



COMUNE DI FORMIA
(Provincia di Latina)

Settore proponente: V Settore - Urbanistica e Gestione del Territorio
Ufficio estensore: Servizio Demanio marittimo e vincoli. Patrimonio
Dirigente: Arch. Annunziata Lanzillotta

OGGETTO PROPOSTA: Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazione degli immobili da allegarsi al bilancio di previsione dell'anno 2020, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni in legge n.133/2008 e s.m.i..

La proposta in oggetto, col parere di regolarità tecnica, viene trasmessa al Settore bilancio in data _____

L'ASSESSORE
Ing. Paolo Mazza

IL DIRIGENTE
Annunziata Lanzillotta architetto

SETTORE BILANCIO

Registro Proposte n. _____ del _____
La proposta in oggetto, è pervenuta in data _____ e, munita del parere di regolarità contabile e dell'attestazione di copertura finanziaria, viene rimessa al Segretario Generale in data _____

L'ASSESSORE

IL DIRIGENTE

UFFICIO DEL SEGRETARIO GENERALE

La proposta in oggetto è pervenuta in data _____

L'IMPIEGATO ADDETTO

OGGETTO: Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazione degli immobili da allegarsi al bilancio di previsione dell'anno 2020, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni in legge n.133/2008 e s.m.i..

Premesso che:

- la gestione del patrimonio immobiliare costituisce uno degli elementi strategici per gli assetti economici delle amministrazioni pubbliche e per questo richiede opportune politiche di gestione, valorizzazione e sviluppo anche per le ricadute, dirette ed indirette che determina sull'intera attività dell'ente locale in quanto:
- la qualità dei servizi erogati dagli enti locali è connessa alla qualità dello stato di conservazione degli immobili e alla loro razionale organizzazione;
- la piena valorizzazione del patrimonio può concorrere a finanziare politiche di investimento senza l'obbligo di ricorso all'indebitamento bancario o come leva per diminuirne il costo;
- l'utilizzo e la valorizzazione del patrimonio di proprietà può favorire l'attivazione di interventi di trasformazione urbana, la realizzazione di nuove opere, l'implementazione di politiche di sviluppo del territorio;
- un'efficiente gestione del patrimonio di proprietà permette l'incremento delle entrate correnti e la riduzione della spesa complessiva;
- la carenza di risorse, i tagli continui ai trasferimenti, le difficoltà anche di ordine normativo che hanno comportato l'inasprimento ulteriore della pressione fiscale ovvero l'aumento delle tariffe dei servizi impongono agli enti locali di individuare nuove modalità di finanziamento dei propri programmi soprattutto di investimento;
- è necessario, quindi, che anche il Comune di Formia rafforzi le strategie di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare in coerenza con le possibili finalità da perseguire: copertura di disavanzi, riduzione del debito, sviluppo del territorio, realizzazione di nuove infrastrutture, aumento delle entrate correnti;

Considerato che:

- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni previsto dall'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n.112, convertito con modificazioni dalla legge 06/08/2008 n.133 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito in legge con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n.214 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", si inserisce all'interno di uno scenario strategico di promozione, programmazione e sviluppo del territorio da articolarsi anche attraverso la ricognizione e il migliore utilizzo dei beni immobili comunali avente tra le finalità principali:

1. realizzazione di un inventario preciso dei beni di proprietà dell'ente;
2. predisposizione e approvazione del piano delle alienazioni immobiliari;
3. definizione di un programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare;
4. l'utilizzo strumenti alternativi per la valorizzazione degli immobili tra cui anche la disciplina della concessione di valorizzazione disciplinata dall'art. 3 bis del D.L. n.351/2001 convertito in legge n.410/2001 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n.95;
5. la costituzione di fondi di investimento immobiliare;
6. l'attivazione di PUVAT ovvero di Programmi Unitari di Valori Territoriali;

- il nuovo approccio delineato dal predetto articolo assegna un ruolo strategico alla progettualità privata come promotrice e realizzatrice di interventi di valorizzazione;

- le procedure per l'assegnazione delle concessioni devono essere trasparenti ovvero tali da assicurare agli investitori un corretto confronto competitivo;

- per attivare una virtuosa gestione e valorizzazione del patrimonio è necessario, oltre che una corretta inventariazione dei beni immobili, curare la:

1. redazione del Piano di valorizzazione e alienazione;
2. definizione delle forme di gestione del patrimonio immobiliari;
3. regolarizzazione delle concessioni e locazioni;
4. pianificazione delle manutenzioni;

Atteso che i beni dell'Ente inclusi nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio, previsto dal comma 1 dell'articolo 58 del decreto legge n.112/2008, possono essere:

- 1) venduti;
- 2) concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 anni, ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001 (concessione di valorizzazione), convertito in legge n. 410/2001 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n.95;
- 3) affidati in concessione ovvero con forme di Partenariato Pubblico e Privato secondo la normativa disciplinata dal codice dei contratti pubblici di cui al Decreto Legislativo n.50/2016;
- 4) conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n.381 convertito con modificazioni della legge 23 novembre 2001 n.410;

Preso atto che, a seguito della ricognizione del patrimonio immobiliare non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, si è proceduto ad individuare gli immobili di proprietà comunale che, per collocazione e caratteristiche, non sono più strategici per l'amministrazione comunale secondo quanto riportato nei due elenchi che si riportano di seguito e che corredano il presente il Piano delle Alienazioni per l'anno 2020, a costituirne parte integrante e sostanziale:

1) ELENCO "A" - BENI DA ALIENARE

Detti immobili, per effetto dell'inserimento nel presente elenco, vengono classificati come beni disponibili e pertanto immediatamente alienabili.

Per ogni immobile è stata predisposta apposita scheda tecnica e relativa planimetria catastale depositate agli atti dell'Ufficio del Servizio Patrimonio e il valore attribuito ai beni da alienare è stato determinato secondo il criterio del più probabile prezzo di mercato stimato dal medesimo sulla base dei prezzi rilevati dall'Osservatorio della C.C.I.A.A. di Formia e dall'Agenzia del Territorio di Formia - Direzione provinciale di Formia - laddove non già disponibili - fermo restando che, preordinatamente all'attivazione della procedura di alienazione, ai fini della valutazione definitiva ci si avvarrà della collaborazione dell'Agenzia del Territorio perfezionando "Protocollo d'Intesa per l'attività di valutazione immobiliare tecnico - estimativa" da stipularsi tra Agenzia delle Entrate e Comune di Formia, giusta deliberazione di G.C. n. 20 del 24.01.2020. Al riguardo si precisa che, qualora i valori di stima definitivi da acquisire dall'Agenzia del Territorio, differiscano da quelli riportati nel Piano approvato in misura superiore o inferiore al dieci per cento, ciascuna vendita dovrà essere preceduta da apposita variazione di bilancio di previsione ai sensi dell'art. 42 comma 4 del TUEL;

2) ELENCO "B" - BENI DA SDEMANIALIZZARE - RELITTI

In ordine a detti beni il Consiglio Comunale viene chiamato a deliberarne la mera declaratoria ovvero soltanto a dichiararne, per le caratteristiche oggettive e a seguito dei pareri acquisiti presso i Servizi dell'Ente competenti in materia urbanistica e lavori pubblici, la natura di beni relitti e, in quanto tali, alienabili secondo la normativa vigente nazionale e quella regolamentare propria del Comune.

I valori riportati nell'elenco, enucleati dalle singole relative schede - appositamente predisposte e parimenti corredate dalla relativa planimetria catastale e conservati in atti presso l'Ufficio del Servizio Patrimonio - è meramente indicativo e prende a riferimento il valore del bene nello stato di fatto in cui si trova, fermo restando l'obbligo da parte degli Uffici del Patrimonio e dell'Urbanistica di verificare, caso per caso, i rispettivi ed effettivi valori nonché la concreta fattibilità dell'alienazione anche tenuto conto delle possibili eventuali trasformazioni intervenute ovvero che dovessero intervenire agli stessi;

Tenuto conto, quindi, che:

- l'inclusione dei beni comunali negli elenchi di cui ai punti che precedono e che costituiscono il suddetto Piano comporta:
 - a) effetto dichiarativo della proprietà qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
 - b) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
 - c) gli effetti previsti dall'art. 2644 del c.c.;
- il Piano contiene le previsioni di entrata derivanti dalle previste alienazioni di cui agli ELENCO "A" e ELENCO "B";
- si prevede un aggiornamento annuale del Piano, in relazione ad altri beni che si rendessero disponibili, in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;
- con il presente Piano si intende disporre accelerazione alle procedure di valorizzazione del patrimonio comunale con l'obiettivo sia di soddisfare esigenze di miglioramento della contabilità comunale sia di finanziare spese di investimento;

Considerato che:

- il mercato immobiliare, a causa della situazione economica complessiva nazionale e internazionale, potrebbe rendere inevitabile ricorrere, in alternativa all'alienazione diretta, alla valorizzazione in conformità alle previsioni di cui all'art. 33 del D.L. 98/2011, convertito con modifiche nella legge n.111/2001 e successivamente integrato dalla legge n.183/2011, si dà atto che l'eventuale scelta spetterà, con separato atto, per competenza al Consiglio comunale;
- il valore indicato nel Piano è quello determinato per comparazione con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e non costituisce valutazione definitiva del prezzo di vendita che potrà, in relazione all'andamento del mercato e con riguardo all'effettivo periodo di alienazione nonché sulla base delle risultanze delle stime condotte dall'Agenzia del Territorio di cui si è già detto avanti, subire variazioni che saranno recepite con i competenti atti da parte dell'Ufficio ragioneria e bilancio dell'Ente;

Ritenuto, quindi:

- di proporre all'approvazione del Consiglio Comunale, in via definitiva, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni di che trattasi con gli ELENCO "A" BENI D ALIENARE"; "B" BENI DA SDEMANIALIZZARE - RELITTI per addivenire al riordino del patrimonio immobiliare e una maggiore economicità gestionale degli immobili di proprietà dopo l'effettuata ricognizione degli immobili da valorizzare e/o dismettere;
- di dovere provvedere per l'anno 2020 alla approvazione di tale Piano quale strumento di indirizzo e programmazione per l'attività dell'Ente;

Richiamati:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (TUEL) e s.m.i.;
- l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, come convertito nella Legge n. 133/2008 recante "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali" e innovato dall'articolo 27, comma 1 punto 7, del - - - Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito con modificazioni dalla Legge 214/2011);
- la deliberazione di C.C. n.10 del 31.03.2019;

Visti:

- il T.UEE.LL. approvato con D.Lgs n. 267 del 08/08/2000 e s.m.i.;
- gli articoli 12 e 54-57bis del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;

- l'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito in legge n.410/2001 come modificato dall'art.3 del - D.L. 6 luglio 2012 n.95;
- l'art. 25 della L.47/1985;
- il D.M. del 24/02/2015 pubblicato in G.U. n. 115/2015;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento di contabilità;
- la documentazione agli atti dell'Ufficio patrimonio;

PROPONE DI DELIBERARE

1. **la premessa** forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e ne costituisce motivazione ai sensi dell'art. 3 della legge n.241/90 e smi;
2. **di approvare** la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di alienazione ovvero di dismissione ovvero di valorizzazione, per l'anno 2020, come risultante dal Piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari predisposto dal Servizio patrimonio e confluite negli allegati ELENCO "A" - BENI DA ALIENARE", ELENCO "B" - BENI DA SDEMANIALIZZARE/RELI'ITI al presente atto di cui formano parte integrante e sostanziale unitamente alle rispettive schede predisposte dall'Ufficio del Servizio Patrimonio, ancorchè non materialmente allegate in quanto versanti agli atti del medesimo;
3. **di precisare** che i beni oggetto della presente alienazione sono stati individuati tramite gli estremi catastali, la rendita ed il valore di stima, secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili;
4. **di dare atto che:**
 - ai sensi dell'art. 58 comma 2 del D.L. n.112/2008 (convertito in legge n.133 del 6 agosto 2008 successivamente integrato dall'art. 33 comma 6 D.L. n.98/2001 convertito in legge n.111/2011 a sua volta modificato dall'art. 27 della legge 214/2011) gli immobili inseriti negli Elenchi come beni da alienare e da valorizzare sono classificati automaticamente patrimonio disponibile e l'inserimento degli stessi nel presente Piano ne dispone espressamente la destinazione d'uso e di tale modifica dovrà essere dato atto nell'inventario immobiliare;
 - l'inserimento degli immobili nel Piano ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civile nonchè effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58 comma 3 del D.L. n.112/2008 convertito con modificazioni dalla legge n.133/2008;
5. **di prendere atto** che il valore presunto di mercato, attribuito ai beni da alienare/sdemanializzare è stato determinato per comparazione con i valori dell'OMI e non costituisce valutazione definitiva del prezzo di vendita che potrà variare in relazione all'andamento del mercato, e con riguardo all'effettivo periodo di alienazione e alla stima puntuale che sarà curata dall'Agenzia del Territorio all'esito della sottoscrizione del "Protocollo d'Intesa per l'attività di valutazione immobiliare tecnico – estimativa" in corso di definizione, giusta deliberazione di G.C. n.20/2020;
6. **di precisare**, inoltre, che l'alienazione dei suddetti immobili avverrà tramite procedura ad evidenza pubblica ovvero le procedure previste dalla normativa vigente nazionale e regolamentare locale, previa acquisizione, per ciascun immobile, del valore di stima da parte dell'Agenzia del Territorio dato atto che, qualora tali valori differiscano da quelli riportati nel Piano approvato in misura superiore o inferiore al dieci per cento 810, ciascuna vendita dovrà essere preceduta da apposita variazione di bilancio di previsione ai sensi dell'art. 42, comma 4, del TUEL previo rilascio, da parte degli Organi competenti, delle relative autorizzazioni ove gli immobili fossero gravati da eventuali vincoli;
7. **di dare atto che:**
 - il Piano costituisce allegato al Bilancio di previsione annualità 2020 ed è posto all'approvazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni della legge n.133/2008 e smi;
 - contro l'inserzione del bene è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio;
8. **di provvedere** la pubblicazione del Piano e dei relativi elenchi sul sito web del Comune e nelle sezioni competenti in ossequio alla normativa vigente in materia di trasparenza;
9. **di dare mandato** al Dirigente del V Settore - "Urbanistica e Gestione del Territorio", competente sia in materia di patrimonio che di urbanistica, ai sensi del sopra richiamato art.58, di procedere all'attivazione degli adempimenti conseguenti a quanto con il presente atto deliberato;
10. **di dichiarare**, stante la necessità dell'Amministrazione di approvare il bilancio di previsione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, D.Lgs 267/2000.


 Il Dirigente
 Annunziata Lanzillotta architetto

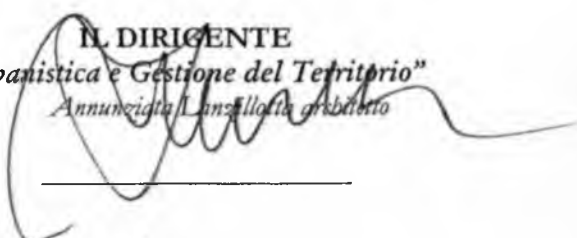
OGGETTO: Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazione degli immobili da allegarsi al bilancio di previsione dell'anno 2020, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni in legge n.133/2008 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, sulla presente proposta deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime Parere: FAVOREVOLE

Data 30.03.2020 / 16.04.2020

IL DIRIGENTE
V Settore - "Urbanistica e Gestione del Territorio"
Annunziata Lanzillotta



Per quanto concerne la regolarità contabile Parere: FAVOREVOLE

Data 09/04/2020 / 16.04.2020

IL DIRIGENTE
II Settore Economico-Finanziario e Personale

