



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 44 del 27/03/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 5 marzo 2012, n. 403

Demanio Armentizio regionale - Tratturo "Celano - Foggia" - Alienazione a titolo oneroso di suolo nel centro urbano di Foggia - Ditta: FREDA IMMOBILIARE Srl.

L'Assessore al Bilancio, avv. Michele Pelillo, sulla base dell'istruttoria espletata dai responsabili P.O. "Pianificazione e valorizzazione" e P.O. "Gestione e Alienazione" dell'Ufficio Parco Tratturi, confermata dal dirigente dello stesso Ufficio e dal dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, riferisce quanto segue.

L'Art. 1 della legge regionale 9 giugno 1980 n°67 così recita: "I tratturi di Puglia, in quanto direttamente strumentali alle funzioni amministrative concernenti il demanio armentizio trasferite alla Regione, costituiscono il Demanio Pubblico della Regione".

La legge regionale 23 dicembre 2003 n°29, modificativa e integrativa della precitata normativa, nel costituire il "Parco Tratturi della Puglia" (... in quanto monumento della storia economica e sociale del territorio pugliese interessato dalle migrazioni stagionali degli armenti e in quanto testimonianza archeologica di insediamenti di varia epoca...), prevede altresì:

- Art. 2 - comma 1, che i comuni, nel cui ambito territoriale ricadono i tratturi, tratturelli, bracci e riposi, hanno l'obbligo di redigere il "Piano comunale dei tratturi (PCT)";
- Art. 2 - comma 2, che il predetto Piano, nel rispetto della continuità comunale e intercomunale dei percorsi tratturali, deve individuare e perimetrare:
 - a) i tronchi armentizi che conservano l'originaria consistenza o che possono essere alla stessa reintegrati, nonché la loro destinazione in ordine alle possibilità di fruizione turistico - culturale. Gli stessi tronchi sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta, sono conservati e tutelati dalla Regione Puglia, che ne promuove la valorizzazione anche per mezzo di forme indirette di gestione (Art. 3 - comma 1);
 - b) i tronchi armentizi idonei a soddisfare riconosciute esigenze di carattere pubblico, con particolare riguardo a quella di strada ordinaria;
 - c) i tronchi armentizi che hanno subito permanenti alterazioni, anche di natura edilizia;
- Art. 4 - comma 2, che i tronchi tratturali di cui alla precedente lettera c), qualora non ricorrano specifici interessi regionali, a domanda e previa deliberazione di giunta regionale di sdemanializzazione e autorizzazione all'alienazione, possono essere alienati a favore dei legittimi utilizzatori (requisito soggettivo per l'esercizio del diritto di acquisto);
- Art. 4 - comma 3 lett. b), che il prezzo di vendita, per i suoli diversi da quelli agricoli non migliorati, è costituito dal valore attuale di mercato stabilito dalla Commissione regionale di valutazione di cui all'art. 15 della legge regionale 9 giugno 1980, n.67 e s.m.i..

Il comune di Foggia, ai sensi dell'art. 2 della l.r. 29/2003, acquisiti nella Conferenza dei servizi in data

20 dicembre 2012 i pareri favorevoli delle amministrazioni partecipanti e in particolare quelli vincolanti della Regione Puglia - Ufficio Parco Tratturi di Foggia, della Soprintendenza Archeologica e della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio, con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 15 giugno 2011 ha approvato definitivamente il Piano Comunale dei Tratturi, definendo, in particolare, l'assetto delle destinazioni funzionali innanzi specificate di cui alle richiamate lettere a), b), e c) dell'art. 2 - comma 2 della L. R. n. 29/2003.

La Regione Puglia, ha approvato con propria deliberazione di Giunta n. 1824 del 5 agosto 2011, gli elenchi delle aree tratturali del Comune di Foggia da alienare a titolo oneroso (Tab. A e Tab. B1) e di quelle da cedere a titolo gratuito (Tab. B2).

La ditta "FREDA IMMOBILIARE Srl", a seguito dell'approvazione del PCT di Foggia e della deliberazione regionale sopra citata, in data 22/08/2011 ha reiterato la precedente istanza di acquisto, presentata il 30/06/2005, del suolo armentizio appartenente al tratturo "Celano - Foggia", come appresso specificato, classificato dal PCT alla lettera c), come suolo che ha subito permanenti alterazioni (anche di natura edilizia), e inserito nella Tabella A della deliberazione regionale n°1824/2011 tra i tronchi tratturali alienabili a titolo oneroso agli aventi diritto.

Detto suolo, della superficie complessiva di mq. 2.628,32, è attualmente individuato al Catasto Terreni di Foggia in partita speciale 1 (aree di enti urbani e promiscui) con i seguenti identificativi:

foglio particella superficie (mq)

96 5335/p 12,77

96 5333/p 158,92

96 5336 151,00

96 5337 57,00

96 5338 119,00

96 5339 112,00

96 5340 42,00

96 531/p 816,47

96 530 140,00

96 5341 18,00

96 6675/p 758,16

96 527 243,00

TOTALE 2.628,32

Tali particelle costituiscono il sedime di manufatti realizzati in tempi remoti, oggi oggetto della

trasformazione edilizia appresso specificata.

Con nota prot. n. 12485 del 06/09/2011 l'Ufficio Parco Tratturi di Foggia ha chiesto alla Commissione regionale di valutazione la determinazione del valore attuale di mercato del medesimo terreno, ai sensi della legge regionale n.29/2003 art. 4 comma 3 lettera b.

La precitata Commissione con determinazione n. 2 del 10/01/2012 ha fissato il valore del suolo in euro 2.453.000,00 (euro duemilioni quattrocentocinquantatremila/00).

Il prezzo così determinato, con comunicazione del 03/02/2012, è stato formalmente accettato dalla ditta interessata che ha chiesto, altresì, l'applicazione delle agevolazioni previste dall'art. 4 della l.r. n.29/2003.

Al riguardo, l'Ufficio Parco Tratturi di Foggia con nota prot. n.1852 del 02/02/2012 ha comunicato all'interessato che al prezzo di vendita stabilito dalla Commissione regionale è applicabile la riduzione del 50%, prevista dall'art. 4 comma 3 quater della l.r. n.29/2003, atteso che, dagli atti in possesso dello stesso Ufficio, le aree tratturali in oggetto, al momento della presentazione dell'istanza di acquisto in data 30.06.2005, risultavano occupate da costruzioni, e che attualmente sono oggetto di trasformazione edilizia a seguito del rilascio, da parte del comune di Foggia, del permesso a costruire n. 267 del 25/07/2008.

Pertanto, il prezzo di alienazione dell'area tratturale è stato rideterminato in euro 1.226.500,00 (euro unmilione duecentoventiseimilacinquecento/00).

Con nota del 03/02/2011, acquisita al protocollo dell'Ufficio Parco Tratturi al n.1968, la ditta "FREDA IMMOBILIARE Srl", nella persona del legale rappresentante sig. Salvatore Spezzati (nato a Foggia il 07/06/1935), ha formalmente accettato il prezzo di acquisto pari a euro 1.226.500,00 (euro unmilione duecentoventiseimilacinquecento/00), chiedendo, altresì, di essere ammessa al pagamento rateale della suddetta somma nei seguenti modi: versamento di euro 226.500,00 alla data della stipula dell'atto di acquisto e versamento della differenza di euro 1.000.000,00 (euro un milione/00) in quattro successive rate semestrali di euro 250.000,00 cadauna.

Il terreno oggetto dell'istanza di alienazione, a seguito di frazionamento, ancora in corso di approvazione (tipo mappale consegnato al comune di Foggia in data 20/02/2012 prot. n.16664), risulta temporaneamente così contraddistinto al Catasto Terreni di Foggia - partita speciale 1:

foglio particella superficie (mq)

96 BBB 158,00

96 DDD 810,00

96 FFF 757,00

96 GGG 63,00

96 527 243,00

96 530 158,00

96 5336 151,00

96 5337 57,00

96 5338 119,00

Atteso che:

- il suolo tratturale facente parte del Tratturo "Celano Foggia", così come innanzi individuato, è stato classificato dal Piano Comunale dei Tratturi del comune di Foggia tra i tronchi tratturali contraddistinti dalla lett. c) dell'art. 2 - comma 1 della l.r. 29/2003 e dunque, tra quelli che possono essere alienati agli attuali legittimi utilizzatori ai sensi dell'art. 4 - comma 2 della l.r. 29/2003;
- il medesimo suolo tratturale è stato inserito nell'elenco A della deliberazione di Giunta Regionale n°1824/2011, e cioè tra quelle aree tratturali che sono alienabili a titolo oneroso agli aventi diritto;
- la Ditta "FREDA IMMOBILIARE Srl", con sede in Foggia alla via Carelli n°28, proprietaria dei fabbricati presenti sulle aree tratturali al momento della presentazione della prima istanza di acquisto del 30/06/2005 e attualmente oggetto di trasformazione edilizia autorizzata dal comune di Foggia con il rilascio del permesso a costruire, in favore della stessa ditta, n. 267 del 25/07/2008 (pratica edilizia n. 755 E2001), del permesso a costruire 1^a variante in corso d'opera n.32 del 23/02/2010 (pratica edilizia n.83 E2010) ed infine 2^a variante in sanatoria (pratica edilizia n.150 E 2011), risulta "legittimo utilizzatore" del bene demaniale, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della legge regionale 29/2003, e, pertanto, avente diritto all'acquisto dell'area tratturale suddetta;
- la summenzionata ditta "FREDA IMMOBILIARE S.r.l.", in persona del suo legale rappresentante sig. Salvatore Spezzati, ha formalmente manifestato la volontà all'acquisto del suolo, ed ha accettato il prezzo di euro 1.226.500,00 (euro unmilione duecentoventiseimilacinquecento/00), pari al 50% del prezzo determinato dalla preposta Commissione regionale di valutazione, chiedendo di poter effettuare il pagamento nei seguenti modi:
 - euro 226.500,00, da versare prima della stipula dell'atto;
 - euro 1.000.000,00, da versare in quattro rate semestrali posticipate a decorrere dalla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà.

Con il presente provvedimento deliberativo si propone alla Giunta regionale quanto segue:

- di procedere, ai sensi dell'art.4 - comma 2 della legge regionale 29/2003, alla sdemanializzazione e autorizzazione alla vendita dell'area tratturale come in premessa identificata, in favore della ditta "FREDA IMMOBILIARE S.r.l.", non ricorrendo alcun interesse regionale alla conservazione in proprietà dello stesso suolo;
- di fissare il prezzo di vendita dell'area tratturale in euro 1.226.500,00 (euro unmilione duecentoventiseimilacinquecento/00), pari al 50% del valore attuale di mercato determinato dalla preposta Commissione regionale di valutazione, beneficiando la ditta acquirente delle agevolazioni previste dall'art. 4 - comma 3 quater - della legge regionale 29/2003;
- di nominare il rappresentante regionale incaricato alla sottoscrizione dell'Atto di trasferimento;
- di dare atto che tutte le spese relative al passaggio di proprietà (catastali, ipotecarie, di registro, notarili, etc. nessuna esclusa), sono a carico del soggetto acquirente, con esonero di ogni e qualsiasi incombenza economica da parte della Regione Puglia;
- di fissare le modalità di pagamento del corrispettivo di euro 1.226.500,00 come segue: versamento di euro 226.500,00 alla data della stipula dell'atto di acquisto e versamento della differenza di euro 1.000.000,00 (euro un milione/00) in quattro rate semestrali posticipate di euro 250.000,00 cadauna, a partire dalla data della stipula dell'atto notarile, maggiorate dell'interessi legali al tasso corrente del 2,50%. Pertanto, la somma da dilazionare dovrà essere corrisposta secondo il piano di ammortamento sotto indicato, che prevede la corresponsione di una rata semestrale e costante pari a euro 257.861,02, comprensiva della quota interessi e della quota capitale:

n.	rata importo	rata quota interessi	quota capitale	capitale residuo
----	--------------	----------------------	----------------	------------------

1	257.861,02	12.500,00	245.361,02	754.638,98
---	------------	-----------	------------	------------

2	257.861,02	9.432,99	248.428,04	506.210,94
---	------------	----------	------------	------------

3	257.861,02	6.327,64	251.533,39	254.677,55
---	------------	----------	------------	------------

4	257.861,02	3.183,47	254.677,55	0,00
---	------------	----------	------------	------

TOTALI	1.031.444,09	31.444,09	1.000.000,00	
--------	--------------	-----------	--------------	--

- di stabilire che la ditta FREDA IMMOBILIARE S.r.l., a garanzia del pagamento rateale, produca a favore della Regione Puglia, prima della stipula dell'atto di compravendita, apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa irrevocabile, incondizionata, escutibile a prima richiesta, valida fino alla prevista estinzione del debito e di importo corrispondente alla totalità delle rate, pari a euro 1.031.444,09.
- di dare atto che la vendita s'intende fatta a corpo e non a misura e fatte salve le servitù costituite, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della legge regionale 29/2003.

COPERTURA FINANZIARIA di cui alla L.R. 28/2001 e s.m.i.

La somma complessiva pari a euro 1.257.944,09 (euro 1.226.500,00 prezzo vendita + euro 31.444,09 interessi al tasso legale del 2,50%) verrà pagata dalla ditta "FREDA IMMOBILIARE Srl" con la modalità di seguito specificata:

- 1) euro 226.500,00 mediante bonifico bancario oppure per mezzo di bollettino di conto corrente postale n. 170704 intestato alla "Regione Puglia - "Proventi dell'Ufficio Parco Tratturi Foggia", che saranno imputati sul cap. 4091160 - "proventi alienazione beni tratturali art. 8 l.r. 29/2003 collegato al capitolo di spesa n. 3429" - (Codice SIOPE n. 4111);
- 2) la restante somma pari a euro 1.031.444,09, sarà versata in numero quattro rate semestrali posticipate, decorrenti dalla sottoscrizione dell'atto notarile di trasferimento della proprietà, ciascuna dell'importo unitario di euro 257.861,02, mediante bonifico bancario oppure per mezzo di bollettino di conto corrente postale n. 170704 intestato alla "Regione Puglia - "Proventi dell'Ufficio Parco Tratturi Foggia".

Di detta somma la quota capitale pari ad euro 1.000.000,00 sarà imputata sul capitolo 4091160 e la quota interessi pari ad euro 31.444,09 sarà imputata sul capitolo 3072000 - Interessi attivi - (codice SIOPE 3113).

L'Assessore al Bilancio e Programmazione, avv. Michele Pelillo, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate e motivate, vertendosi in materia rientrante nella competenza dell'Organo Politico, ai sensi dell'Art. 4 - comma 4, lett. K) della Legge regionale 7/97 e dell'Art. 4 - comma 2 della legge regionale 29/2003, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

udita la relazione e la proposta dell'Assessore al Bilancio, avv. Michele Pelillo;

viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dai funzionari responsabili PP.OO. dell'Ufficio Parco Tratturi di Foggia, dal dirigente dell'Ufficio medesimo e dal dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio;

a voti unanimi, espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- di dare atto di quanto espresso in narrativa e che qui s'intende integralmente riportato;
- di sdemanializzare e autorizzare, per le motivazione in narrativa riportate, l'alienazione a titolo oneroso, in favore ditta "FREDA IMMOBILIARE Srl" con sede in Foggia alla via Carelli n°28, nella persona del legale rappresentante del sig. Salvatore Spezzati, nato a Foggia il 07/06/1935, del terreno armentizio appartenente al Tratturo "Celano - Foggia" individuato al Catasto Terreni del comune di Foggia - partita speciale 1 - come segue:

foglio particella superficie (mq)

96 5335/p 12,77

96 5333/p 158,92

96 5336 151,00

96 5337 57,00

96 5338 119,00

96 5339 112,00

96 5340 42,00

96 531/p 816,47

96 530 140,00

96 5341 18.00

96 6675/p 758,16

96 527 243,00

TOTALE 2.628,32

Fermo restando che gli esatti identificativi catastali saranno individuati a seguito dell'approvazione del frazionamento in narrativa richiamato;

- di stabilire le modalità di pagamento del corrispettivo di euro 1.226.500,00 come segue: versamento di euro 226.500,00 alla data della stipula dell'atto di acquisto e versamento della differenza di euro 1.000.000,00 (euro unmilione/00) in quattro rate semestrali posticipate di euro 250.000,00 cadauna, a partire dalla data della stipula dell'atto notarile, maggiorate dell'interessi legali al tasso corrente del 2,50%. Pertanto, la somma da dilazionare dovrà essere corrisposta secondo il piano di ammortamento sotto indicato, che prevede la corresponsione di quattro rate semestrali e costanti, ciascuna pari a euro 257.861,02, comprensive della quota interessi e della quota capitale:

n.	rata	importo	rata	quota	interessi	quota	capitale	capitale	residuo
		1.000.000,00							
1	257.861,02	12.500,00	245.361,02	754.638,98					
2	257.861,02	9.432,99	248.428,04	506.210,94					
3	257.861,02	6.327,64	251.533,39	254.677,55					
4	257.861,02	3.183,47	254.677,55	0,00					
TOTALI		1.031.444,09	31.444,09	1.000.000,00					

- di stabilire che la ditta FREDA IMMOBILIARE s.r.l., a garanzia del pagamento rateale della somma di euro 1.000.000,00 (unmilione/00), produca a favore della Regione Puglia, prima della stipula dell'atto di compravendita, apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa irrevocabile, incondizionata, escutibile a prima richiesta, valida fino alla prevista estinzione del debito e di importo corrispondente alla totalità delle rate di euro 1.031.444,09.

- di stabilire che tutte le spese relative al passaggio di proprietà (catastali, ipotecarie, di registro, notarili, etc. nessuna esclusa), sono a carico del soggetto acquirente, con esonero di ogni e qualsiasi incombenza economica da parte della Regione Puglia;

- di dare atto che la vendita s'intende fatta a corpo e non a misura e fatte salve le servitù costituite, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della legge regionale 29/2003;

- di incaricare il dirigente pro-tempore dell'Ufficio Parco Tratturi, rag. Michele Pesante, nato a Foggia il 02/03/1948, a intervenire in rappresentanza della Regione Puglia nella stipula dell'Atto pubblico di compravendita redatto da Notaio nominato dall' acquirente;

- di dare atto che il predetto dirigente potrà inserire nel rogito, fatta salva la sostanza del negozio stesso, le rettifiche di eventuali errori materiali;

- di disporre la pubblicazione sul B.U.R.P. del presente provvedimento.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta

Teresa Scaringi Dott. Nichi Vendola