

COMUNE DI MASSA MARITTIMA
PROVINCIA DI GROSSETO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.70 DEL 16-06-15

Ufficio: RAGIONERIA / PATRIMONIO

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI (ART. 58 L. 133/2008 DI CONVERSIONE
DEL D.L. N. 112/2008) DA ALLEGARE AL BILANCIO DI
PREVISIONE 2015

IL CONSIGLIO COMUNALE

premessi:

- che la legislazione italiana, in materia di finanza pubblica, ormai da tempo attribuisce alla gestione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali un ruolo strategico, sia per la gestione corrente che per quella degli investimenti;
- che, perseguendo tale orientamento, l'art. 58 della legge 133/2008 di conversione del D. L. 112/2008 stabilisce: "al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed altri Enti locali, ciascun ente, con delibera del proprio organo di governo, individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed 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";
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 24.03.2015 si è proceduto, ai sensi e per gli effetti della norma sopra richiamata, all'individuazione dei beni immobili comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione;

atteso che, ai sensi della citata normativa:

- l'inclusione di un immobile nel piano in oggetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell' iscrizione del bene in catasto;
- contro l'iscrizione del bene nel piano è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge;

visto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" che, predisposto dal Settore 2 – Ufficio Patrimonio ed allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A", ne va a costituire parte integrante e sostanziale;

accertata, relativamente agli immobili inseriti nel suddetto Piano, la sussistenza del requisito della non strumentalità degli stessi all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune;

dato atto, altresì, che le stime indicate nel Piano circa il valore degli immobili ivi inclusi si basano su perizie tecniche riferite al valore di mercato di alcuni anni or sono, in occasione di procedure di alienazione, in parte esperite ed andate deserte, in parte non attuate, per cui devono essere assunte come valori puramente indicativi, da sottoporre a nuove e più contingenti stime e perizie tecniche prima di procedere alla eventuale dismissione;

considerato che il piano in oggetto costituisce allegato obbligatorio al bilancio di previsione 2015 e pluriennale 2015/2017, ai sensi dell' art. 58, comma 1, ultimo periodo, della legge n. 133 del 06.08.2008 di conversione del D. L. n. 112 del 25.06.2008;

ritenuto, per tutto quanto precede, di dover procedere all'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A";

acquisiti i pareri di cui all' art. 49 del D. Lgs.vo 18.08.2000 n. 267;

con voti favorevoli n. _____, contrari n. _____, astenuti n. _____ resi per alzata di mano

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che si intendono qui integralmente richiamate:

1 – di approvare il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" che, allegato con la lettera "A" al presente provvedimento, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

2 – di dare atto che gli immobili inseriti nel Piano di cui al precedente punto **1** del presente dispositivo fanno parte del patrimonio disponibile del Comune;

3 – di dare atto, altresì, che le stime indicate nel Piano circa il valore degli immobili ivi inclusi si basano su perizie tecniche riferite al valore di mercato di alcuni anni or sono e che per tale motivo devono essere assunte come valori puramente indicativi, da sottoporre a nuove e più contingenti stime e perizie tecniche prima di procedere alla eventuale alienazione;

4 – di dare mandato alla Giunta Comunale di provvedere, nel corso dell'anno ed al momento dell'avvio delle procedure di dismissione dei singoli immobili inseriti nel Piano, all'approvazione, qualora necessario, della revisione delle stime degli stessi, da effettuarsi al valore di mercato da parte dei competenti servizi tecnici dell'Ente o da periti esterni appositamente incaricati;

5 – di dare mandato ai competenti servizi dell'Ente al fine di procedere con l'adozione dei provvedimenti spettanti per:

- a- le eventuali attività di trascrizione, intavolazione e voltura conseguenti l'inserimento degli immobili nel Piano oggetto del presente atto;
- b- la pubblicazione del Piano allegato sub "A", oltre che nei consueti modi di legge per la pubblicazione delle deliberazioni di Consiglio Comunale, anche sul sito web del Comune;

6 - di dare atto che, contro l'iscrizione di uno o più immobili nel Piano allegato sub "A", è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge;

7 – di dare atto che la presente deliberazione ed il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato alla stessa con la lettera "A", va a costituire parte integrante e sostanziale del bilancio di previsione 2015 e pluriennale 2015/2017, che sarà approvato in successiva seduta.

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

(Art. 58 L. 133/2008 di conversione del D. L. 112/2008)

*Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ in data __. __. 2015
del quale costituisce allegato "A"*

Il presupposto giuridico del presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari è costituito dall'art. 58 della legge 133/2008 di conversione del D. L. 112/2008 che ne rende obbligatoria l'adozione quale allegato al bilancio di previsione annuale e pluriennale.

Né la sentenza n. 340 del 30.12.2009 con cui la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del comma 2 dell' articolo medesimo – per la parte secondo la quale la deliberazione consiliare di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale – diminuisce o compromette la sua forza impositiva circa l'adozione dello strumento di pianificazione della valorizzazione immobiliare.

L'azione della legislazione italiana in materia di Finanza Pubblica pone, da tempo, particolare attenzione alla valorizzazione dei beni immobiliari delle Regioni, Province, Comuni ed altri Enti territoriali e riconosce al Patrimonio un ruolo da protagonista nella finanza locale, rendendolo elemento determinante sia per la gestione corrente che per quella degli investimenti.

La gestione corretta, oculata e produttiva del patrimonio immobiliare pubblico assume, quindi, fondamentale importanza per l'Ente Locale che deve trarre dalle sue proprietà strumenti di programmazione economica e mezzi per il finanziamento della propria azione istituzionale di governo e di promozione del territorio, nonché di crescita e sviluppo della collettività amministrata.

Con tale consapevolezza venne elaborata nell'anno 2009 la prima stesura del Piano, ovvero un primo elenco di quei beni immobiliari comunali che, non strumentali per l'esercizio dei compiti e funzioni istituzionali, venivano resi suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Il progetto contenuto nel documento 2009, indubbiamente alquanto ambizioso in relazione alla scarsità delle notizie reperibili negli archivi sul patrimonio e l'esiguità delle risorse umane dedicate alla sua gestione, ha trovato comunque sostanziale attuazione ed i più importanti beni, tra quelli ivi contemplati, sono stati oggetto di valorizzazione sia attraverso gli esperimenti d' asta pubblica (terreni edificabili Via della Repubblica, terreni edificabili Via Aldo Moro, terreni agricoli località Valpiana) e l'effettiva vendita (terreni agricoli località Pianizzoli), sia attraverso la concessione in diritto di superficie (terreno per realizzazione acquario, terreno per realizzazione edificio di culto).

Il progetto contenuto nel documento 2010 ha parimenti trovato attuazione perché i più importanti beni, tra quelli ivi contemplati, sono stati oggetto di valorizzazione sia attraverso gli esperimenti d'asta pubblica (terreni edificabili Via della Repubblica, terreni edificabili Via Aldo Moro) e l'effettiva vendita (terreni agricoli località Valpiana, terreni zona PIP di Valpiana ed ex podere S. Antonio).

Buona parte del Piano per gli anni 2012, 2013 e 2014, che ha permesso all'Ente di alienare, nel biennio 2013/2014, il podere Cerri Secchi, i terreni agricoli in località Coliberto, Poggio Benefei e Poggio al Mugnaio, nonché l'ex macello di Vicolo Luci del Capoluogo, viene riproposto quasi integralmente, salvo alcune

aggiunte, nel presente documento non per sterile e facile ripetizione, bensì nella convinta reiterazione dell'impegno affinché, ogni anno, il Piano venga sottoposto ad aggiornamento e revisione costante ed attenta, fino a raggiungere la sua definizione quale strumento completo ed esaustivo.

Nel redigere la presente stesura sono stati presi in considerazione principalmente i beni suscettibili di "dismissione" che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 38 in data 24.03.2015, ha indicato, riconoscendoli non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, quali beni suscettibili di "valorizzazione" ovvero, oltre che di "dismissione", anche di revisione e rivalutazione dei canoni di locazione o concessione e di razionalizzazione nell'utilizzo.

Ciò perché la revisione e rivalutazione degli affitti avviene annualmente sulla base degli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati nonché alle scadenze contrattuali previste.

La razionalizzazione dell'utilizzo dei locali e delle strutture comunali è impegno costante dell' Ente e sarà attuato mediante la revisione delle concessioni e l' adozione dei regolamenti d'uso.

Risultando impossibile procedere alla stima dei vari immobili comunali che il Piano contempla, anche per ovvi motivi di economicità, si sono assunti, a puro titolo indicativo, i valori di stima e perizie tecniche effettuate ai prezzi di mercato di alcuni anni or sono, in occasione di precedenti iniziative di alienazione.

La valutazione data ai terreni agricoli presenti nell'elenco è stata estrapolata in quasi tutti i casi dalla *Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Grosseto*, redatta dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'ultima annualità consultabile, ovvero il 2012.

Al momento dell'avvio di nuove procedure ad evidenza pubblica finalizzate alla dismissione sarà necessario provvedere a nuove stime effettuate dai competenti servizi dell' Ente o da professionisti esterni, appositamente incaricati.

Il Responsabile del Settore 2
f.to Dr. Carlo Cagnani

Massa Marittima 16/06/2015

ELENCO IMMOBILI COMUNALI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE - ANNI 2015-16-17

| Tipologia | Destinazione urbanistica | Ubicazione | Identificativi | Cons. | Valore | Note | Anno |
|------------|--|---|--|-------------------|-------------|--|------|
| Fabbricato | Zona E2 residenziale, commerciale, turistico-ricettivo, rurale | Podere Poggio al Mugnaio Valpiana | F. 207 particella 38 | mq. 405 | 200.000,00 | Da attivare nuovo esperimento di alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica | 2015 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Poggio al Mugnaio Valpiana | F. 207 particelle 33-34-35-36-37-39-40-41-42-43-44-46-47-48-49-61-62 | ha.24 a.78 ca.70 | 100.000,00 | Da attivare nuovo esperimento di alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica | 2015 |
| Fabbricato | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Podere Leccione Località Leccione Massa M.ma | F. 153 particella 81 | mq. 200,94 | 65.000,00 | Fabbricato rurale e annesso | 2015 |
| Fabbricato | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Podere Casalino Loc. Casalino/Morona Massa M.ma | F. 153 particella 88 | mq. 257,30 | 75.000,00 | Fabbricato rurale e annessi | 2015 |
| Fabbricato | Centro urbano | Via Moncini, 60 Massa M.ma | F. 144 particella 245 sub. 3 | mq. 220,00 | 170.000,00 | Appartamento civile abitazione | 2015 |
| Fabbricato | Centro urbano | P.zza delle Ferriere 9/10/11 Valpiana | F. 204 p.la 26 sub 3 p.la 77 sub 1 p.la 77 sub 2 | mq. 82 | 45.000,00 | Fondo commerciale sede ex ufficio postale e locale limitrofo ex sede delegazione | 2015 |
| Terreni | Zona A restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia | Porta al Salnitro Massa M.ma | F. 143 particella 481 | mq. 700 | da definire | Area oggetto di intervento in corso di pianificazione | 2015 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Niccioleta | F. 78 particelle 63-65; F. 79 particelle 15,16,17,18,21,30, 35,73 | ha.17 a.00 ca. 16 | 50.000,00 | Terreni Agricoli ex Syndial soggetti a futura alienazione o affidamento per taglio -- Rif. Lotto D1 preliminare di compravendita | 2015 |
| Terreni | Zona B3 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico | Via della Repubblica Massa M.ma | F. 147 porzione particella 34 Z.T.O. B3 lotto n. 4 | mq. 2.935 | 493.080,00 | Terreno per edilizia residenziale privata n. 12 alloggi. Procedura di alienazione ad evidenza pubblica in fase di esecuzione | 2016 |
| Terreni | Zona B3 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico | Via della Repubblica Massa M.ma | F. 147 porzione particella 34 Z.T.O. B3 lotto n. 3 | mq. 3.020 | 507.360,00 | Terreno per edilizia residenziale privata n. 12 alloggi. Procedura di alienazione ad evidenza pubblica in fase di esecuzione | 2016 |

| | | | | | | | |
|----------------|--|--|---|-----------------------|------------|--|------|
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Poggio Benifei Valpiana | F.206 particelle 4-20 | Ha.6 a.51 ca.90 | 10.000,00 | Da attivare esperimento di alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica | 2016 |
| Terreni | Zona B2 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico | Loc. La Camilletta Via Zannerini, via Spinelli Massa Ma.ma | Comparti P.E.E.P. loc. La Camilletta | mq. 8.000 circa | 536.000,00 | Terreno concesso in diritto di superficie per edilizia residenziale privata n . 43 alloggi. Soggetto a trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà | 2016 |
| Terreni | Zona B2 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico | Loc. Prata loc. Ispanto | Comparti P.E.E.P. loc. Prata | mq. 3.558 | 147.000,00 | Terreno concesso in diritto di superficie per edilizia residenziale privata n . 12 alloggi. Soggetto a trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà | 2016 |
| Terreni | Zona F1 residenziale, commerciale, direzionale, pubblico o di interesse pubblico | Area nelle adiacenze del cimitero comunale e della Caserma del Corpo Forestale dello Stato Massa M.ma | F. 149 porzione particella 182 | mq. 1.745 | 66.000,00 | Concessione terreno in diritto di superficie per 99 anni per realizzazione edificio di culto | 2016 |
| Terreni (orti) | Verde pubblico | Loc. Maltempo | F. 149 porzioni particella 253 e particella 324 | mq. 2.260 | 6.000,00 | Porzioni di terreno appartenenti al sottosistema insediativo adiacenti o limitrofi alle aree edificate | 2016 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Fenice Capanne | F. 211 particelle 8,23,31; F. 212 particelle 59,61; F. 217 particelle 25,81,84,86 | ha.86 a.26 ca. 20 | 84.000,00 | Terreni Agricoli ex Syndial soggetti a futura alienazione o affidamento per taglio -- Rif. Lotto G1 preliminare di compravendita | 2016 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Fenice Capanne | F. 216 particella 70; F. 217 particelle 36,37,38,39,63,73, 88,90 | ha.58 a.85 ca. 74 | 52.000,00 | Terreni Agricoli ex Syndial soggetti a alienazione o affidamento -- Rif. Lotto G2 preliminare di compravendita | 2016 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Aronna | F. 208 particelle 12,16,17 | mq.8110 | 5.000,00 | Terreni Agricoli limitrofi ex casello ferroviario soggetti a futura alienazione | 2017 |
| Terreni | Zona B1 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico | Via A. Moro Massa Ma.ma | F.148 porzione particelle 642 e 446 Z.T.O. B1 lotto n. 5 | mq. 1.160 | 180.000,00 | Terreno per concessione in diritto di superficie per alloggi ERP | 2017 |

| | | | | | | | |
|------------|--|---------------------------------------|--|--------------------|------------|---|------|
| Terreni | Zona B1 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico | Via A. Moro Massa Ma.ma | F.148 porzione particella 565 Z.T.O. B1 lotto n. 6 | mq. 1.045 | 460.000,00 | Terreno per edilizia residenziale privata n . 9 alloggi. | 2017 |
| Terreni | Zona B1 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico | Via A. Moro Massa Ma.ma | F.148 porzione particella 565 Z.T.O. B1 lotto n.7 | mq. 1.150 | 580.000,00 | Terreno per edilizia residenziale privata n . 9 alloggi. | 2017 |
| Terreni | Zona B2 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico | Loc. Valpiana Via del Minatore | Comparti P.E.E.P. loc. Valpiana | mq. 3.807 circa | 380.000,00 | Terreno concesso in diritto di superficie per edilizia residenziale privata n . 31 alloggi. Soggetto a trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà | 2017 |
| Terreni | Zona D1 insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico | Loc. Valpiana via dei vetturini | F.206 p.lle 146, P.I.P. Valpiana | mq. 4.725 | 225.000,00 | Terreno concesso in diritto di superficie per realizzazione di incubatore d'impresa. Soggetto ad alienazione diretta congiunta a terzi relativamente al diritto di superficie | 2017 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Località Poggio al Montone Massa M.ma | F. 153 particelle 1-2-3-4-5-6-7-11 | ha.21 a.77 ca.50 | 25.000,00 | Terreni agricoli e boscati | 2017 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Località Le Piane Massa M.ma | F. 153 particelle 24-114-68 | ha.24 a. 28 ca. 40 | 30.000,00 | Terreni agricoli e boscati | 2017 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Località Leccione Massa M.ma | F. 153 particelle 71-72-73-74-75-76-77-79-82-83-84-89-90-92-93-106 | ha.88 a.79 ca.00 | 105.000,00 | Terreni agricoli e boscati | 2017 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Camparelli Massa M.ma | F. 152 porzione particelle 19-34-71-76-77-82-87-88 | ha.26 a. 02 ca. 90 | 32.000,00 | Terreni agricoli e boscati | 2017 |
| Fabbricato | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Poggio Sannino Massa M.ma | F. 153 particella 104 | mq. 7 | 25.000,00 | Annesso rurale | 2017 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Aronna Massa M.ma | F. 208 particelle 2-4-9 | ha.5 a.93 ca.50 | 6.700,00 | Terreno soggetto ad esperimento di alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica | 2017 |
| Fabbricato | E2 residenziale, commerciale, turistico-ricettivo, rurale | Tatti | F. 165 particella 78 | mq. 30,49 | 10.000,00 | Ex Mattatoio | 2017 |
| Fabbricato | Centro urbano | Via Guerrazzi Prata | F. 116 particella 109 | mq. 70 | 42.000,00 | Ex Mattatoio | 2017 |

| | | | | | | | |
|----------------|--|-------------------------------------|---|------------------|---------------------|--|------|
| Fabbricato | Centro urbano | P.zza delle Ferriere 10/11 Valpiana | F. 204 particella 26 sub. 5 | mq. 59 | 35.000,00 | Fondo commerciale | 2017 |
| Terreni | Zona E2 a prevalente funzione agricola | Loc. Podere Sant' Antonio Valpiana | F. 206 particella 163 | ha.0 a.89 ca. 18 | 12.000,00 | Terreno agricolo | 2017 |
| Terreni (orti) | Verde pubblico | Loc. Valpiana | F. 207 particella 29, porzione della particella 30 e particella 31; F.205 particella 82 | mq. 10.680 | 15.000,00 | Porzioni di terreno appartenenti al sottosistema insediativo adiacenti o limitrofi alle aree edificate | 2017 |
| Terreni (orti) | Verde pubblico | Loc. Bufalona | F. 145 particella 15 | mq. 450 | 1.500,00 | Porzioni di terreno appartenenti al sottosistema insediativo adiacenti o limitrofi alle aree edificate | 2017 |
| | | | | TOT. | 4.775.640,00 | | |

| | |
|-------------------------|---------------------|
| Piano vendite anno 2015 | 705.000,00 |
| Piano vendite anno 2016 | 1.901.440,00 |
| Piano vendite anno 2017 | 2.169.200,00 |

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI (ART. 58 L. 133/2008 DI CONVERSIONE
DEL D.L. N. 112/2008) DA ALLEGARE AL BILANCIO DI
PREVISIONE 2015

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 D.LGS N° 267 DEL 18/08/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA si esprime parere: *FAVOREVOLE*

Data,

23/4/2015

IL RESPONSABILE DEL SETTORE



Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: *FAVOREVOLE*

Data,

23/4/2015

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

