

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

TRIENNIO 2020-2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione accompagna la proposta di deliberazione consiliare relativa alla *"Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – periodo 2020-2022"*, ed è finalizzata a fornire alcune precisazioni in relazione ai beni immobili inseriti nel medesimo Piano.

1. PREMESSA

Con il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in Legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'articolo 58, rubricato *"Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni, ed altri Enti Locali"* è stato introdotto nel nostro ordinamento il c.d. *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni"* da allegare al bilancio di previsione con l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio del Comune e degli altri Enti Locali.

In attuazione della predetta normativa, l'Ufficio Patrimonio ha provveduto alla redazione del *"Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni"*, che è stato predisposto sulla base della documentazione esistente presso gli Uffici, individuando i beni non strumentali all'esercizio delle funzioni del Comune e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati.

Il *"PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI"* è suddiviso sostanzialmente in due sezioni costitutive del Piano stesso.

La prima sezione, denominata *"PIANO DELLE ALIENAZIONI"*, contempla gli immobili di proprietà comunale oggetto di dismissione dal patrimonio comunale.

La seconda sezione, denominata *"PIANO DELLE VALORIZZAZIONI"*, contempla gli immobili (terreni e fabbricati) di proprietà comunale che possono essere oggetto di valorizzazione e/o riordino della gestione.

La dismissione dei beni è prevista laddove gli stessi non assolvano più a funzioni istituzionali ovvero di pubblico interesse per la collettività.

Dal *"PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI"* sono esclusi i beni demaniali (strade, cimiteri, parchi e giardini, etc.) e parte dei beni iscritti al patrimonio indisponibile dell'ente che, per loro natura, sono destinati all'esercizio di funzioni istituzionali (sede municipale, scuole di ogni ordine e grado, caserma, etc.).

Il provvedimento di approvazione del *"PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI"*, ai sensi dell'art. art. 42, comma 2, lett. l) del

T.U.E.L. n. 267/2000, è di spettanza dell'organo consiliare in quanto ad esso è attribuita, tra l'altro, la competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari.

La delibera che approva gli elenchi è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per legge, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nel "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è previsto il ricorso amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN ELENCO

Nella predisposizione del suddetto documento i beni da alienare sono stati individuati tenendo in considerazione vari fattori, fra i quali:

- La dislocazione nel territorio comunale;
- L'accessibilità;
- Il contesto ambientale;
- Le condizioni manutentive e, quindi, le eventuali spese di investimento necessarie alla messa a norma;
- L'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica (comunale) è residuale;
- L'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze d'insediamento di attività o servizi di interesse pubblico collettivo.

Si è inoltre tenuto conto delle richieste di acquisizione di beni comunali, giacenti presso l'Ufficio, presentate da cittadini e che riguardano o la regolarizzazione di alcune annose situazioni oppure l'acquisto di beni precedentemente inseriti nel Piano che dovranno comunque avvenire nel rispetto del Regolamento Comunale per le alienazioni del patrimonio immobiliare, approvato con delibera di C.C. n. 42 del 22 dicembre 2011.

Il comma 2, dell'art 58, prevede espressamente che: *"l'inserimento degli immobili piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto di tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale. Il Piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi, la classificazione deve ritenersi come definitiva"*.

Pertanto, per i beni culturali come definiti all'art. 10, comma 1, del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. 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.

3. VALORI UNITARI ATTRIBUITI AGLI IMMOBILI

Nella predisposizione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli immobili è stato necessario procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in elenco.

La metodologia adottata, in questa prima stima, è stata quella sintetico-comparativa.

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima nell'ambito della nostra zona territoriale;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Le variabili che possono influenzare il valore di mercato sono diverse in relazione alla natura dei beni, tra cui le più importanti risultano:

1. per il mercato dei fabbricati:
 - la destinazione d'uso;
 - la localizzazione;
 - la tipologia;
 - variabili urbanistiche (presenza di vincoli)
2. per il mercato fondiario:
 - altimetria (pianura, collina, montagna);
 - ampiezza (dimensione);
 - indirizzo produttivo (coltivato o meno);
 - variabili urbanistiche (presenza di vincoli).

Sulla scorta delle informazioni assunte e tenuto conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare è stato, comunque, possibile determinare i valori unitari di stima che vengono indicati nel seguente prospetto e che sono stati utilizzati per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

TIPOLOGIA IMMOBILE	DISLOCAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE	PRESENZA DI VINCOLI	VALORE UNITARIO DI MASSIMA
Terreno edificabile	Borgate - zona urbana	NO	€/mc 80,00
Terreno edificabile	Pianura - zona agricola	NO	€/mc 40,00
Ruderi di fabbricato	Centro Storico (ricostruzione)	SI	€/mc 50,00
Aree - ex viabilità	Centro Storico	SI	€/mq 50,00
Terreno edificato (corte)	Pianura - zona agricola	NO	€/mq 6,20
Aree libere (o orto)	Centro Storico - verde privato	SI	€/mq 5,00
Terreno agricolo	Pianura	NO/SI	€/mq 2,60÷4,00
Terreno agricolo	fascia collinare	SI	€/mq 2,50÷2,70
Terreno agricolo	fascia montana	SI	€/mq 2,00
Terreno agricolo - Uliveti	fascia collinare	SI	€/mq 4,50

Per la determinazione dei valori sopra indicati si è fatto riferimento:

- per i terreni agricoli: al “*Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli – per la provincia di Latina*” – anno 2017 – edizioni Exeo – che riporta le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo ed un massimo per le principali colture in ciascun comune e che sono rimasti sostanzialmente invariati;
- per i fabbricati: alla “*Banca dati delle quotazioni immobiliari*” pubblicata dalla Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio – Direzione Centrale Osservatorio del mercato Immobiliare.

4. CONCLUSIONI

Nella redazione del presente Piano si è provveduto ad inserire gli immobili suscettibili di acquisizione da parte di privati e alla eliminazione di immobili per i quali sono state accertate condizioni particolari che non ne consentono la cessione.

Si è proceduto, con le modalità e criteri sopra descritti, alla determinazione dei valori unitari degli immobili che rappresentano i valori minimi di alienazione dei medesimi.

Si deve precisare che i suddetti valori si riferiscono a beni in condizioni e con caratteristiche “ordinarie”.

Prima di procedere alla dismissione, pertanto, si dovrà tener conto delle eventuali condizioni e/o caratteristiche “straordinarie”, tipiche dell’immobile e procedere, quindi, alla definitiva determinazione del valore di mercato del bene comunale che potrebbe anche essere diverso da quello sopra attribuito.

I valori stimati, pertanto, si intendono come valori minimi che saranno approvati dal Consiglio Comunale.

Nel caso in cui le perizie tecniche definitive presentino importi superiori, sarà la Giunta Comunale a valutare ed approvare i singoli provvedimenti di alienazione.

Il Responsabile dell'Area 3^
Ufficio Patrimonio
Arch. J.Riccardo IANIRI