrechino pregiudizio la sua conservazione ed al pubblico godimento e che siano appropriati alle sue caratteristiche tipologiche - distributive, costruttive ed architettoniche. In particolare potrà essere prevista una destinazione d'uso di natura turistica - ricettiva, purché tale uso non comporti la modifica del carattere dell'atrio interno e del prospetto su via Durazzo o l'inserimento di componenti di impianto su strutture e spazi interni.

- ✓ MISURE DI CONSERVAZIONE: gli immobili attualmente risultano in pessimo stato di conservazione e necessitano di interventi importanti di manutenzione straordinaria; le opere dovranno garantire la conservazione dell'immobile senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi ed assicurare il mantenimento e/o la riproposizione delle originarie finiture architettoniche esterne e interne. In ogni caso, i progetti delle opere di qualunque genere che si intendono eseguire (restauro conservativo scientifico, consolidamento, bonifica e manutenzione ordinaria) dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 21 comma 4 e 5 del D.Lgs. 42/04 e successive modificazioni.(...) Nel caso si dovesse verificare la condizione traslativa dell'immobile, le prescrizioni e le condizioni contenute nel presente provvedimento sono da riportare nell'atto di alienazione.”;

#### PRESO ATTO, ALTRESI:

- che con riferimento all'immobile compreso nel Piano sub A3 (carcere mandamentale), la stessa Soprintendenza ABAP, con propria nota prot. 1651 del 12.02.2019 ha rilevato che 1...) non presenta i requisiti storici necessari per avviare il procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del d.to lgs.42/04.”, come di fatto già oggetto di declaratoria al punto 3 del dispositivo della delibera di C.C. n. 9/2015;
- che, conseguentemente, per esso può procedersi all'alienazione dell'immobile di interesse, senza ulteriori attività procedurali prescritte dal D.Lgs. 42/2004;

#### DATO ATTO:

- che, per entrambi gli immobili di interesse, compresi nel Piano sub A3 e A4, ai quali con il medesimo atto consiliare n. 9/2015 sono state impresse diverse destinazioni urbanistiche, sono state attivate le procedure indicate dall'art. 17 (Disciplina del procedimento delle varianti di cui all'articolo 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133), c. 2, della L. n 25 febbraio 2010, n. 5 (“... ove le varianti riguardino terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ..., sono sottoposte a controllo di compatibilità rispetto agli atti di pianificazione sovraordinata, previa istruttoria del servizio competente, da parte della Giunta regionale, che si pronuncia entro sessanta giorni dalla data di ricevimento. Decorso tale termine, le varianti si intendono approvate.”) giusta istanza prot. 8923 del 29.05.2018 :

CONSIDERATO che sulla sopraindicata richiesta, acquisita al protocollo regionale al n. 7904975 del 31.05.2018, si è formalizzato silenzio assenso previsto dall'art. 17 c. 2 della L. n 25 febbraio 2010 n. 5 non essendovi stata pronuncia in merito da parte della Giunta regionale

#### PRESO ATTO CHE che successivamente:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 4 dicembre 2018 recante "Adozione del Piano delle Alienazioni e del Piano delle valorizzazioni per il triennio 2019-2021" veniva confermata la congruità dei valori peritati per gli immobili di interesse, conseguentemente reintroducendoli nel PAV adottato, limitatamente ai lotti A2, A3 e A4;
- che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 15 aprile 2019, recante "Approvazione del Piano Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2015/2017 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 legge n. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008 successivamente integrato dall'art. 33 - comma 6 - del D.L. n. 98/2011 convertito nella legge n. 111/2011 a sua volta modificato dall'art. 27 della legge n. 214/2011.”, veniva aggiornato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, confermando per l'esercizio finanziario 2019 tutte le sopraindicate previsioni dell'anno 2015.

PRESO ATTO che, in esecuzione di quanto stabilito con la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 15 aprile 2019, con determinazione n. 105/2019 del 25/09/2019 avente ad oggetto “Esecuzione del piano delle alienazioni, annualità 2019: Lotto A3. Carcere mandamentale e Lotto A4 Mattatoio. Approvazione avviso di vendita”, l'Arch. Vincenzo Turturro Dirigente Responsabile del Settore Primo, avviava, ai sensi dell'art. 34 del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale, la procedura di alienazione secondo il criterio di cui all'art. 73, lettera c), del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Giovinazzo:

Unità immobiliare in via Crocifisso snc Fg.2 Ptc 352 Ex Carcere mandamentale Ptc. 1134 Ptc. 1136 parte

Unità immobiliare in via Durazzo snc - Fg 2 - Ptc 203 - Ex Mattatoio

RICHIAMATA altresì la determina n. 106/2019 del 30/09/2019 a firma del dirigente responsabile del Settore Primo Arch. Vincenzo Turturro avente ad oggetto "Avviso di vendita ex Carcere mandamentale ed ex Mattatoio comunale. Adempimenti ex art. 35 del Regolamento Comunale di gestione degli immobili".

PRESO ATTO che in data 27/09/2019 all'Albo Pretorio on line ed alla pagina web istituzionale è stato pubblicato l'avviso di vendita degli immobili ex Carcere Mandamentale ed ex Mattatoio e che di tale avviso di vendita è stata data pubblicità anche su un quotidiano a diffusione nazionale.

PRESO ATTO altresì che alla scadenza del trentesimo giorno di pubblicazione del sopraindicato avviso di vendita nessuna offerta è pervenuta per l'acquisto dell'immobile ex carcere mandamentale e dell'immobile ex Mattatoio e preso atto pertanto dell'infruttuosità della procedura alienativa esperita.

RIBADITA la non strumentalità ai fini istituzionali delle proprietà immobiliari sopraindicate, e ravvisato comunque l'obbligo di definire la destinazione di tali proprietà immobiliari si rileva l'opportunità di riconsiderare l'ipotesi di dismissione a titolo oneroso degli immobili comunali, tenuto conto che sussiste sempre l'onere da parte dell'ente di esercitare continue attività di tutela, vigilanza e manutenzione.

RAVVISATA, allo stato attuale, l'esigenza stringente di stimolare e coinvolgere la comunità imprenditoriale e gli investitori privati attraverso la pubblicazione di un avviso pubblico volto a ricevere manifestazioni di interesse orientate a verificare in modo più ampio possibile l'esistenza sul mercato di soggetti interessati alla concessione degli immobili sopraindicati per la ristrutturazione e gestione a fini turistico-ricettivo degli stessi

VALUTATA pertanto l'opportunità di avviare un procedimento finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse in modo non vincolante per l'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi di trasparenza e parità di trattamento mediante la pubblicazione di un avviso pubblico rivolto a potenziali soggetti interessati.

RIBADITO che la pubblicazione dell'avviso pubblico alla manifestazione di interesse alla concessione degli immobili sopraindicati, per il suo carattere esclusivamente di natura esplorativa, non dovrà costituire proposta contrattuale né comportare alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, restando da parte dell'Amministrazione Comunale qualsiasi discrezionalità e valutazione in ordine all'avvio o meno della procedura e alla scelta della soluzione più opportuna in vista del pubblico interesse perseguito.

RITENUTO pertanto di demandare all'Arch. Vincenzo Turturro, Dirigente del Primo Settore (Servizi Istituzionali e Patrimonio), il compito di procedere alla predisposizione e alla relativa pubblicazione di un avviso pubblico volto a ricevere manifestazioni di interesse orientate a verificare in modo più ampio possibile l'esistenza di soggetti interessati alla concessione dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Giovinazzo:

Unità immobiliare in via Crocifisso snc Fg.2 Ptc 352 Ex Carcere mandamentale  
Ptc. 1134 Ptc. 1136 parte

Unità immobiliare in via Durazzo snc Fg 2 Ptc 203 Ex Mattatoio

Precisato che nella predisposizione dell'avviso si dovrà tener conto dei seguenti indirizzi:

- a) La concessione degli immobili sopraindicati è finalizzata alla ristrutturazione e gestione a fini turistico-ricettivo degli stessi fermo restando, con riferimento specifico all'immobile ex Mattatoio, l'osservanza delle prescrizioni indicate con provvedimento in data 12.06.2019 dalla Soprintendenza ABAP per la Città metropolitana di Bari e comunque fatto salvo l'utilizzo per fini pubblici di alcuni spazi da indicare nella proposta progettuale e da concordare con l'Amministrazione;
- b) Per la concessione degli immobili sopraindicati dovrà essere prevista la corresponsione di un canone eventualmente scomputabile in base al valore del progetto di riqualificazione proposto;
- c) La durata della concessione dovrà essere stabilita in funzione degli elementi progettuali e di sostenibilità che emergeranno dalle proposte

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO;

PRESO ATTO che il presente atto deliberativo costituisce mero atto di indirizzo per cui non si richiedono i pareri previsti dall'art. 49 TUEL;

Con votazione unanime e favorevole espressa nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Per le motivazioni riferite in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

1) di adottare il presente atto di indirizzo per attivare tutte le iniziative necessarie a ricevere manifestazioni di interesse orientate a verificare in modo più ampio possibile l'esistenza sul mercato, di soggetti interessati rispetto all'ipotesi della concessione dei sottoindicati beni immobili di proprietà del Comune di Giovinazzo, indicati alla lettera a) del successivo punto 2.

2) di demandare all'Arch. Vincenzo Turturro, Dirigente del Primo Settore (Servizi Istituzionali e Patrimonio), il compito di procedere alla predisposizione e alla relativa pubblicazione di un avviso pubblico volto a ricevere manifestazioni di interesse orientate a verificare in modo più ampio possibile l'esistenza di soggetti interessati alla concessione dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Giovinazzo:

Unità immobiliare in via Crocifisso snc Fg.2 Ptc 352 Ex Carcere mandamentale  
Ptc. 1134 Ptc. 1136 parte

Unità immobiliare in via Durazzo snc Fg 2 Ptc 203 Ex Mattatoio

3) di precisare che nella predisposizione dell'avviso si terrà conto dei seguenti indirizzi:

- a) La concessione degli immobili sopraindicati è finalizzata alla ristrutturazione e gestione a fini turistico-ricettivo degli stessi fermo restando, con riferimento specifico all'immobile ex Macello, l'osservanza delle prescrizioni indicate con provvedimento in data 12.06.2019 dalla Soprintendenza ABAP per la Città metropolitana di Bari e comunque fatto salvo l'utilizzo per fini pubblici di alcuni spazi da indicare nella proposta progettuale e da concordare con l'Amministrazione;
- b) Per la concessione degli immobili sopraindicati dovrà essere prevista la corresponsione di un canone eventualmente scomputabile in base al valore del progetto di riqualificazione proposto;
- c) La durata della concessione dovrà essere stabilita in funzione degli elementi progettuali e di sostenibilità che emergeranno dalle proposte

Del che si è redatto il presente verbale che letto ed approvato viene come appresso sottoscritto.

**Il Sindaco**  
F.to Tommaso DEPALMA

**Il Segretario Generale**  
F.to Dr. Davide Cuna

Prot. n. 1106

Li - 2 OTT. 2020

Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per gg.15 consecutivi.

Addi - 2 OTT. 2020

**Il Responsabile della Pubblicazione**

**Il Segretario Generale**  
F.to Dr. Davide Cuna

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Giovinazzo, - 2 OTT. 2020



**Il Segretario Generale**

**Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,**

**A T T E S T A**

che la presente deliberazione :

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 gg. consecutivi a partire dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 ;
- è divenuta esecutiva ;
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (artt. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000).
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 , comma 3 del D.Lgs.vo 267/2000)

Addi, \_\_\_\_\_

**Il Segretario Generale**

\_\_\_\_\_