



COMUNE DI VILLARICCA

Citta' Metropolitana di Napoli

Proposta Di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 44 DEL 08-04-2024

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2024-2026. PROPOSTA DI APPROVAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE.

Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2024-2026. PROPOSTA DI APPROVAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE.

IL RESPONSABILE III SETTORE

PREMESSO che:

- ciascun Ente Locale, sulla base e/o nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, identifica con delibera dell'organo di governo i beni immobili ricadenti nel territorio di sua competenza che, non essendo strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, risultano suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Tale identificazione costituisce il così designato **"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"** triennale da allegare annualmente al Bilancio di Previsione nell'ambito di quanto stabilito 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 (rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali);
- al comma 2 dello stesso art. 58 del D.L. 25/06/2008 n.112 si prevede che l'inserimento degli immobili nel citato Piano, da approvarsi con deliberazione del Consiglio Comunale, ne determina:
 - a) la conseguente classificazione degli stessi come patrimonio disponibile dell'Ente;
 - b) le varie destinazioni d'uso urbanistiche;
- l'elenco di immobili suscettibili di valorizzazione e/o dismissione 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, consentendo agli uffici competenti, se necessario, le conseguenti attività di intavolazione e voltura; contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione;
- l'art. 42, comma 2 lett. l) del T.U.E.L. 267/2000 prevede che l'Organo Consiliare ha competenza, fra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del Segretario o di altri funzionari;
- il Piano, così come previsto dal succitato art. 58 del D.L. 25/06/2008 n.112, 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 nello specifico e tra le sue finalità principali:
 1. la realizzazione di un inventario preciso dei beni di proprietà dell'ente;
 2. la predisposizione e approvazione del piano delle alienazioni immobiliari;
 3. la 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 citato articolo assegna inoltre 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. A tal fine 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 D.L. 25/06/2008 n.112, possono specificatamente 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 recente **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 nell'elenco e nelle relative schede che si riportano in allegato e che corredano il presente il **Piano delle alienazione delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare per il triennio 2024-2026**, a costituirne parte integrante e sostanziale:

ELENCO 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 analisi tecnico-economica finalizzata alla determinazione del valore di mercato previa acquisizione dei dati catastali (visura e planimetrie catastali), agli atti dell'Ufficio. Inoltre, il Comune ha stipulato in data 17/10/2022 accordo di collaborazione con Agenzia delle Entrate finalizzato alla valutazione e determinazione, all'attualità, del più probabile valore di mercato del palazzetto dello sport e degli impianti sportivi adiacenti. Agenzia delle Entrate Agenzia delle Entrate ha concluso l'attività inviando propria relazione di valutazione ad ottobre 2023, di cui si è tenuto conto nella redazione del presente Piano.

Tenuto conto, quindi, che:

- l'inclusione dei beni comunali nell'elenco di cui al punto che precede e che costituisce il Piano comporta:
 - a) che decorsi 30 gg dalla pubblicazione dello stesso Piano, in assenza di osservazione da parte dell'Ente Competente e/o da eventuali intestatari, ciascun immobile verrà classificato come bene del patrimonio dell'Ente con propria destinazione d'uso individuate nel rispetto delle procedure urbanistiche di cui all'art 58 comma 1 e 2 del richiamato D.L. 112/2008;
 - b) effetto dichiarativo dell'approprietà qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
 - c) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
 - d) gli effetti previsti dall'art. 2644 del c.c.;
- il **Piano** contiene le previsioni di entrata derivanti dalle previste alienazioni di cui all'ELENCO BENI DA ALIENARE;
- 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 interazionale, 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 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, 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 per il triennio 2024-2026 con il relativo **"ELENCO BENI DA ALIENARE"** per addivenire al riordino del patrimonio immobiliare e garantire una maggiore economicità gestionale degli immobili di proprietà dopo l'effettuata ricognizione degli immobili da valorizzare e/o dismettere;

Richiamati:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (TUEL) e s.m.i. e in particolare l'art. 255, comma 9, che prevede, ove ciò sia necessario ai fini del finanziamento della massa passiva, e in deroga a disposizioni vigenti che attribuiscono specifiche destinazioni ai proventi derivanti da alienazioni di beni, che l'organo straordinario di liquidazione proceda alla rilevazione dei beni patrimoniali disponibili, avviando le procedure per l'alienazione di tali beni;
- 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);

Dato atto che:

- con Delibera di Giunta Comunale n. 24 del 13/03/2024 si è proceduto all'adozione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per il triennio 2024-2026
- con l'approvazione del Piano si prevede di destinare al finanziamento della massa passiva, ai sensi del richiamato art. 255, comma 9, del D. Lgs. 267/2000, le entrate derivanti dalle alienazioni di tali beni;

Visti:

- il T.U.E.L.L. approvato con D.Lgs n. 267 del 08/08/2000 e smi;
- gli articoli 12 e 54-57bis del D.Lgs 42/2004 e smi;
- 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. **di approvare**, per le motivazioni esposte in premessa alle quali integralmente si rinvia, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2024-2026, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. **di allegare** la presente deliberazione al bilancio di previsione finanziario dell'esercizio 2024 - 2026, ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
3. **di destinare** al finanziamento della massa passiva, ai sensi dell'art. 255, comma 9, del D. Lgs. 267/2000, le entrate derivanti dalle alienazioni di tali beni;
4. **di demandare** al Servizio tecnico l'aggiornamento dell'elenco dei beni confiscati e la pubblicità dello stesso nelle forme previste dalla legge ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48, comma, lett. c) del D.Lgs. 159/2011;
5. **di dare atto che** al fine della corretta rilevazione nel conto patrimoniale dell'Ente dei beni in acquisizione, si procederà all'iscrizione e aggiornamento del conto patrimonio relativo all'esercizio 2024, degli immobili stessi con propri atti, gli uffici competenti provvederanno all'effettiva destinazione dei beni in coerenza con le finalità impresse nei decreti di destinazione;
6. **di dare atto che** il presente provvedimento, laddove comporta la necessità di variante allo strumento urbanistico generale, la stessa verrà adottata con successivo e separato atto;

7. **di demandare** al responsabile del settore precedente gli adempimenti connessi alla realizzazione del presente provvedimento, inclusa la trasmissione del presente atto all'Organismo Straordinario di Liquidazione, per il prosieguo di competenza, ad avvenuta approvazione del Bilancio di previsione;
8. **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 Responsabile del III Settore Geom.
Francesco Cacciapuoti



COMUNE DI VILLARICCA
Citta' Metropolitana di Napoli

**OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
PER IL TRIENNIO 2024-2026. PROPOSTA DI APPROVAZIONE AL CONSIGLIO
COMUNALE.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(Artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile dei LAVORI PUBBLICI E IMPIANTI SPORTIVI, ai sensi dell'art.147 – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Addì, 08-04-2024

Il Responsabile del Servizio
CACCIAPUOTI FRANCESCO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI VILLARICCA
Citta' Metropolitana di Napoli

**OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
PER IL TRIENNIO 2024-2026. PROPOSTA DI APPROVAZIONE AL CONSIGLIO
COMUNALE.**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(Artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio economico finanziario e tributario, ai sensi dell'art.147 – comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere Favorevole di regolarità contabile.

Addì, 10-04-2024

Il Responsabile del Servizio
TOPO MARIA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI VILLARICCA
Citta' Metropolitana di Napoli

UFFICIO PROPONENTE: Lavori pubblici e territorio

**OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
PER IL TRIENNIO 2024-2026. PROPOSTA DI APPROVAZIONE AL CONSIGLIO
COMUNALE.**

Il sottoscritto Sovraordinato con inerenza alla proposta di deliberazione in oggetto ,appone il proprio visto di regolarità tecnica - amministrativa.

Villaricca, 10-04-2024

**IL SOVRAORDINATO
ETTORE NARDI**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.