



CITTÀ
DI ANDRIA

Num. Ord. Del Giorno

li,

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto:

Permuta immobiliare non onerosa, tra Stato e Comune, finalizzata ad una migliore razionalizzazione e valorizzazione dei rispettivi patrimoni:

- Presa d'Atto delle nuove valutazioni tecnico-estimative: a) Scheda Patrimoniale BAB0616 denominata "Fabbricato sede Commissariato PS" di Andria; b) Area di proprietà del Comune di Andria destinata a sede della Questura e della Polizia Stradale.
- Rettifica della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 29/06/2021.
- Approvazione delle modifiche al "Protocollo Aggiuntivo e Modificativo del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27/09/2011".
- Modifica al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2022/2024".

Fogli aggiunti n. _____

Il Responsabile Settore
Arch. R. SARCINELLI

L'Assessore al Quotidiano
Arch. Mario Loconte

SETTORE LAVORI PUBBLICI- MANUTENZIONI STRAORDINARIE ED ORDINARIE, INFRASTRUTTURE, EDILIZIA SCOLASTICA, ESPROPRI, PATRIMONIO E DEMANIO

- La proposta è pervenuta il _____
- Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:
- La presente proposta viene trasmessa alla _____ Commissione Consiliare permanente il _____, ai sensi del vigente Regolamento
- La _____ Commissione Consiliare Permanente in seduta del _____ ha emesso parere
- La deliberazione diviene esecutiva decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal _____ al _____ immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000
- Consiglieri assenti:

SCHEMA DELLA PROPOSTA
IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 Novembre 2007 (in attuazione della Legge 11 Giugno 2004 n.148 recante l'istituzione della Provincia di Barletta-Andria-Trani) è stata prevista, tra altre, l'Istituzione della Questura di BAT nel territorio di Andria, da realizzarsi presso un immobile di proprietà dell'Ente civico sito alla via Indipendenza, per il cui ampliamento e adeguamento strutturale e funzionale era stata stanziata la somma di € 7.500.000,00. Nello specifico, l'art.1, comma 2, del succitato D.P.C.M. prevedeva che detto immobile fosse assunto in locazione dal Ministero dell'Interno, previa verifica di congruità dei relativi canoni, tenuto conto degli oneri di ristrutturazione e adeguamento funzionale citati nello stesso decreto.

In tale contesto, e per gli adempimenti di competenza, l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Puglia e Basilicata ha redatto apposita relazione estimale prot. n. 0032503 del 17/12/2009, successivamente integrata con il documento prot. n. 0007580 del 12/03/2010, a seguito del quale era stato rilasciato il verbale prot. n. 0018043 del 07/05/2010 dalla competente Commissione di Congruità per le Valutazioni Estimale in merito al canone locativo da corrispondersi per l'uso oneroso dell'immobile da destinare a Questura di Andria.

In data 27.09.2011 era stato siglato tra il Ministero dell'Interno, il Comune di Andria e l'Agenzia del Demanio un protocollo d'Intesa, che aveva sancito l'accordo volto a dar seguito alle disposizioni indicate nel D.P.C.M. in parola. In particolare, con tale Protocollo il Comune di Andria si impegnava a procedere in qualità di stazione appaltante per l'esecuzione dei lavori di ampliamento e adeguamento del fabbricato all'epoca esistente, per poi cederlo in locazione per gli usi governativi della Questura.

Con successivo D.P.C.M. del 03/12/2013 era stato aggiornato il relativo piano di interventi prevedendo un fabbisogno complessivo di € 7.600.000,00 per i lavori ampliamento/adeguamento della Questura, oltre a ulteriori € 4.100.000,00 per la realizzazione di un ulteriore immobile, da costruirsi nel medesimo compendio della Questura, quale futura sede della Polizia Stradale di Andria.

Alla luce di tali disposizioni ed al fine di perseguire al meglio l'esigenza pubblica connessa all'individuazione di una più idonea soluzione logistica per la Questura e per la Polizia Stradale, anche in un'ottica di riduzione della spesa statale per locazioni passive, le Amministrazioni di cui sopra, nell'ambito dell'interlocazione istituzionale già avviata con il citato Protocollo del 2011, individuavano un percorso volto all'attuazione di un'operazione di permuta tra lo Stato e l'Ente Civico relativamente ai seguenti immobili:

A) Immobile di proprietà dello Stato:

- Immobile di proprietà del Demanio dello Stato, denominato "Fabbricato sede Commissariato PS" di Andria e identificato con il numero di scheda BAB0616, sito in Andria alla via Rossini n. 32. Attualmente l'immobile risulta consegnato in uso governativo al Ministero dell'Interno-Polizia di Stato, a seguito del verbale di consegna mod. 4 del 11/05/1990 ed è in fase di rilascio per trasferimento degli Uffici nell'attuale sede della Questura di Andria.

B) Immobili di proprietà del Comune di Andria:

- Area edificabile con sovrastante fabbricato nello stato a rustico, sito in via Indipendenza n.4.

In merito allo stato manutentivo del compendio preme precisare che sull'area in parola è attualmente esistente la nuova sede della Questura, costituita da un fabbricato completamente ristrutturato e già utilizzato dal Ministero per le proprie finalità istituzionali. Tuttavia, considerato che gli oneri della rifunzionalizzazione dell'opera sono stati sostenuti dallo Stato, detto compendio è stato valutato considerando lo stato manutentivo esistente all'epoca della precedente stima del 2009 (nonché del relativo verbale di Commissione di Congruità del 2010), le cui risultanze hanno costituito la base di quanto stabilito nel citato protocollo d'intesa del 2011 ovvero quando l'edificio era costituito da un'area non attrezzata con sovrastante fabbricato a rustico.

A seguito dei numerosi incontri e corposo scambio di corrispondenza che si sono susseguiti negli anni, la Direzione Regionale Puglia e Basilicata dell'Agenzia del Demanio aveva determinato i valori immobiliari dei cespiti sopra richiamati addivenendo alle seguenti conclusioni:

- con la valutazione tecnico estimativa prot. n. 0014135 del 06/08/2019 aveva determinato in € 1.258.500,00 il valore dell'immobile di proprietà del comune di Andria, considerato nello stato a rustico;
- con valutazione tecnico estimativa prot. n. 0014248 del 07/08/2019 aveva determinato in € 1.201.350,00 il valore dell'immobile di proprietà statale, scheda BAB0616, sede del Commissariato di Polizia di stato di Andria.

Pertanto, alla luce di quanto esposto, tenuto conto che all'attualità permaneva l'interesse alla sottoscrizione dell'atto di permuta per gli immobili di cui alle lettere A) e B) sopra richiamati, atteso il lasso di tempo intercorso dalle valutazioni del 2019, la Direzione Regionale Puglia e Basilicata ha proceduto con la redazione di nuove valutazioni immobiliari, ad aggiornamento delle precedenti attività estimali, tenuto conto che in generale il termine delle relazioni di stima possa essere riferito ad un anno, così come indicato nella nota prot. n. 0004601 del 21/03/2016 della Commissione per la verifica di Congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative.

Rilevato che, ai fini dell'operazione immobiliare di permuta, la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili:

- A) *Immobilie demaniale BAB0616 denominato "Fabbricato sede Commissariato PS" di Andria;*
- B) *Area di proprietà del Comune di Andria destinata a sede della Questura e della Polizia Stradale;*

redatta dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Puglia e Basilicata, prot. n. 2022/6795 del 14/04/2022, **(ALLEGATO)** è stata trasmessa al Ministero dell'interno, Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Provveditorato Interregionale per la Campania, il Molise, la Puglia e la Basilicata, nonché al Comune di Andria al prot. n. 0045753 del 24/05/2022;

Rilevato altresì che all'esito della predetta valutazione si è giunti alla determinazione dell'esatta equivalenza dei due sunnotati cespiti pari a € 1.250.000,00;

Dato atto che con nota prefettizia versata al protocollo comunale prot. 0053409 del 17/06/2022 veniva inviato al Comune di Andria il Verbale della riunione tenutasi presso la sede della Prefettura di Barletta-Andria-Trani in data 09/06/2022 **(ALLEGATO)** cui partecipavano rappresentanti della Prefettura BAT, Comune di Andria e durante la quale si conveniva di apportare al Protocollo d'Intesa – già validato dal Ministero dell'Interno e dal Consiglio comunale di Andria – le seguenti rettifiche:

- a) **aggiornamento del valore dei cespiti immobiliari oggetto di permuta, secondo le nuove determinazioni di stima comunicate dall'Agenzia del Demanio nella propria qualità di soggetto preposto alla valutazione dei beni immobili dello Stato e, ove richiesto, dei beni di proprietà di altri enti pubblici come da relazione estimativa che ha determinato l'esatta equivalenza dei due sunnotati cespiti (€1.250.000,00):**

- b) ***l'attività di rogito verrà curata dal Segretario Generale del predetto Comune, in qualità di ufficiale rogante, cui l'Agenzia del Demanio assicura ogni utile supporto conoscitivo e contributo tecnico nella redazione dell'atto, al fine di garantirne, nell'interesse dell'amministrazione pubblica, la piena correttezza e legittimità, attesa la complessità e la rilevanza dell'operazione contrattuale;***

l'attività manutentiva dell'immobile di proprietà demaniale, già sede di Commissariato di Pubblica Sicurezza, è stata regolarmente espletata fino al 27 luglio 2021, data in cui è cessata l'operatività del predetto Ufficio; da quella data, lo stesso immobile, essendo venuta meno la specifica attività di interesse governativo, non è più rientrato nella programmazione di interventi manutentivi dell'Agenzia del Demanio;

Considerato che con Deliberazione n. 37 in data 29 giugno 2021, il Consiglio Comunale deliberava quanto qui di seguito riportato:

(...)

"2) di prendere atto delle valutazioni tecnico-estimative eseguite dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Puglia e Basilicata di Bari, che si allegano al presente provvedimento, per farne parte integrante, così come di seguito congruite:

- A) VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA Prot. n. 2019/14135 del 06.08.2019, per l'immobile di proprietà del Comune di Andria dove realizzare la sede della Questura e della Polstrada della nuova Provincia di BAT, congruito in € 1.258.500,00;**
- B) VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA Prot. n. 2019/14248 del 07.08.2019, per l'immobile di proprietà demaniale, sede del Commissariato di Polizia di Stato di Andria, congruito in € 1.201.350,00;**

3) di avviare, per tutte le motivazioni Sociali, Economiche ed Organizzative in narrativa rappresentate e qui integralmente richiamate, l'operazione di permuta immobiliare non onerosa, tra Stato e Comune, che ha ad oggetto i seguenti immobili:

- l'area di proprietà comunale, già individuata dal D.P.C.M. del 16.11.2007 e oggetto del Protocollo d'Intesa del 27.09.2011, ubicata in Andria, alla Via Indipendenza, censita al C.T. del Comune di Andria al Foglio 29, particella 720, che consta di un suolo di mq 7.785 ca. con sovrastante manufatto al rustico di mq 2.239 ca.;
- l'immobile appartenente al Patrimonio dello Stato, allibrato alla scheda BAB0616, attualmente sede del Commissariato di Polizia di Stato di Andria, sito in Andria, alla Via Rossini, n.52;

4) di aderire, pertanto, al "Protocollo Aggiuntivo e Modificativo del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27.09.2011", condividendone lo schema nella sua versione definitiva, che si allega al presente documento per farne parte integrante;

5) di dare atto delle ulteriori disponibilità acconsentite dall'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Puglia e Basilicata di Bari, a favore del Comune di Andria, sulle spese di rogito e sulla spesa per le manutenzioni programmate per l'immobile di Via Rossini, 52 in Andria, che minimizzano la differenza tra i valori venali dei due immobili oggetto della permuta;

6) di dare disponibilità, nelle more della formalizzazione dell'atto di permuta, nonché della formale sottoscrizione del protocollo aggiuntivo di intesa, a consegnare a titolo gratuito, in via anticipata, al Ministero dell'Interno - Prefettura di Barletta-Andria-Trani - l'area per la realizzazione della nuova sede della Polizia Stradale, e a mettere da subito a disposizione del Provveditorato Interregionale la predetta area di sedime per la realizzazione del programma costruttivo della nuova sede della Polizia Stradale;

7) di recepire, dunque, nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2021/2023", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 26/05/2021, le modifiche scaturenti dalla predetta operazione di permuta immobiliare, piano che è da intendersi automaticamente modificato in conformità al contenuto della presente;

- 8) **di dare atto** che il Responsabile del Procedimento relativo alla permuta immobiliare è l'arch. Rosario Sarcinelli, Dirigente del Servizio Patrimonio;
- 9) **di trasmettere** il presente provvedimento a S.E. il prefetto Maurizio Valiante, all'Agenzia del Demanio, al Provveditorato delle OO.PP. Interregionale OO.PP. della Campania, Molise, Puglia e Basilicata, al Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri;
- 10) **di trasmettere** il presente provvedimento al Dirigente del Servizio Patrimonio e al Dirigente del Servizio Programmazione Economico Finanziaria, per l'attivazione, ciascuno per la propria competenza, di tutti gli atti necessari e consequenziali; (...)"

Ritenuto pertanto necessario:

- 1 - Prendere Atto delle nuove valutazioni tecnico-estimative redatte dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Puglia e Basilicata, prot. n. 2022/6795 del 14/04/2022, **(ALLEGATO)**, relative a:
 - a) Scheda Patrimoniale BAB0616 denominata "Fabbricato sede Commissariato PS" di Andria;
 - b) Area di proprietà del Comune di Andria destinata a sede della Questura e della Polizia Stradale.e che stabiliscono l'esatta equivalenza dei due sunnotati cespiti pari a € 1.250.000,00;
- 2 - Apportare al suddetto "Protocollo Aggiuntivo e Modificativo del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27/09/2011" le su riportate modifiche
- 3 - Rettificare la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29/06/2021 nelle parti che risultano in contrasto con la presente definizione degli accordi di permuta;
- 4 - Modificare il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2022/2024" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/06/2022.

Ritenuto, dunque, di dover provvedere in merito, avviando il procedimento teso alla definizione della operazione di permuta immobiliare non onerosa, tra Stato e Comune, per tutte le motivazioni Sociali, Economiche ed Organizzative innanzi rappresentate all'uopo, ovvero, aderendo al "Protocollo Aggiuntivo e Modificativo del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27.09.2011";

Dato atto che il contenuto dispositivo della presente deliberazione, concernendo permuta immobiliare, costituirà automatica modifica del "Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022/2024";

Atteso che l'art. 42, comma 2, lettera l) del T.U.E.L. - D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 prevede che l'Organo Consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera c) del T.U.E.L. e dell'art. 4, comma 2 del D. Lgs. n. 165/2001 (vedasi TAR PUGLIA - BARI, Sez. I - Sentenza 19 novembre 2009, n. 2774);

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Patrimonio proponente, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., in quanto il presente provvedimento comporta riflessi diretti ed indiretti sul bilancio e sul patrimonio dell'Ente;

Visto il parere favorevole espresso in data _____ dal Collegio dei Revisori dei Conti, ai

sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b), numero 7) del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visti i pareri favorevoli espressi dalla _____ Commissione Consiliare Permanente in data _____;

Visti:

- la Legge 11 giugno 2004, n. 148, "Istituzione della provincia di Barletta - Andria - Trani";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss.mm.ii;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali" e ss.mm.ii;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50, "Codice dei contratti pubblici" e successive modificazioni e le relative linee guida e decreti attuativi;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010 n. 207, "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE», e ss.mm.ii., per le parti ancora in vigore;
- il D.P.C.M. del 15 aprile 2019 recante il Regolamento per l'individuazione e la disciplina della Struttura per la progettazione di beni ed edifici pubblici, ai sensi della citata legge 30 dicembre 2018, n. 145, che ha istituito la Struttura presso l'Agenzia del Demanio;
- gli artt. 822, 823, 824, 826, 828, 829, 1552, 1553, 1554, 1555 del Codice Civile;
- il "Protocollo Aggiuntivo e Modificativo del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27.09.2011";
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 29/06/2022, "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2022/2024";
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

DELIBERA

1. **di ritenere** le premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di prendere Atto** delle nuove valutazioni tecnico-estimative redatte dall'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Puglia e Basilicata, prot. n. 2022/6795 del 14/04/2022, (**ALLEGATO**), relative a:
 - a) Scheda Patrimoniale BAB0616 denominata "Fabbricato sede Commissariato PS" di Andria;
 - b) Area di proprietà del Comune di Andria destinata a sede della Questura e della Polizia Stradale.e che stabiliscono l'esatta equivalenza dei due sunnotati cespiti pari a € 1.250.000,00;
3. **di apportare** al suddetto "Protocollo Aggiuntivo e Modificativo del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 27/09/2011" le seguenti modifiche:
 - a) **aggiornamento del valore dei cespiti immobiliari oggetto di permuta, secondo le nuove determinazioni di stima comunicate dall'Agenzia del Demanio nella propria qualità di soggetto preposto alla valutazione dei beni immobili dello Stato e, ove richiesto, dei beni di proprietà di altri enti pubblici come da relazione estimativa che ha determinato l'esatta equivalenza dei due sunnotati cespiti (€1.250.000,00):**

b) *l'attività di rogito verrà curata dal Segretario Generale del predetto Comune, in qualità di ufficiale rogante, cui l'Agenzia del Demanio assicura ogni utile supporto conoscitivo e contributo tecnico nella redazione dell'atto, al fine di garantirne, nell'interesse dell'amministrazione pubblica, la piena correttezza e legittimità, attesa la complessità e la rilevanza dell'operazione contrattuale;*

c) *l'attività manutentiva dell'immobile di proprietà demaniale, già sede di Commissariato di Pubblica Sicurezza, è stata regolarmente espletata fino al 27 luglio 2021, data in cui è cessata l'operatività del predetto Ufficio; da quella data, lo stesso immobile, essendo venuta meno la specifica attività di interesse governativo, non è più rientrato nella programmazione di interventi manutentivi dell'Agenzia del Demanio.*

4. **di rettificare** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29/06/2021 nelle parti che risultano in contrasto con la presente definizione degli accordi di permuta;
5. **di recepire** nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2022/2024" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/06/2022, le modifiche scaturenti dalla predetta operazione di permuta immobiliare, piano che è da intendersi automaticamente modificato in conformità al contenuto della presente;
6. **di dare atto** che il Responsabile del Procedimento relativo alla permuta immobiliare è l'arch. Rosario Sarcinelli, Dirigente del Servizio Patrimonio;
7. **di dare atto** che per effetto delle approvate modifiche l'atto di Permuta sarà rogato dal Segretario generale del Comune di Andria, con assunzione, in capo al Comune stesso, delle spese di rogito all'uopo necessarie;
7. **di trasmettere** il presente provvedimento a S.E. il Prefetto Maurizio Valiante, all'Agenzia del Demanio, al Provveditorato delle OO.PP. Interregionale OO.PP. della Campania, Molise, Puglia e Basilicata, al Comando Provinciale dell'Arma dei Carabinieri;
8. **di trasmettere** il presente provvedimento al Dirigente del Servizio Patrimonio e al Dirigente del Servizio Programmazione Economico Finanziaria, per l'attivazione, ciascuno per la propria competenza, di tutti gli atti necessari e consequenziali

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere ai successivi adempimenti,

DELIBERA

1. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000.

RELAZIONE DELL'UFFICIO

Il compilatore

Il Responsabile di Servizio

***PARERE DEL RESPONSABILE DEL Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie,
Infrastrutture, Edilizia Scolastica, Espropri, Patrimonio e Demanio sulla presente proposta
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000***

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

Il Responsabile di Settore
arch. Rosario SARCINELLI

li,

***PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA
ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000***

li,

Il Responsabile di Settore
