



## COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Provincia di Arezzo

### 2 Area servizi del Territorio

### PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO

### N.28 DEL21/04/2021

**OGGETTO:**AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI 2021-2023 - Art.58 del D.L. 112/2008 – L. 133/2008

**RICHIAMATO** l'Art. 58 del DL n. 112 del 25/06/2008, convertito in Legge n. 133 del 6.08.2008 - "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" *"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio"*;

**CONSIDERATO** che per procedere al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, ciascun ente individua i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e pertanto suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. L'individuazione deve essere operata con delibera dell'organo di governo, e cioè ad opera della Giunta Comunale e deve avvenire sulla base dei limiti e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e uffici dell'Ente;

**RILEVATO**, altresì, che l'inserimento degli immobili nel PAV ha delle conseguenze di rilievo, in quanto ne determina la conseguente classificazione nell'ambito del patrimonio disponibile, senza la necessità di specifici atti ulteriori e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, strumentale alla successiva valorizzazione o dismissione;

**PRESO ATTO** che l'approvazione definitiva del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAV), da approvare contestualmente con il bilancio di previsione, ad opera del Consiglio comunale, costituisce, nei limiti previsti dal comma 2 dell'art. 58 della Legge n. 133/208 variante allo strumento urbanistico generale. Il PAV è allegato, per farne parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) ed in particolare della Sezione Operativa (SeO) dello stesso;

**RILEVATA** infine l'ulteriore importanza della ricognizione immobiliare, in quanto gli elenchi di immobili individuati, resi pubblici nelle forme previste per ciascuna tipologia di enti, in assenza di precedenti trascrizioni, hanno effetto dichiarato della proprietà e producono gli effetti della trascrizione (di cui all'art. 2644 del c.c.), nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione catastale del bene, favorendo così la certezza dell'acquisto da parte dei possibili compratori, evitando una serie di problematiche sulla relativa proprietà;

**TENUTO CONTO CHE** il PAV è suscettibile di continuo aggiornamento in funzione dell'attività, svolta in collaborazione tra i vari servizi coinvolti nella gestione del patrimonio immobiliare, esplicitata tramite la ricerca e la ricognizione del patrimonio immobiliare comunale, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i

propri archivi ed uffici, con l'obiettivo di razionalizzare e valorizzare i propri cespiti sia mediante un loro migliore e più razionale utilizzo, sia mediante la loro alienazione o altra modalità di valorizzazione da attuarsi anche mediante l'utilizzo di strumenti innovativi quali ad esempio il rent to buy, la concessione di valorizzazione, la locazione di lungo periodo, la concessione di costruzione ex art. 16 DL. 50/2016, il trasferimento a società o fondi immobiliari costituiti per la valorizzazione, trasformazione gestione ed alienazione patrimonio immobiliare dei comuni ai sensi dell'art.33 del DL 98/2011, convertito in L. n.111/2011 e sm.i.;

**PRESO ATTO** che, per gli immobili ricompresi nel piano alienazione, laddove non effettuata, sarà attivata la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'articolo 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., qualora gli stessi abbiano vetustà ultra-settantennale nonché la procedura di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'articolo 57 bis del medesimo decreto;

**ACCERTATO** che dalle attività sopra richiamate è emersa l'opportunità per il triennio 2021-2023 di confermare la valorizzazione mediante alienazione di alcuni immobili che erano già presenti nel piano precedente;

**TENUTO CONTO** che qualora non giungano offerte valide o manifestazioni di interesse relative all'acquisto dei beni immobili inseriti nel piano alienazioni, sia opportuno procedere a diverse soluzioni come sopra prospettate, onde evitare che gli immobili non utilizzati subiscano rapidi processi di degrado che portano nei casi più estremi al crollo e collassamento degli stessi con un danno da quantificare sia in termini patrimoniali che quale perdita di beni culturali per ciò che attiene gli immobili sottoposti a tutela;

**TENUTO CONTO** che nel caso di più domande di concessione o locazione degli immobili sarà preferito il richiedente che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione dei beni e risponda ad un più rilevante interesse pubblico, considerato che al termine del contratto il bene rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale;

**TENUTO CONTO** che il canone e la durata della concessione o della locazione, saranno commisurati all'entità degli investimenti da effettuare sugli immobili, in relazione alla natura dei cespiti e delle attività che vi verranno esercitate;

**PRESO ATTO** che con Deliberazione Consiliare n. 21 del 25.03.2021 è stato approvato il BILANCIO DI PREVISIONE 2021-2023 e la RELATIVA NOTA INTEGRATIVA, il DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE ED ALTRI ALLEGATI. Come allegato n.4 del DUP è stato inoltre approvato il Piano delle valorizzazioni ed alienazioni immobiliari per gli anni 2021-2023 elaborato dall'Ufficio tecnico comunale;

**RICHIAMATA** la D.G. n. 5 del 28.04.2020 con cui si disponeva l'alienazione, mediante asta pubblica ai sensi dell'art.73 lett.c) R.D. 827/1924, dell'area in località PIP Penna, porzione della particella n. 928 del foglio n. 34 della consistenza di mq 250, quale inserita nell'allegato W "Piano delle valorizzazioni e alienazioni 2020-2022" alla deliberazione consiliare n.97 del 27.12.2019 dando contestualmente mandato al dirigente del servizio Patrimonio per gli atti conseguenti;

**CONSIDERATO** che con det. n. 1176 del 01 luglio 2020 si approvava il verbale di asta pubblica in data 30.06 2020 e si dichiarava "deserta" l'asta pubblica per la vendita dell'appezzamento di terreno in località PIP Penna, porzione della particella n. 928 del foglio n. 34 della consistenza di mq 250, inserito in allegato W "Piano delle valorizzazioni e alienazioni 2020-2022" di cui alla deliberazione consiliare n. 97 del 27.12.2019;

**VALUTATO** che una estensione della porzione di particella alienabile potrebbe meglio rispondere a potenziali interessi del mercato e conseguentemente risultare da questi maggiormente appetibile;

**STIMATI** in 325 i metri quadrati idonei ad attrarre una potenziale domanda del mercato in quanto costituenti una superficie che, alterando la sostanza del contenuto dell'allegato W, perimetra uno spazio ragionevolmente sufficiente ad un idoneo utilizzo funzionale;

**CONSIDERATO** inoltre che con det. n. 2384 del 01 dicembre 2020 si procedeva all'aggiudicazione definitiva di 13 dei complessivi 14 lotti, di terreno in area urbana di proprietà comunale siti lungo Via Vittorio veneto in adiacenza ai resedi delle abitazioni poste a valle di Via Bachelet, oggetto di asta pubblica di cui alla deliberazione n. 1863/2020. Il solo lotto rimasto invenduto risulta il lotto n.12 corrispondente alla particella n. 833 del foglio n. 32;

**RITENUTO** opportuno procedere all'aggiornamento del piano delle valorizzazioni ed alienazioni in conseguenza delle precedenti considerazioni. In particolare per ciò che concerne la possibilità di alienazione di alcuni immobili ed aree edificabili non più funzionali alle attività dell'Amministrazione Comunale, si riportano la descrizione e la stima di massima aggiornata ai fini della alienazione:

TIPOLOGIA IMMOBILE	€	IMPORTO STIMATO
<b>CAPOLUOGO</b>		
1) Fondi (garage) di Via Guido Rossa. Consistono in n. 6 garage (Prezzo stimato 10.200,00 €/un garage con ingresso sul retro e 12.600 € un garage con ingresso davanti)	€	70.200,00
<b>FRAZIONI</b>		
B) CICOGNA – Ex scuola elementare	€	93.500,00
B1) Cicogna lotto edificabile in BC cic 03 urbanizzato	€	60.000,00
C) PENNA – Ex scuola elementare valore edificio con possibilità di incremento fino a 100 mq	€	135.000,00
D) PENNA – Area edificabile ex resede scuola elementare inserito nel comparto BC pen 04	€	75.000,00
<b>E) Via VITTORIO VENETO AREE case via Bachelet P.Ila n. 833 del f. n. 32 per circa mq 20 – Perizia Agenzia Entrate dell'ottobre 2018</b>	€	<b>700,00</b>
F) COMPARTO AREA EX MACELLI VIA DEL FIUME – valore di mercato del complesso, prevedendo l'attuazione dell'area di trasformazione F4ter01	€	268.000,00
G) Area in Loc. Valvigna identificata nel reg. Urban. Come DC-VAL-01 la stima viene fatta sui dati IMU dai dati del RU si rileva che per le aree comunali pari a mq 1583 come superficie territoriale che al prezzo IMU di 150,00 al mq si ha un valore di 237.450 che si arrotonda a 237.500,00	€	237.500,00
<b>H) Area in località PIP Penna, porzione della particella n. 928 del foglio n. 40 della consistenza di circa 325 mq – Si stima per la striscia di terreno a margine della viabilità comunale un valore di euro 28,00/mq</b>	€	<b>9.100,00</b>
<b>TOTALE piano Alienazioni</b>	€	<b>949.000,00</b>

**VISTO** l'art. 58 del D.L. 112/2008;

**RITENUTO** necessario aggiornare l'elenco al fine di inserirlo nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione 2021;

**VISTO** il decreto legislativo n. 267 /2020;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica da parte del responsabile del servizio lavori pubblici e in ordine alla regolarità contabile da parte del responsabile del servizio finanziario;

#### **DELIBERA**

- 1) Di approvare la ricognizione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale (effettuata dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei dati disponibili nei propri archivi) come da n. 1 allegato che costituisce parte integrante del presente atto:

Allegato n.1 - Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari;

- 2) Di dare atto che non vi sono state nuove iscrizioni di beni immobili nel PAV ma solo l'aggiornamento dello stato di beni già inseriti a seguito delle risultanze di aste pubbliche e/o altre variazioni descritte in premessa;
- 3) Di approvare l'aggiornamento del PAV (Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari) il quale costituisce parte integrante del DUP 2021-2023 approvato con deliberazione consiliare n.21 del 25.03.2021 e contiene l'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e conseguentemente suscettibili di alienazione, come da tabella di seguito indicata:

TIPOLOGIA IMMOBILE	€	IMPORTO STIMATO
CAPOLUOGO		
1) Fondi (garage) di Via Guido Rossa. Consistono in n. 6 garage (Prezzo stimato 10.200,00 €/un garage con ingresso sul retro e 12.600 € un garage con ingresso davanti)	€	70.200,00
FRAZIONI		
B) CICOGNA – Ex scuola elementare	€	93.500,00
B1) Cicogna lotto edificabile in BC cic 03 urbanizzato	€	60.000,00
C) PENNA – Ex scuola elementare valore edificio con possibilità di incremento fino a 100 mq	€	135.000,00
D) PENNA – Area edificabile ex resede scuola elementare inserito nel comparto BC pen 04	€	75.000,00
<b>E) Via VITTORIO VENETO AREE case via Bachelet P.Illa n. 833 del f. n. 32 per circa mq 20 – Perizia Agenzia Entrate dell'ottobre 2018</b>	€	<b>700,00</b>
F) COMPARTO AREA EX MACELLI VIA DEL FIUME – valore di mercato del complesso, prevedendo l'attuazione dell'area di trasformazione F4ter01	€	268.000,00
G) Area in Loc. Valvigna identificata nel reg. Urban. Come DC-VAL-01 la stima viene fatta sui dati IMU dai dati del RU si rileva che per le aree comunali pari a mq 1583 come superficie territoriale che al prezzo IMU di 150,00 al mq si ha un valore di 237.450 che si arrotonda a 237.500,00	€	237.500,00
<b>H) Area in località PIP Penna, porzione della particella n. 928 del foglio n. 40 della consistenza di circa 325 mq – Si stima per la striscia di terreno a margine della viabilità comunale un valore di euro 28,00/mq</b>	€	<b>9.100,00</b>
<b>TOTALE piano Alienazioni</b>	€	<b>949.000,00</b>

- 4) Di dare atto che gli uffici competenti provvederanno allo svolgimento di tutti gli adempimenti procedurali necessari per addvenire alla alienazione, compresa la predisposizione di perizie di stima e l'approvazione dei relativi bandi d'asta pubblica e qualora si rendesse necessario, alle conseguenti attività di trascrizione e voltura catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio;
- 5) Di stabilire che integrazioni e/o rettifiche al PAV potranno essere apportate ogni qualvolta si renderanno necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio comunale e conseguenti variazioni ai relativi allegati;
- 6) Di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line;

**L'ISTRUTTORE  
SCHINCAGLIA CRISTINA**

**IL PROPONENTE  
SCHINCAGLIA CRISTINA**

**IL RESPONSABILE DI AREA  
Avv. Massimo Bigoni**