



COMUNE DI CAGNANO VARANO

PROVINCIA DI FOGGIA

Via Aldo Moro n. 1 - 71010 Cagnano Varano (FG) – Tel. +39 0884853281 – Fax +39 0884326579

Codice Fiscale 84000390710 – Partita IVA - 00431950716

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE IV SETTORE - URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

NUMERO GENERALE 123 - DATA 17/03/2019

NUMERO SETTORIALE 4 - DATA 13/03/2019

OGGETTO: Compendio immobiliare ex Agenzia del Demanio Marittimo trasferito ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 69/2003 e convertito in Legge n. 98 del 09.08.2013 - Approvazione criteri di locazione e indizione procedura ad evidenza pubblica per la regolarizzazione, con locazione, dello stato di arbitraria occupazione.

L'anno 2019, il giorno 17 del mese di marzo nel proprio Ufficio:

RESPONSABILE DEL SETTORE

Premesso che:

- con Decreto del Sindaco n° 21 del 05.12.2017, la cui validità è stata prorogata con successivo Decreto n. 23 del 18/12/2018, è stato nominato Responsabile del Settore III e del Settore IV, l'ing. Giampiero di Lella, attribuendogli tutte le funzioni ed i compiti di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 03.11.2017 veniva approvato il regolamento per la Gestione del Patrimonio Comunale;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 03.11.2017 veniva approvata la valorizzazione nell'ambito del Federalismo Fiscale, ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 69/2003 e convertito in Legge n. 98 del 09.08.2013;
- la Giunta comunale di Cagnano Varano, con atto n. 14 del 06/03/2019, deliberava di:
 1. **Di definire** le seguenti linee guida essenziali per la definizione di criteri improntati al principio di proporzionalità ed equanimità necessari per la determinazione del canone di locazione:
 - I. dovranno essere individuate almeno due zone omogenee che abbiano caratteristiche uniformi di uso e destinazione, distinguendo l'utilizzo a carattere prevalentemente residenziale da quello agricolo o assimilabile all'agricolo (piccola proprietà, conduzione in proprio non professionale, coltivazione per uso familiare);
 - II. nella/e zona/e ad utilizzo residenziale, in considerazione della effettiva parcellizzazione dovrà fissarsi un importo minimo a prescindere dalla superficie occupata;
 - III. per utilizzo a fine prevalentemente residenziale, all'interno della zona a destinazione agricola, dovrà essere definito un criterio valido e congruo idoneo a distinguere l'utilizzazione agricola da quella residenziale, eventualmente rapportato alla superficie di copertura o all'indice volumetrico in proporzione all'intera superficie occupata;
 - IV. le utilizzazioni diverse da quella agricola o assimilabile e da quella residenziale ad uso personale dovranno essere valutate caso per caso, considerando l'effettiva;
 2. **Di assegnare** specifico obiettivo al Responsabile del Settore IV di determinare i parametri di locazione in conformità alle linee d'indirizzo fissate al punto 1;
 3. **Di conferire obiettivo** al Responsabile del Settore IV, ing. Giampiero di Lella, di assumere ogni atto gestionale utile all'applicazione del Regolamento comunale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 31 del 03.11.2017 ed alla regolarizzazione delle occupazioni senza titolo, indicando una procedura ad evidenza pubblica fissando un termine massimo di sei mesi, al cui

termine i beni non oggetto di richiesta di locazione saranno integrati nel patrimonio comunale disponibile e quindi sgomberati da cose e persone;

4. **Di specificare** che nella regolarizzazione delle occupazioni dovrà essere previsto il recupero dei canoni non prescritti decorrenti dalla data dei decreti di consegna sino al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;

Considerato che:

- la regolarizzazione delle occupazioni senza titolo deve avvenire attraverso la stipula di un atto di locazione che contenga:
 - modalità di godimento del bene locato;
 - destinazione d'uso ed utilizzo;
 - durata del contratto;
 - canone di locazione;
- per garantire i principi di trasparenza, parità di trattamento ed efficienza dell'azione amministrativa è indispensabile fissare i criteri base per la determinazione del canone di locazione;
- i canoni di locazione devono tenere conto dell'utilizzo del bene;

Ritenuto di dover ottemperare agli indirizzi forniti dalla deliberazione di Giunta comunale n. 14 del 06/03/2019 individuando:

- due zone omogenee identificate con le lettere "A" e "B", in funzione del diverso tipo di utilizzo;
- i criteri base per la determinazione dei canoni di locazione;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 31 del 03.11.2017;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 03.11.2017;

Vista la deliberazione di Giunta comunale n. 14 del 06/03/2019

Visto lo Statuto Comunale;

D E T E R M I N A

1. **La narrativa che precede è parte integrante e costituisce motivazione ai sensi dell'art. 3, co.1, L. n. 241/1990;**
2. **Di approvare** la perimetrazione delle due zone omogenee "A" e "B" del compendio immobiliare trasferito al comune di Cagnano Varano ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito, in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 9 agosto 2013, n. 98, così come riportato nelle allegate tavole grafiche:
 - TAV. A.1.a;
 - TAV. A.2.a;
3. **Di accertare** per la Zona "A" il canone annuale nella misura di **€ 0,175 €/mq** con un valore minimo di € 100,00 indipendentemente dalla destinazione d'uso ad eccezione di quanto riportato nel punto 5 che segue;
4. **Di accertare** per la Zona "B" il canone di locazione così come segue:
 - **canone annuale per utilizzo agricolo o assimilabile:**
 - per i terreni adibiti a colture agricole **150 €/ha**;
 - per i fabbricati a servizio del fondo e/ strumentali alla conduzione del medesimo **2,6 €/mq** (applicato alla superficie netta);

- per aree di pertinenza di fabbricati e cortilizie **0,07 €/mq**;
 - **canone mensile per utilizzo prevalentemente residenziale** (Rapporto di copertura = Superficie coperta/Superficie complessiva $\geq 0,30$) **€/mq 1,65** (media dei valori O.M.I dell'Agenzia delle Entrate disponibili per la zona Suburbana/ISTMO – Anno 2018 Semestre 1), applicato solo alla superficie lorda coperta;
5. **Di chiarire** che, nelle zone A e B, qualora vi sia richiesta di locazione per utilizzo di tipo diverso da quello agricolo o residenziale (terziario, commerciale, turistico – ricreativo, ecc.), il canone sarà determinato con specifica valutazione condotta in considerazione degli elementi essenziali e della destinazione d'uso;
6. **Di indire** una procedura ad evidenza pubblica per la regolarizzazione, con locazione, dello stato di arbitraria occupazione, precisando che:
- ai fini del rispetto dei principi di trasparenza, efficienza e correttezza dell'azione amministrativa l'avvio della procedura ad evidenza pubblica sarà pubblicato sul sito istituzionale del comune di Cagnano Varano e sarà data notizia attraverso l'affissione di manifesti nel centro abitato di Cagnano Varano e nella frazione di Capojale;
 - i termini di apertura della procedura ad evidenza pubblica sono fissati in mesi 3 (tre), salvo proroghe, decorrenti dalla data di pubblicazione sull'Albo Pretorio comunale di apposito RENDE NOTO;
 - la regolarizzazione dello stato di locazione di occupazione tramite locazione avverrà con stipula di scrittura privata, da registrare a carico del locatario entro 10 giorni dalla sottoscrizione - pena la decadenza dell'atto - previo pagamento anticipato dell'annualità in corso e di quelle pregresse per il periodo decorrente dalla data di consegna del bene al comune di Cagnano Varano sino alla data di sottoscrizione della medesima scrittura privata;
 - la durata del procedimento amministrativo finalizzato alla regolarizzazione è fissata in giorni 15, salvo richiesta d'integrazione;
 - ai sensi dell'art. 4 della L. 241/90 che l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria è il Settore IV del comune di Cagnano Varano ed il Responsabile del Procedimento è l'ing. Giampiero di Lella.
7. **Di approvare** il modello di partecipazione alla procedura di cui al punto 6, in allegato.

...OMISSIS...

La presente determinazione:

- anche ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune da oggi per 15 giorni consecutivi e sul sito del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- non comportando una spesa non sarà trasmessa al servizio finanziario per l'attestazione di regolarità contabile e copertura finanziaria di cui all'art. 151, comma 4 del D.Lgs. 267/2000;
- sarà trasmessa, all'ufficio Segreteria per l'inserimento nella raccolta delle determinazioni.

RESPONSABILE DEL SETTORE
f.to Ing. Giampiero DI LELLA

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO (N. 230)

La presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti amministrativi e della trasparenza dell'azione amministrativa, è pubblicata all'albo pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi a partire dal **17/03/2019**

Addì **17/03/2019**

RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

f.to Fernando Antonio CICILANO

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Addì **17/03/2019**

RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Giampiero DI LELLA