

Allegato B

PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI POTENZA

IL PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI EX ART 58 LEGGE N. 133/2008 Triennio 2019/2021

Con la Legge 6 agosto 2008 n. 133 è stato convertito, con modificazioni, il Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, recante *"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"*.

La Legge ha disposto un'operazione di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti locali. In particolare l'art. 58 recante *"Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed altri Enti locali"* prevede al comma 1 che ciascun Ente, con delibera dell'organo di governo, individui, redigendo un apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo così il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione.

Tale normativa, mediante notevoli semplificazioni operative, 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.

In relazione al dettato normativo, è prevista, da parte degli enti, la predisposizione di un programma di alienazione, a seguito dell'attività di ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e uffici comunali.

Questa Amministrazione ha ottemperato, negli anni, a tale obbligo giuridico, essendo l'adozione dello specifico deliberato qualificata dalla legge come presupposto di legittimità del bilancio oltre che propedeutica all'alienazione del patrimonio comunale ed ha approvato, aggiornandolo annualmente, il ***"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"*** (PdAV).

Il Comune, dunque, ha già da tempo avviato un processo di graduale dismissione dei beni non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali al fine di pervenire ad una gestione più efficace e redditizia del patrimonio.

Tale processo è stato condizionato dalla dichiarazione di dissesto finanziario dell'Ente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 103 del 20/11/2014, a seguito della quale, ai sensi dell'art. 244 e seguenti del T.U.E.L., è stato nominato l'Organo Straordinario di Liquidazione per l'amministrazione della gestione e dell'indebitamento pregresso, nonché per l'adozione di tutti i provvedimenti per l'estinzione dei debiti dell'ente.

Si è reso, pertanto, imprescindibile continuare le attività di attuazione dei piani di alienazione in corso, costituenti fonti di entrate per l'Amministrazione Comunale ed è sorta la necessità di effettuare una ricognizione complessiva dei beni immobili in alienazione, anche al fine di una razionalizzazione della gestione delle attività connesse all'attuazione dei piani di dismissione in corso, tenendo presente che i proventi da alienazione devono essere finalizzati alla costituzione della massa attiva della liquidazione.

Con Deliberazione n. 98 del 13/10/2015, dunque, il Consiglio Comunale ha approvato una ricognizione degli immobili inseriti in tutti i piani di alienazione dell'Ente ed in corso di attuazione. Contestualmente si dava conto del relativo stato di attuazione, delle criticità riscontrate, ma anche dei punti di forza e delle azioni già intraprese e da intraprendere ancora per rilanciare l'attuazione dei piani stessi.

Si definiva, di conseguenza, il cronoprogramma di attuazione dei piani medesimi, avente, tuttavia, una connotazione necessariamente dinamica e variabile, non essendo prevedibile con certezza la risposta del mercato e l'efficacia delle azioni propulsive che pure si è inteso mettere in campo.

Si stabiliva, infine, che i proventi della vendita dei beni inseriti nei piani di alienazione del patrimonio immobiliare già approvati ed in corso di attuazione e di cui alla ricognizione effettuata sarebbero stati trasferiti all'Organo Straordinario di Liquidazione per il finanziamento della massa attiva occorrente per il ripiano di tutte le passività pregresse inserite nel piano di rilevazione.

La deliberazione veniva presentata, insieme all'ipotesi di bilancio di previsione stabilmente riequilibrato 2014-2017 alla Commissione per la stabilità finanziaria degli enti locali presso il Ministero dell'Interno per l'approvazione ai sensi degli artt. 259 e 261 del TUEL.

Successivamente, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 5/08/2016, l'Ente ha aderito alla procedura semplificata, proposta dall'Organo Straordinario di Liquidazione, per la liquidazione in forma semplificata di cui al comma 1 dell'art. 258 del D.Lgs. 267/2000 ed ha beneficiato dell'anticipazione prevista dall'art. 14, comma 1, del D.L. 113/2016 da destinare ad incremento della massa attiva della gestione liquidatoria per il pagamento dei debiti ammessi con le modalità di cui al surrichiamato art. 258, nei limiti dell'anticipazione erogata.

Le due tranche della surrichiamata anticipazione, già incassate dall'Ente e riversate all'Organismo Straordinario di Liquidazione, unitamente ad una eventuale ulteriore tranche da richiedere ed incassare nel corso del 2019, dovrebbero tranquillamente coprire il fabbisogno presuntivo necessario per la liquidazione dei debiti ammessi alla massa passiva del dissesto e degli ulteriori debiti che continuano a pervenire (sentenze, decreti ingiuntivi, etc.).

Pertanto i proventi derivanti dalle vendite degli immobili inseriti nel piano di alienazione, che troveranno realizzazione in tempi quasi certamente non compatibili con i presumibili tempi di conclusione delle attività della gestione liquidatoria, potranno essere utilizzati dall'Ente per il finanziamento, nel bilancio comunale, del pagamento delle quote capitali dei mutui, come previsto dall'art. 1, comma 866 della legge n. 205/2017.

La programmazione degli Enti locali si attua anche nel rispetto dei principi contabili generali contenuti nell'allegato A/1 del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm. ed ii. Tra gli strumenti di programmazione si ricorda il Documento Unico di Programmazione (DUP), che permette l'attività di guida strategica ed operativa degli enti stessi e l'eventuale nota di aggiornamento del DUP, da presentare al Consiglio Comunale;

L'Allegato 4/1 al D.Lgs 118/2011 *"Principio contabile applicato concernente la programmazione di bilancio"* 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"*.

Il PdAV, dunque, è parte integrante del DUP, così come anche il Piano triennale ed elenco annuale delle opere pubbliche (art. 21 commi 1 e segg. D.lgs 50/2016) e la deliberazione di fabbisogno di personale (art. 91 Tuel).

Gli elenchi ed i documenti di cui alla ricognizione approvata con Deliberazione C.C. n. 98/2015 costituiscono nel complesso il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PdAV) che è stato aggiornato e recepito nel DUP (Documento Unico di Programmazione) per il triennio 2016/2018 con Deliberazione C.C. n. 45 del 09/06/2016, per il triennio 2017/2019 con Deliberazione C.C. n. 34 del 30/03/2017 e per il triennio 2018/2020 con Deliberazione C.C. n. 9 del 26/02/2018.

Per il Triennio 2019/2021 il DUP è stato adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 142 del 26/07/2018 per la presentazione al Consiglio.

Per procedere nell'attuazione dei Piani avviati, con la redazione del presente documento gli elenchi ed i documenti costituenti il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari vengono ulteriormente aggiornati per il triennio 2019/2021, ai fini della redazione del Documento Unico di Programmazione e del Bilancio di Previsione 2019/2021, in considerazione:

- delle alienazioni nel frattempo realizzate;
- dell'ulteriore procedimento di *"trasformazione"* del diritto di superficie in diritto di proprietà, delle aree su cui insistono gli alloggi costruiti nei piani di zona di cui all'art. 10 della Legge n. 167/1962 e ss.mm.ii., che l'Amministrazione ha intenzione di attuare, a seguito degli esiti del censimento effettuato con l'Avviso Pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte dei cittadini interessati alla predetta *"trasformazione"* (deliberazioni di Giunta Comunale n. 207 dell'11/10/2018 e n. 40 del 31/01/2019).

Si riportano, di seguito gli elenchi degli immobili in alienazione, suddivisi nei singoli Piani già approvati, aggiornati in base alle variazioni intervenute, a cui si aggiunge il surrichiamato procedimento di “trasformazione” del diritto superficie in diritto proprietà aree PEEP.

Gli importi indicati rappresentano valori di massima mentre gli importi definitivi conseguiranno esclusivamente alla conclusione della procedura di alienazione.

Si distingue, inoltre, fra:

- Immobili le cui modalità di vendita sono riferite al *Regolamento Speciale per la Vendita dei Beni Immobili approvato il 03/12/2001 dalla Commissione Straordinaria di Liquidazione nominata con D.P.R. 07/06/1995, in relazione al Programma Straordinario di Dismissione.*, sulla base delle Direttive di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 147 del 12/10/2016 (uso abitativo - alloggi E.R.P. e relative pertinenze);
- immobili con modalità di alienazione riferite al *“Regolamento per la vendita e l’uso da parte di terzi dei beni immobili rientranti nella disponibilità dell’Amministrazione Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 144 del 05/12/2018”*.

Si confermano, nel complesso, per i piani e per tutti gli immobili inseriti nella ricognizione, i contenuti e le linee di azione descritte nei documenti già approvati in precedenza e si forniscono all'Ufficio incaricato dell'attuazione dei Piani, le seguenti ulteriori linee di indirizzo:

- per gli immobili che abbiano subito in passato tre aste andate deserte e per i quali si sia riscontrata completa assenza di interesse all'acquisto, ai sensi dell'art. 7 – *Aste deserte* del Regolamento si dà mandato agli Uffici di rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione e procedere all'indizione di un nuovo esperimento d'asta;
- per gli immobili che non abbiano ancora subito tre aste, si dà mandato agli Uffici di procedere all'indizione di ulteriore asta previa verifica della congruità ed attualità del prezzo da porre a base della medesima determinato ai sensi dell'art. 7 – *Aste deserte* del Regolamento, ovvero di rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento d'asta;
- per gli immobili ad uso non abitativo di cui all'originario *Programma Straordinario di dismissione*, che non hanno ancora subito alcuna asta, si dà mandato agli Uffici di procedere all'indizione di asta pubblica previa determinazione del valore di mercato da porre a base della medesima;
- per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, si dà mandato agli Uffici di proseguire nell'alienazione dei medesimi, secondo i programmi già approvati.

TRASFORMAZIONE DIRITTI SUPERFICIE IN DIRITTI PROPRIETA' AREE PEEP

L'Amministrazione, preso atto degli esiti del censimento effettuato con l'Avviso Pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse da parte dei cittadini alla predetta procedura di “trasformazione”, con atto deliberativo di Giunta Comunale n. 40 del 31/01/2019, ha assegnato al Dirigente dell'U.D. “Edilizia, Pianificazione, Condoni e Ricostruzione” specifico indirizzo operativo di predisporre tutti gli atti necessari all'attuazione, in tempi brevi, della procedura.

CESSIONE ONEROSA DELLE AREE IN LOCALITA' MACCHIA GIOCOLI E MURATE

L'Amministrazione, con il medesimo sopracitato atto deliberativo di Giunta Comunale, ha assegnato al Dirigente dell'U.D. “Risorse Finanziarie” specifico indirizzo operativo di verificare l'assimilazione di tale specifica fattispecie alla procedura di “trasformazione” del diritto di superficie in diritto di proprietà e predisporre tutti gli atti necessari all'attuazione, in tempi brevi, della procedura.

La quantificazione delle possibili entrate da alienazioni nel triennio di riferimento deriva dall'attuazione del procedimento per la “trasformazione” del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree PEEP”, dall'attuazione del procedimento di cessione delle aree in località Macchia Giocoli e Murate, dalla prosecuzione del programma di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, secondo le modalità già approvate dall'Ente, nonché dall'alienazione di quegli immobili, inseriti negli altri elenchi di beni in dismissione, per i quali è possibile ipotizzare, un riscontro del mercato in esito alle apposite procedure ad evidenza pubblica da bandire, previa più puntuale definizione degli importi a base d'asta a mezzo di perizia di stima, secondo gli indirizzi precedenti.