



COMUNE DI
CORTONA

Provincia di Arezzo

Immediatamente Esecutiva

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° 254 del 29/12/2022

OGGETTO: Approvazione Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2023-2025

L'anno duemilaventidue il giorno 29 - ventinove - del mese dicembre alle ore 18:00 presso questa sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

MEONI LUCIANO	SINDACO	*
ATTESTI FRANCESCO	Vice SINDACO	-
SPENSIERATI SILVIA	ASSESSORE	*
ROSSI PAOLO	ASSESSORE	*
STORCHI ALESSANDRO	ASSESSORE	*
DI BERARDINO VALERIA	ASSESSORE	-

Presiede **Il Sindaco, Luciano Meoni**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale: **Il Segretario, Dr.ssa Della Giovampaola Luana**

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con Decreto Sindacale n. 30/2020 è stato conferito alla sottoscritta Dr.ssa Maria Rosa Quintili l'incarico Dirigenziale a tempo determinato ex art. 110 comma 2 – D.Lgs. 267/2000 e succ. mod. ed int. ed art. 33 – comma 5, lett. b) e d) del Regolamento per il funzionamento Uffici e Servizi, per la direzione dell'Area Governance sistema Cultura e Turismo del Comune di Cortona.

PRESO ATTO CHE

- l'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133, successivamente modificato dall'art. 33-*bis*, c. 7 del Decreto Legge n. 98/2001, convertito in Legge n. 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011, recante *“Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e perequazione tributaria”*, ha dettato norme in ordine alla ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dei comuni e degli altri enti locali, introducendo fra l'altro l'obbligo della redazione del *“Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni”* costituente allegato obbligatorio del Documento Unico di Programmazione e del bilancio di previsione;

- ai sensi del citato art. 58, comma 1, gli enti locali individuano, con delibera dell'organo di governo, apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

- con il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 - recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi –

è stata approvata la riforma dell'ordinamento contabile degli enti territoriali, in attuazione della legge n.42/2009;

- detta riforma, in virtù delle modifiche apportate dal D. Lgs. n. 126/2014, è entrata in vigore per tutti gli enti locali a partire dal 1° gennaio 2015;

CONSIDERATO CHE

- l'inserimento degli immobili nel piano, ai sensi del citato comma 2 dell'articolo 58, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, ragione per cui il medesimo piano dovrà trasmettersi agli Enti competenti e, decorsi 30 giorni dall'adozione dello stesso in assenza di osservazioni, la classificazione come patrimonio disponibile è resa definitiva così come la conseguente variazione della loro classificazione ai fini dell'inventario;

- l'inserimento degli immobili nel piano ne dispone espressamente le destinazioni d'uso urbanistiche, così come statuito a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 340/2009; pertanto l'inserimento nel piano e la previsione della destinazione urbanistica non costituiscono immediatamente variante allo strumento urbanistico generale, come originariamente previsto, ma occorre che la deliberazione con cui si dispone la destinazione urbanistica dell'immobile inserito nel piano delle alienazioni sia sottoposta alle procedure previste dalle disposizioni regionali vigenti in materia di governo del territorio e di varianti agli strumenti urbanistici comunali;

RILEVATO CHE

- ai sensi del comma 3 dell'art. 58, l'elenco degli immobili da dismettere o valorizzare, soggetto a pubblicazione ai sensi di legge, in assenza di precedenti trascrizioni, ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli stessi effetti della trascrizione ex art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

- gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
- contro l'iscrizione dei beni nell'elenco è ammesso ricorso amministrativo entro 60 gg dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

RILEVATO CHE

- il processo della programmazione si attua nel rispetto dei principi contabili generali di cui all'allegato 1 del d.lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii.;
- il Documento Unico di Programmazione è lo strumento che permette l'attività di guida strategica ed operativa degli enti locali e costituisce, nel rispetto del principio del coordinamento e coerenza dei documenti di bilancio, il presupposto necessario di tutti gli altri documenti di programmazione;

RICHIAMATO l'Allegato 4/1 al d.lgs. n. 118/2011 Principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio che prevede: "Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'ente. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP nella Sezione Operativa";

ATTESO CHE in particolare che l'art. 8.2 -5° capoverso lett. k) annovera quale contenuto minimo nella sezione operativa anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali";

RIBADITO CHE il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" è parte integrante del più volte citato DUP, così come il Piano triennale ed elenco annuale delle opere pubbliche (art. 21 commi 1 D.lgs. n.50/2016) e la deliberazione del fabbisogno di personale (art. 91 del D. Lgs. n. 267/2000);

DATO ATTO dell'opportunità di provvedere alla ponderata dismissione e alla valorizzazione di parte del patrimonio immobiliare comunale, ancorché in un mercato tuttora poco favorevole, al fine di poter realizzare una serie di investimenti produttivi nonché di limitare le spese di gestione del patrimonio comunale;

RILEVATO CHE:

- l'area Tecnica ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'Ente, sulla base della documentazione presente negli archivi confermando gli elenchi di immobili suscettibili di alienazione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, ed un elenco di immobili da valorizzare;
- nel predisporre l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione e valorizzazione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, si sono altresì tenuti in considerazione vari fattori quali:
la dislocazione sul territorio comunale, l'accessibilità, le condizioni manutentive e, conseguentemente le spese di investimento necessarie alla messa a norma, l'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo;

SPECIFICATO CHE i beni inclusi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dal comma 1 dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 e ss.mm. e ii. possono essere alienati ovvero valorizzati nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi quali: la concessione o locazione a privati *ex art. 3-bis* del D.L. n.

351/2001 convertito in L. n. 410/2001, il conferimento a fondi comuni di investimento immobiliare anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n.410 e ss.mm.ii. ovvero l'inserimento in iniziative di partenariato pubblico – privato, nelle fogge, peraltro non esaustive, di cui all'art. 191 del d.lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii.;

EVIDENZIATO CHE la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'articolo 3-*bis* del D.L. 351/2001 conv. in L. 410/2001 (concessione/locazione di valorizzazione di durata massima cinquantennale), prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili di proprietà comunale;

SOTTOLINEATO CHE detta disciplina di affidamento dei beni è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedura ad evidenza pubblica, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria;

RIMARCATO CHE la normativa testé richiamata persegue l'obiettivo di procedere al riordino e alla valorizzazione del patrimonio degli enti in un'ottica non conservativa e statica dello stesso, ma quale assetto strategico - dinamico della gestione finanziaria sia corrente che d'investimento finalizzata inoltre alla riduzione della spesa ed incremento delle entrate;

ACCLARATO CHE il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare è da ritenersi quale obiettivo strategico nell'ambito della gestione dei beni comunali e che tale scelta rappresenta la risposta più efficace alla crisi dei tradizionali meccanismi di finanziamento dovuta anche al rallentamento dell'entrata a seguito dei contributi alla finanza pubblica ai quali i comuni devono sottostare, che si scontra con la crisi economica in atto che richiede interventi urgenti, per far fronte al quale è necessario procedere ad una rimodulazione del debito dell'Ente;

VISTO l'elenco degli immobili individuato come "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" ed allegato sotto la lettera "A" alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale e preso atto che dalla ricognizione effettuata è emerso altresì che:

- risulta comprovata la piena e libera proprietà dei beni immobili inseriti nell'elenco succitato che si intendono valorizzare ovvero dismettere, che risultano gli atti di provenienza degli stessi o comunque l'applicabilità della regola dell'antico possesso, in forza dei certificati catastali presenti in atti;
- i terreni ed i fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente, inseriti nell'elenco approvato vengono ascritti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili;

ATTESO CHE:

- il suddetto elenco costituisce lo schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, da approvarsi a cura del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D. Lgs. n.267/2000;
- lo stesso sarà recepito nel Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e costituirà allegato obbligatorio al Bilancio di Previsione 2023-2025 ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. n. 112/08, costituendone parte integrante e sostanziale;
- detto schema di Piano contiene le previsioni di entrata derivanti dalle previste alienazioni secondo la seguente ipotesi di stima: anno 2023 € 771.385,52 per alienazione terreni ed € 2.302.100,00 per alienazione fabbricati; anno 2024 € 105.000,00 per alienazione terreni ed € 353.000,00 per alienazione fabbricati; anno 2025 € 0,00 per alienazione terreni ed € 35.000,00 per alienazione

fabbricati;

- per gli immobili compresi nel Piano, laddove non sia stata effettuata, andrà attivata la procedura di verifica dell'interesse culturale, ex art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, qualora gli stessi abbiano vetustà ultrasettantennale nonché la procedura di autorizzazione all'alienazione ex art. 57 bis del medesimo decreto;

RICORDATO CHE:

- l'attuazione del Piano, articolato su tre annualità, sarà condizionata al permanere dei presupposti tecnici, economici e giuridico - amministrativi a quel momento sussistenti;

- anche in relazione ad altri beni che si rendessero disponibili in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali è previsto un aggiornamento annuale dello stesso;

considerato che il Piano delle alienazioni previsto per il 2023 e in maniera prospettica per il 2024 e 2024 potrà tenere in considerazione, anche per il medesimo cespite, eventuali opzioni alternative all'alienazione quali ad esempio conferimento o partecipazione ad un fondo immobiliare ovvero ad ulteriori forme di valorizzazione così come innanzi richiamate;

PRESO ATTO CHE ai sensi dell'art. 56-bis, comma 11, del D.L. n. 69/2013 convertito con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013, n. 69 ed integrato dalla Legge 06.08.2015, n. 125 (Art.7 c. 5) il 10% del ricavato delle vendite degli immobili comunali è destinata prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui e per la restante quota alla copertura di spese di investimento ovvero, in assenza di queste o per la parte eccedente, per la riduzione del debito secondo quanto stabilito dal comma 443 dell'articolo 1 della Legge 24.12.2012, n. 228;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.,;

Con voto unanime, legalmente espresso;

DELIBERA

DI RICHIAMARE le premesse quali facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI APPROVARE lo schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2023/2025" e la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione, che dispiegherà i suoi effetti nel triennio 2023/2025, come individuato nell'apposito elenco, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla L. n. 133/2008 ed allegato sotto la lettera A) al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale;

DI DARE ATTO CHE lo schema del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni" per il triennio 2023/2025 (All. A) è sottoposto ad aggiornamento annuale in relazione ad altri beni che si rendessero disponibili in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;

DI DARE ATTO CHE le schede di cui al citato schema individuano ogni bene nella sua ubicazione, nell'identificazione catastale, nella sua entità, nella sua valutazione;

DI DARE ATTO CHE la presente deliberazione rappresenta il documento allegato al DUP Sezione Operativa (SeO), così come stabilito dall'art. 8.2 -5° capoverso lett. k) dell'allegato n.4/1 del D. Lgs. 118/2011, quest'ultimo avente ad oggetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2023-2025";

di iscrivere le seguenti previsioni di entrata derivanti dalla realizzazione di detto Piano secondo l'anno di competenza indicato:

anno 2023 € 771.385,52 per alienazione terreni ed € 2.302.100,00 per alienazione fabbricati;

anno 2024 € 105.000,00 per alienazione terreni ed € 353.000,00 per alienazione fabbricati;

anno 2025 € 0,00 per alienazione terreni ed € 35.000,00 per alienazione fabbricati;

DI DARE ATTO CHE per la determinazione finale dei prezzi a base di vendita e per la definizione delle procedure di alienazione si farà riferimento a quanto disposto dalla vigente normativa, compreso il regolamento sull'alienazione di beni immobili di proprietà comunale;

DI DARE ATTO CHE, ai sensi dell'art. 56-*bis*, comma 11, del D.L. n. 69/2013 convertito con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98 ed integrato dalla Legge 06.08.2015, n. 125 (Art.7 c. 5) il 10% del ricavato delle vendite degli immobili provinciali è destinata prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui e per la restante quota alla copertura di spese di investimento ovvero, in assenza di queste o per la parte eccedente, per la riduzione del debito secondo quanto stabilito dal comma 443 dell'articolo 1 della Legge 24.12.2012, n. 228;

DI DARE ALTRESÌ ATTO CHE:

- l'inserimento dei predetti immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni ne determina per i soli immobili oggetto di possibile alienazione e fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale, la classificazione come patrimonio disponibile oltre che la destinazione d'uso urbanistica degli immobili, secondo la nuova destinazione di zona espressamente indicata, fatto salvo, ove necessario, il procedimento di variante allo strumento urbanistico generale secondo le disposizioni regionali in materia;

- detto inserimento ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, producendo gli effetti di cui all'art. 2644 del codice civile;

- gli immobili inseriti nel prefato Piano vi sono alcune tipologie di beni che sono sottoposti alle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in quanto realizzati da oltre settanta anni;

- per detti ultimi immobili, laddove non sia stata effettuata, andrà attivata la procedura di verifica culturale e la procedura di autorizzazione all'alienazione o alla concessione come previsto dal prefato decreto;

- contro l'inserimento dei beni nel piano è ammesso ricorso amministrativo entro 60 gg dalla pubblicazione all'Albo Pretorio;

DI PRECISARE che il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni previsto per il 2023 e in maniera prospettica per il 2024 e 2025 tiene altresì conto di forme di valorizzazione alternative all'alienazione, da conseguire, in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare anche nelle more della dismissione dei relativi cespiti;

DI SPECIFICARE altresì che alle dismissioni dei beni inclusi nell'allegato elenco si applicano le agevolazioni di cui all'art. 3 del D.L. n. 351/2001, convertito in legge n. 410/2001 ed alla legge n. 164/2014;

DI DEMANDARE agli uffici competenti lo svolgimento degli adempimenti necessari all'attuazione degli obiettivi contenuti nel Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliare 2023/2025;

DI DICHIARARE, con successiva separata votazione unanime e favorevole, stante l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

Letto e sottoscritto.

Il Sindaco
Luciano Meoni

Il Segretario
Dr.ssa Della Giovampaola Luana

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**