copia

Delibera n.5

COMUNE DI PLACANICA

Città Metropolitana di Reggio Calabria

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio dell'Ente,

L'anno duemilaventitre addì 5 (cinque), del mese di Aprile, alle ore 18.50 convocato su determinazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 39,comma 3, del decreto legislativo n. 267/200, si è riunito nella sala consiliare della sede municipale - sotto la presidenza del Sindaco Antonio Condemi, in sessione ordinaria di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai Sigg.:

N. Ord	*Cognome e Nome*	*Qualifica*	*PRESENZA (Si-No)*
1)	**Condemi Antonio**	Sindaco	*Si*
2)	**Pugliese Beatrice**	Consigliere	*si*
3)	**Clemeno Franco**	Consigliere	*Si*
4)	**Chiera Giovanni**	Consigliere	*si*
5)	**Gerace Maria**	Consigliere	*Si*
6)	**Panetta Giuseppe**	Consigliere	*Si*
7)	**Divino Immacolata**	Consigliere	*Si*
8)	**Gagliardi Rocco**	Consigliere	*Si*

Consiglieri assegnati n.8 **Totale presenti n. 8**
Consiglieri in carica n. 8 **Totale assenti n. 0**

LA SEDUTA E' PUBBLICA

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale, **Dott.ssa Maria Luisa Calì**

IL SINDACO PRESIDENTE

Dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati :

- Il D.LSG 112/2008 convertito con legge n. 133 il 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali*" in particolare al comma1 che prevede
    - Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, 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 immobiliari allegato al bilancio di previsione.
    - E comma 2 che prevede L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

Preso atto che al fine di operare il "Riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare", richiamato quanto già predisposto dall'Ufficio Tecnico nell'anno 2020 con la delibera di GC N. 11/2020 si aggiorna l'elenco che sarà inserito nel piano delle alienazioni e delle valorizzzazioni degli immobili comunale da allegarsi al bilancio di Previsione e da approvarsi da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art 58 del D.L. 25.06.2008 N. 133.

Atteso che comunque necessita di dover provvedere ad effettuare la ricognizione di che trattasi per l'anno 2024;
Visto il D.L. 25.06.2008 n. 112 convertito con modificazioni nella legge 06.08.2008 n.133 recanti disposizioni urgenti per lo sviluppo economico,per la semplificazione, la competitività la stabilizzzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria;
Visto il D.L. 31.05.2010 n.78 convertito in legge con modificazioni dalla legge 30.07.2010, 122 recante misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e competitività economica;

Visto l'allegato schema di piano contenente la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionale dell'Ente suscettibili di valorizzazione, ovvero di dismissione per l'anno 2024;

Ritenuto di provvedere in merito;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile della presente proposta di deliberazione, espressi ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo numero 267/2000;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma di legge,

DELIBERA

1. **La premessa** costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **Di approvare** l'allegato schema di piano contenente la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionale dell'Ente suscettibili di valorizzazione, ovvero di dismissione per l'anno 2024;
3. **di trasmettere** copia della presente deliberazione al Responsabile dell'area tecnica perseguito di competenza;

4. **di rendere,** con successiva votazione unanime e favorevole, il presente atto immediatamente eseguibile, ai. Sensi dell'articolo 134, comma 4, D. legislativo 267/2000.

COMUNE DI PLACANICA

Ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali

Piano delle alienazioni E delle valorizzazionI

ANNO – 2024

Il Responsabile Area Tecnica
f.to Arch. Vincenzo MANTI

Premessa

Il nuovo assetto normativo intervenuto negli ultimi anni in materia di "patrimonio immobiliare" ha condotto ad una radicale trasformazione del ruolo e delle aspettative connesse alla gestione e valorizzazione del patrimonio degli Enti stessi. In questo contesto è

necessario pensare ad un'Amministrazione Comunale capace di conoscere e ricostruire i cespiti di proprietà per elaborare strumenti di programmazione patrimoniale.

Il patrimonio immobiliare è pertanto una vera e propria ricchezza economico – finanziaria, con conseguente necessità di attivare una programmazione finalizzata alla razionalizzazione dell'utilizzo dei propri beni immobili.

L'obbligo di predisporre un vero e proprio **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei beni immobili** da parte degli enti locali da allegare al Bilancio di previsione è pertanto una delle innovazioni più interessanti intervenute negli ultimi anni. Con l'art. 58 del D. L. 25.06.2008 convertito con modificazione nella legge 06.08.08 n.133, viene introdotto l'obbligo per il Comune di redigere un elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali "suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione".

L'importanza di tale documento è notevole in quanto l'inclusione di un immobile nello stesso ha i seguenti rilevanti effetti concreti:

- l'immobile passa automaticamente nel patrimonio disponibile dell'ente;
- la nuova destinazione urbanistica dell'immobile è efficace in quanto la deliberazione consiliare di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale, senza necessità di ulteriori passaggi presso gli enti sovraordinati (Provincia, Regione);
- l'inclusione di un bene immobile nell'elenco ha effetto dichiarativo della proprietà, al punto che, in assenza di precedenti trascrizioni, si producono gli effetti della trascrizione di cui all'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto;

In tale direzione si propone il presente **Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio dell'Ente**, effettuato attraverso un'analisi critica dei cespiti di proprietà dell'Ente locale, con particolare riguardo alla destinazione urbanistica ed alle scelte di programmazione territoriale di cui al regolamento Urbanistico attualmente vigente.

La norma di legge detta inoltre le procedure di valorizzazione ed utilizzazione ai fini economici dei beni immobili, ricorrendo anche alla concessione e locazione di cui all'art. 3 bis del DL 351/2001, introdotto dalla L. 296/2006, che prevede che i beni immobili di proprietà dello stato possano essere concessi o locati a privati a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquant'anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi, anche tramite interventi di recupero e ristrutturazioni.

I beni inseriti nell'ambito del Piano sono ritenuti non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di essere valorizzati ovvero dismessi. I beni immobili inseriti all'interno del Piano di alienazioni entrano quindi a far parte del *patrimonio disponibile*, senza ulteriori atti o adempimenti; l'elenco deve essere reso pubblico ed in assenza di precedenti trascrizioni ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti di cui all'art. 2644 del cod. civ., nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione catastale del bene.

Occorre dapprima ricordare che gli immobili (fabbricati) che formano il patrimonio del Comune sono: Edifici di varia natura e destinazione, i Cimiteri, le Scuole (asilo nido-materne-elementari-medie inferiori), le Attrezzature Sportive (Campi da calcio-Palestre-Palazzetti dello Sport-Piscina ecc.) e tecnologiche.

Il patrimonio immobiliare si articola, per disposizione di legge, in:

a. *demanio;*
b. *patrimonio indisponibile*
c. *patrimonio disponibile.*

Il **demanio** comprende i beni destinati all'immediata soddisfazione dei bisogni pubblici che il codice civile descrive e precisamente elenca (articoli 822/823) con riferimento agli enti territoriali, regioni, province e comuni (articolo 824). Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio comunale si annovera:

- il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che raccoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, i manufatti e gli arredi, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque.
- mercati ed i cimiteri;

Sono iscritti tra i beni demaniali anche quei beni del patrimonio storico artistico che per funzione esclusiva al soddisfacimento degli interessi pubblici è per valore storico è sottoposta a specifiche disposizioni di legge (la normativa di tutela dei beni culturali) o da diretta classificazione di legge.

Sono questi i beni caratterizzati da impossibilità ad essere oggetto di diritti di terzi e da inalienabilità; non possono quindi essere commercializzati se non attraverso specifici atti di declassificazione.

Il **patrimonio indisponibile** è indicato all'articolo 826 del codice civile è riguarda gli edifici destinati a pubblico servizio. Una gran parte della consistenza del patrimonio indisponibile del comune è rappresentata dall'edilizia residenziale pubblica che assolve prioritariamente a tale funzione sociale. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'ente, per l'espletamento d'attività di pubblico interesse (*l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità*).

Il cosiddetto **patrimonio disponibile** comprende tutti gli altri beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie fin qui citate ad uso residenziale e commerciale, che fornisce direttamente introito finanziario, tramite l'esazione di canoni. Questo patrimonio in quanto non diretto ad erogare un pubblico servizio può essere oggetto di scambio, regolamentato dalle norme del regime privatistico.

Infine i **terreni** comprendono prevalentemente tanto le superfici di dotazione dei servizi esistenti, del verde e dei parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Anche in questo caso, il regime giuridico al quale sono sottoposti i terreni è sia quello del patrimonio indisponibile quanto quello disponibile, a secondo in primis della destinazione urbanistica dei citati terreni: patrimonio indisponibile se assolvono direttamente a pubbliche esigenze; patrimonio disponibile sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati.

Si avverte chiaramente la necessità di attivare, anche con le misure di miglioramento delle entrate comunali descritte nella Relazione, un più efficace controllo degli usi attualmente in corso e di definire le regole generali con l'approvazione di un Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione, locazione ed alienazione degli immobili del patrimonio comunale.

Il **Piano delle Alienazioni-Valorizzazioni** è articolato secondo le seguenti categorie:

- Alienazione di terreni
- Valorizzazione del Patrimonio Edilizio

La stima effettuata dei beni si riferisce alla alienazione degli stessi, per quanto riguarda la possibile valorizzazione sarà necessaria un'apposita valutazione che verrà effettuata di volta in volta da parte dell'Ufficio Tecnico in funzione dei parametri attualizzati che

determineranno i canoni di fitto.
Tali beni possono essere concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile in regime di concessione, di locazione, di comodato da parte di terzi.

Si specifica che nelle schede che seguono, relativamente alla *condizione giuridica* dei singoli immobili, sono elencate: la condizione accertata al momento della stesura del Piano dei singoli immobili che dovrà essere oggetto di revisione a seguito di successivi accertamenti ritenuti necessari per una definitiva valutazione.
Per i beni comunali registrati nel catasto e soggetti a usi civici, ai sensi e per gli effetti della LR. 21 agosto 2007 e s.m.i. "Norme sugli Usi Civici", questo Ente predisporrà un regolamento per l'uso dei terreni gravati di uso civico così come disciplinato dall'art. 3 comma 2 della Legge Regionale citata, verranno distinti quali beni alienabili e/o valorizzabili.

ELENCO BENI SOGGETTI A

Valorizzazione/Alienazione

ELENCO BENI SOGGETTI A VALORIZZAZIONE-ALIENAZIONE

STIMA DI PATRIMONIO EDILIZIO SOGGETTO DI ALIENAZIONE O VALORIZZAZIONE

N.		Superficie mq	Valore
1	Scuola elementare-Loc.Pirito	480,00	60.000,00 €
2	Scuola Materna-Loc. Pirito	270,00	60.000,00 €
			TOTALE 120.000,00 €

A) STIMA TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	VALORE €
1	SI	GALLO TRIZZANO	13	181	20	88	20	141.730,31 €
2	SI		14	22	21	6	50	27.232,83 €
3	SI		14	25	2	5	30	13.934,12 €
4	SI		14	27	11	70	50	26.481,39 €
5	SI		14	34	1	77	80	12.462,71 €
6	SI		14	155	4	86	50	33.019,73 €
								TOTALE 254.861,09 €

B) STIMA TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	VALORE €
1	SI	FORESTA RUNCATIVA	17	5	2	82	50	20.882,40 €
2	SI		17	6	18	56	50	137.232,48 €
3	SI		17	99	0	19	0	1.404,48 €
4	SI		17	100	0	24	90	1.840,61 €
5	SI		17	103	0	20	0	1.478,40 €

6	SI		17	34	104	7	53	55.720,90 €
7	SI		17	105	2	60	80	19.278,34 €
							TOTALE	**237.837,61 €**

C) STIMA TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	VALORE €
1	SI	MAZZUCCARI	19	21	1	79	40	4.420,42 €
2	SI		19	28	6	48	60	47.944,51 €
3	SI		19	36	0	26	20	2.858,94 €
4	SI		19	37	0	0	80	17.600,00 €
							TOTALE	**72.823,87 €**

D) STIMA TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	VALORE €
1	SI	BIVERRA	20	1	0	45	10	1.691,70 €
2	SI		20	3	0	39	90	2.949,41 €
3	SI		20	5	0	97	40	2.399,94 €
4	SI		20	10	3	41	20	8.407,17 €
							TOTALE	**15.448,22 €**

E) STIMA TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	VALORE €
1	SI	IALONGO	20	51	0	33	20	6.544,38 €
							TOTALE	**6.544,38 €**

F) STIMA TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	VALORE €
1	SI		29	22	2	30	50	8.646,06 €
2	SI		29	23	0	37	20	7.332,86 €
3	SI		29	24	0	29	50	3.219,04 €
4	SI		29	49	0	46	30	9.126,66 €
5	SI		29	50	2	59	20	9.722,59 €
6	SI		29	53	0	60	0	11.827,20 €
7	SI		29	55	0	43	0	8.495,87 €
8	SI		29	56	0	9	70	363,85 €
9	SI		29	57	0	8	90	333,84 €
10	SI		29	58	0	8	60	938,43 €
11	SI		29	59	0	12	20	931,35 €
12	SI		29	60	0	48	0	1.182,72 €
13	SI		29	131	1	1	10	41,26 €
14	SI		29	136	0	0	80	17.600,00 €
							TOTALE	**79.761,73 €**

G) STIMA TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	VALORE €

1	SI		32	74	0	71	60	2.685,72 €
2	SI		32	75	0	97	30	1.369,98 €
3	SI		32	184	0	35	70	1.339,11 €
							TOTALE	**5.394,81 €**

H) STIMA TERRENI AGRICOLI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	HA	ARE	CA	VALORE €
1	SI		13	24	0	75	20	5.740,77 €
2	SI		13	49	0	46	20	3.526,91 €
3	SI		13	51	0	7	0	534,38 €
4	SI		13	203	18	52	78	36.957,50 €
5	SI		13	204	2	32	50	17.186,40 €
								TOTALE 163.945,96 €

I) STIMA TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	AL/VA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA PROV.	HA	ARE	CA	VALORE €
1	SI	STRADA AMENDOLARA	27	200A	0	3	80	€ 950,00
							TOTALE	€ 950,00

TOTALE ALIENAZIONI VALORIZZAZIONI **€ 957.567,67**

Il Sindaco Presidente
F.to Avv. Antonio Condemi

Il Segretario comunale
F.to Dott.ssa Maria Luisa Calì

La sottoscritta Responsabile della Pubblicazione dichiara che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 10/04/2024 Prot. n. 1524 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ed è stata data comunicazione ai Capigruppo consiliari in data 10/04/2024.
Placanica, 10/04/2024.

La Responsabile della Pubblicazione
F.to Rag. Beatrice Pugliese

La presente è diventata esecutiva

- **Ai sensi dell'art. 134 comma 4**
  (perché dichiarata immediatamente eseguibile)
- Ai sensi dell'art. 134 comma 3
  (perché decorsi 10 gg. dalla pubblicazione)

Placanica, 05/04/2024

La Responsabile della Pubblicazione
F.to Rag. Beatrice Pugliese

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo
Placanica, 05/04/2024.

COMUNE DI PLACANICA
CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

Il Segretario comunale
Dott.ssa Maria Luisa Calì

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il ..... e per quindici giorni consecutivi, senza reclami ed opposizioni.

Placanica,

La Responsabile della Pubblicazione