



Comune di San Cataldo

(Libero Consorzio Comunale di Caltanissetta)

Piazza Papa Giovanni XXIII°

P.I.: 00141480855

5° Settore – LAVORI PUBBLICI e PATRIMONIO

Telef. 0934 -511262

Prot. N°

li 28.06.2024

PEC: protocollo@pec.comune.san-cataldo.cl.it

Oggetto: Retrocessione aree e manufatti cimiteriali. Procedura art. 114 Bis del vigente Regolamento comunale di Polizia mortuaria e Gestione Servizi Cimiteriali

Al sig. Maurici Giuseppe

Via Arturo Cassoli, 55

44121 Ferrara

giuseppe.maurici@pec.it

Al Sig. Sindaco

Avv. Gioacchino Comparato

SEDE

Al Segretario Generale

Dott.ssa Laura E. Lo Iacono

SEDE

E p.c. Al Responsabile Servizio 4 Patrimonio

Arch. Fabio Cortese

protocollo@pec.comune.san-cataldo.cl.it

Al Responsabile Servizio 2 Edilizia

Geom. Salvatore Caramanna

protocollo@pec.comune.san-cataldo.cl.it

In data 06.03.2023, con nota prot. n. 7603/2023, è pervenuta proposta di retrocessione della concessione dell'area cimiteriale e della Cappella di cui al Contratto di concessione rep. N. 3492 del 05.03.1997, a firma del sig. Maurici Giuseppe.

La richiesta, sulla base dell'allora vigente Regolamento di Polizia Mortuaria e Gestione Servizi Cimiteriali, approvato con Delibera del C.S. n. 12 del 15.05.2020, non è risultata meritevole di accoglimento.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 16.11.2023, si provvedeva a modificare gli articoli 64, 102, 104 e 106 del Regolamento succitato, e ad introdurre una nuova previsione all'art. 114 bis, destinata alla regolamentazione dell'istituto della retrocessione di beni cimiteriali.

Se ne riporta di seguito il contenuto:

Art. 114 Bis – Modalità di retrocessione di aree e manufatti di cui al presente CAPO II

È autorizzata la retrocessione a qualsiasi titolo del diritto d'uso di manufatti funerari diversi dal singolo loculo, sia che gli stessi non siano stati ancora completati e/o utilizzati per la tumulazione di salme, sia che siano stati completati, interamente costruiti e comunque liberi o liberabili dalle salme, ceneri o resti, secondo la seguente procedura:

- a) La parte intestataria della concessione dovrà formalizzare apposita richiesta di retrocessione della suddetta concessione nei confronti del Comune con apposita relazione di stima a firma di un tecnico abilitato, che avrà ad oggetto la determinazione del valore del manufatto insistente sull'area, aggiornato al momento della presentazione dell'istanza di retrocessione, con applicazione degli opportuni coefficienti di vetustà, valore che comunque non potrà essere superiore al costo sostenuto al momento della sua realizzazione, trattandosi di manufatto edilizio su superficie dell'Ente Comunale, aggiornato secondo i coefficienti di rivalutazione ISTAT. In caso di bene incompleto, andranno opportunamente computate, al momento della presentazione della proposta e sulla base dei prezzi vigenti in edilizia, le spese per la rimessa in pristino del manufatto, da portare in detrazione, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, laddove non posseduta, ai sensi degli artt. 109 e 120 del Regolamento. Per tale ragione, si richiede, che la relazione di stima sia asseverata dal tecnico incaricato dal proponente. Da escludere qualsivoglia ulteriore somma a diverso titolo sostenuta dal proponente, anche quelle tecniche per la redazione della relazione di stima. Al proponente, bisognerà riconoscere, a titolo di rimborso, anche il periodo di concessione non fruito, in funzione di percentuali da applicare, anche a scaglioni di anni, sul prezzo stabilito vigente all'atto della proposta di retrocessione;
- b) l'ufficio tecnico comunale verificherà la congruità della stima rilasciando apposito parere. L'Amministrazione si esprimerà sulla volontà o meno di accettare la proposta;
- c) Successivamente alla retrocessione della suddetta concessione, il manufatto potrà essere oggetto di una nuova assegnazione attraverso bando a procedura aperta a cui potranno partecipare tutti gli interessati, ponendo a base dell'affidamento il prezzo giudicato congruo dall'UTC, così come validato al precedente comma b). In caso di gara deserta, si rimanda alla volontà dell'Amministrazione di proseguire con un nuovo bando, o di revocare l'accettazione della proposta di retrocessione, sulla base delle disponibilità economiche dell'ente. È obbligo dell'affidatario, come da espressa previsione del bando di assegnazione, sostenere tutte le spese per la richiesta e l'ottenimento dell'agibilità del manufatto, laddove lo stesso non ne sia provvisto.
- d) nel caso vengano formalizzate più offerte, l'assegnazione avverrà in favore del partecipante che abbia formulato la migliore offerta economica rispetto alla stima approvata dall'Ufficio Tecnico comunale;
- e) entro quindici giorni dalla data di assegnazione del manufatto, la parte acquirente dovrà provvedere al versamento presso la tesoreria comunale della cifra indicata nell'offerta, pena la decadenza dell'assegnazione stessa;
- f) ricevuta la somma da parte dell'assegnatario, L'Ufficio Finanze del Comune, espletate le procedure amministrative necessarie, provvederà ad emettere apposito bonifico di pagamento nei confronti della parte cedente, per la somma prevista nella relazione di stima succitata e verificata dall'UTC, e posta a base della procedura di affidamento di cui al punto c), trattenendo le eventuali maggiori somme scaturenti dalla migliore offerta.

In data 15.01.2024, con nota prot. n. 1371, è pervenuta richiesta di retrocessione della concessione cimiteriale n. 03492 del 04.02.1997 ("Concessione Edilizia n. 03421 del 04.02.1997", in realtà come da verifiche d'ufficio Autorizzazione Edilizia n. 03568 del 29 luglio 1998), conformemente alle prescrizioni fornite dall'art. 114 bis del Regolamento di polizia mortuaria e gestione servizi cimiteriali D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285.

Il tecnico professionista incaricato, quantificava in Euro 43.500,00 il valore di retrocessione, pari al costo di costruzione del bene.

Sulla scorta degli atti inviati, e al fine di fornire il previsto parere di congruità, si è richiesto con nota prot. 2816 del 25.01.2024 quanto di seguito indicato:

- Asseverare la Relazione di stima redatta dal tecnico incaricato con idonea e relativa dichiarazione;
- Corredare la Relazione di stima con un report fotografico del bene oggetto di valutazione;
- Produrre la documentazione architettonica che il tecnico giudicherà necessaria e sufficiente per la completa individuazione e caratterizzazione del manufatto edilizio.

In merito alla relazione di stima redatta, si è richiesto, altresì:

- Di motivare analiticamente i metodi di attualizzazione dei costi, con evidenza specifica dei coefficienti ISTAT utilizzati e relativa Fonte, fornendo a supporto il pdf del protocollo del servizio Rivaluta ISTAT;
- Di motivare e giustificare gli intervalli temporali presi a riferimento, con la dovuta documentazione disponibile;
- Di motivare l'inserimento nel computo dei versamenti effettuati per oneri di urbanizzazione;
- Di motivare l'inserimento del Compenso al professionista;
- Di fornire la fonte dei coefficienti di vetustà utilizzati.

In data 26.01.2024, con nota prot. n. 2851 del 26.01.2024, è pervenuto riscontro a firma del Tecnico incaricato dalla Ditta richiedente, che esitava il proprio mandato, con quantificazione ultima del valore di retrocessione in Euro 43.700,00.

Si rammenta che l'art. 114bis, prevede che la stima abbia ad oggetto la determinazione del valore del manufatto insistente sull'area, attualizzato al momento della presentazione dell'istanza di retrocessione, con applicazione degli opportuni coefficienti di vetustà (A.).

Tale valore, non può comunque essere superiore al costo sostenuto al momento della sua realizzazione, aggiornato secondo i coefficienti di rivalutazione ISTAT (B.).

Sulla base del Computo Metrico Estimativo redatto dal professionista, che quantifica in Euro 62.173,32 il costo di costruzione aggiornato del manufatto, si è proceduto al calcolo dei parametri in Elenco:

- B. Costo sostenuto al momento della realizzazione aggiornato secondo i coefficienti di rivalutazione ISTAT

Non si riconoscono, in aderenza alle prescrizioni Regolamentari, altri e diversi oneri sostenuti (urbanizzazione, spese professionista e altri), essendo così individuato l'importo di Euro 38.931,32:

€ 62.173,32/1.597 = € 38.931,32

- A. Valore del Manufatto insistente sull'area, attualizzato al momento della presentazione dell'istanza di retrocessione, con applicazione degli opportuni coefficienti di vetustà:

€ 62.173,32*0.80 = € 49.738,65

Risulta quindi, che il Valore da prendere a riferimento è pari ad Euro 38.931,32, cui è sommata la cifra di Euro 1.353,38 a titolo di rimborso, per il periodo di concessione non fruito (75 dei 99 anni di concessione), in funzione di percentuali da applicare, anche a scaglioni di anni, sul prezzo stabilito vigente all'atto della proposta di retrocessione, esitando l'importo finale di Euro 40.284,70 giudicato congruo e da porre a base della procedura aperta di affidamento prevista all'art. 114 bis, comma c) del Regolamento.

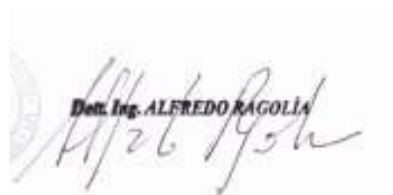
Si invia la presente al proponente, per la conferma dell'istanza di retrocessione, che dovrà pervenire entro gg. 5 dalla ricezione della presente, con accettazione della quantificazione del valore del manufatto (Euro 40.284,70), da porre a base del pubblico incanto.

Ai sensi del comma b dell'art. 114bis si chiede all'Amministrazione parere in merito e nulla osta per la prosecuzione della procedura.

Ai sensi del comma c del superiore art. 114 bis, sarà fatto carico all'assegnatario di sostenere tutte le spese per la richiesta e l'ottenimento dell'agibilità del manufatto, non essendo presente agli atti di archivio.

Distinti Saluti.

**Il Responsabile del 5° Settore
LL.PP. e Patrimonio**
Ing. Alfredo Ragolia



Det. Ing. ALFREDO RAGOLIA