

RELAZIONE SU PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AI FINI DELLA REDAZIONE DELLA PROPOSTA DI DUP 2023-2025

Gli elenchi e i documenti costituenti il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari vengono aggiornati per la triennalità 2023/2025, ai fini della redazione della proposta di Documento Unico di Programmazione per la stessa triennalità.

Si riportano di seguito gli elenchi degli immobili, aggiornati in base alle variazioni intervenute fino al momento della redazione del presente documento.

I beni oggetto del piano sono distinti in:

1. IMMOBILI del c.d. Piano di Alienazione e Valorizzazione di cui all'art. 58 D.L. n.112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n.133/2008, con modalità di vendita 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 05/12/2008".

L'elenco dei beni è stato aggiornato in base alle variazioni intervenute fino alla redazione del Piano tra le quali si evidenziano l'assegnazione a titolo definitivo, a seguito di esito positivo del controllo, di n. 3 immobili di cui al bando pubblicato con determinazione n.253 del 18/08/2020 dell'U.D. "Risorse finanziarie" (oggi "Bilancio e Partecipate").

In particolare, per gli immobili per i quali siano state avviate le relative procedure ai sensi dell'art. 4-bis del Regolamento (Avviso informativo per la manifestazione di interesse all'acquisto dei beni già inseriti nel Piano per l'annualità 2020), si proseguirà con l'attuazione del piano di vendita.

La previsione di vendita dell'immobile "ex Uffici Comunali di Piazza Europa", per il momento recuperati ad uso istituzionale per il trasferimento urgente dell'Ufficio Anagrafe viene ulteriormente posticipata al 2025.

Per il 2023, si procederà alla pubblicazione di analogo Avviso per l'alienazione per singole unità (mini alloggi) del complesso immobiliare in Via Fabio Filzi, ex Casa dello Studente, corpo A, previa verifica circa la possibilità di alienarlo come lotto unico o in lotti separati, mentre il corpo B è stato eliminato dal Piano in quanto recuperato per uso istituzionale per l'attuazione del progetto di cui alla scheda ITI n. 36 -"Housing First".

Per gli altri beni, si confermano all'Ufficio incaricato dell'attuazione del Piano, le seguenti linee di indirizzo:

- per gli immobili che abbiano subito in passato tre aste andate deserte e per i quali decorso un congruo lasso di tempo ed esperito un nuovo tentativo di pubblicizzarne le caratteristiche e le possibilità, ancora si riscontri completa assenza di interesse all'acquisto, anche in forma di trattativa diretta, ai sensi dell'art. 7 - *Aste deserte* del Regolamento, si dà mandato agli Uffici di rideterminare il prezzo 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;

- per gli immobili che non abbiano ancora esperito alcuna asta ai sensi del Regolamento comunale, si dà mandato agli Uffici di procedere all'indizione di asta pubblica, previa determinazione del valore di mercato da porre a base della medesima attraverso apposita perizia di stima.

L'asta dovrà in ogni caso essere preceduta dalla fase di manifestazione di interesse, ai sensi dell'art. 4 bis del Regolamento.

2. IMMOBILI AD USO ABITATIVO (ALLOGGI) DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E RELATIVE PERTINENZE

Sulla scorta della Deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 02/04/2020 si prevede di concludere le procedure di alienazione, con le modalità già stabilite, degli alloggi per i quali i rispettivi assegnatari abbiano formalmente manifestato la richiesta di acquisto, spontaneamente o su richiesta del Comune e quindi per i quali sia stata adottata la determina dirigenziale di alienazione o rientrino nella ricognizione delle adesioni pervenute di cui alla determinazione dirigenziale n. 473 del 14/12/2020, oltre alla vendita all'asta degli alloggi liberi.

Si esperiranno, inoltre, tentativi di cessione dei locali tecnici D/1 nei condomini di Malvaccaro e dei rimanenti locali C/2 nei fabbricati di Via Ondina Valla per la cui alienazione si confermano le linee di indirizzo di cui alla Deliberazione G.C. n. 130 del 22/07/2008.

3. CESSIONE ONEROSA DELLE AREE IN LOCALITA' MACCHIA GIOCOLI E MURATE

Per quanto concerne la cessione onerosa delle aree in località Macchia Giocoli e Murate, si proseguirà a dare attuazione alla Deliberazione C.C. 121/2011, con l'apporto essenziale della Unità di Staff "Avvocatura" e con contributo e il supporto delle Unità di Direzione comunali dell'Area Tecnica. E' stata prodotta la determinazione dirigenziale n.1241/2022 del 30/06/2022 dell'U.D. "Bilancio e Partecipate" con la quale si è preso atto delle risultanze ottenute a seguito dell'invio (notifica) delle proposte di acquisto dei suoli e si forniscono gli indirizzi per la conclusione del procedimento.

4. TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREE PEEP

Si resta in attesa delle nuove linee di azione e di indirizzo a cura dell'U.D. "Urbanistica e Gestione del Territorio" competente per l'avvio del procedimento.

5. ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI ESPRESSI DA TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE

Nell'ambito del piano delle alienazioni approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 17/05/2010, è stata deliberata la possibilità di procedere alla alienazione dei diritti edificatori espressi da alcuni terreni di proprietà comunale ricadenti in zona agricola, conservando al Comune la proprietà delle aree. La cessione avviene sulla base di quanto espressamente stabilito dall'art. 3, Titolo I del Regolamento comunale. Il valore delle alienazioni è basato su una stima effettuata del più probabile valore di mercato unitario dei soli diritti edificatori dei terreni.

Con ulteriori campagne di informazione si darà nuovo impulso e risalto all'iniziativa che fino a questo momento non ha ottenuto il riscontro inizialmente auspicato anche e soprattutto in relazione alla crisi economica del settore edilizio.

In riferimento alle previsioni di vendita le stesse sono state riviste e rimodulate in considerazione delle peculiarità di ogni immobile anche alla luce delle seguenti considerazioni generali:

- l'avvento del P.N.R.R. potrebbe rendere possibile la valorizzazione di alcuni immobili; di conseguenza alcuni beni potrebbero essere recuperati ad uso istituzionale o, comunque, le procedure di alienazione degli stessi sarebbero rinviate nel tempo;
- riguardo agli alloggi ERP, è necessario riesaminare le possibilità di procedere ancora con le alienazioni degli stessi ai sensi del Regolamento Speciale di vendita a seguito della cessazione della gestione straordinaria dell'O.S.L. in data 04/01/2021. Da tale data - che ha rappresentato la formale conclusione dello stato di dissesto dell'Ente - possono ritenersi cessate le condizioni che giustificavano la deroga alle norme generali di vendita degli alloggi ERP stabilite nella L. n. 560/93.

Si precisa che i dati riportati nelle tabelle hanno natura meramente informativa e sono desunti sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi dell'Ufficio Patrimonio e di quella che è stato possibile reperire, alla data del presente piano, presso altri Uffici. Il "quadro conoscitivo" complessivo di ogni immobile (informazioni tecniche, giuridiche ed edilizie, etc.) sarà reso noto solo con il perfezionamento dei procedimenti di vendita e di valorizzazione.

I valori finali degli importi saranno definiti solo a seguito della conclusione delle operazioni di vendita e al cronoprogramma di attuazione occorre riconoscere una connotazione aleatoria e quindi necessariamente dinamica e variabile, non essendo prevedibile con certezza la risposta del mercato e l'efficacia delle azioni propulsive che comunque, con massimo impegno, si metteranno in campo.

In data 06/04/2022 con nota prot. n.29702 l'U.D. "Bilancio e Partecipate" ha chiesto un incontro, anche in modalità da remoto, alla Invimit SGR S.p.a. per verificare nuove possibili strategie di gestione del Patrimonio immobiliare dell'Ente.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
DI GIUNTA C. N° 220 DEL 29/07/2022

2



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

PIANO ALIENAZIONI TRIENNIO 2023_2025 (ALL. B)**ANNO 2023**

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO
COMPLESSO EDILIZIO "EX ARDSU" CORPO A (IPOTESI DI ALIENAZIONE PER SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI)	VIA FABIO FILZI
LOCALE TECNICO CABINA ENEL	VIA STIGLIANI 11
LOCALE TECNICO CABINA ENEL	VIA ALIANELLO 4
LOCALE TECNICO CABINA ENEL	VIA DANZI 27
LOCALI DEPOSITO C/2	VIA ONDINA VALLA
EDUCANDATO	VIA TIRRENO
ALLOGGIO EX CUSTODE CAMPI DA TENNIS	VIA ANGILLA VECCHIA
DEPOSITO	VICO LUIGI LA VISTA
NEGOZIO_BOTTEGA	VIALE DANTE
NEGOZIO_BOTTEGA	CORSO GARIBALDI
CESSIONE ONEROSA DELLE AREE DI MACCHIA GIOCOLI E MURATE	

ANNO 2024

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO
CESSIONE ONEROSA DELLE AREE DI MACCHIA GIOCOLI E MURATE	

ANNO 2025

DENOMINAZIONE	INDIRIZZO
COMPLESSO EDILIZIO "EX DISTRETTO SCOLASTICO"	VIA SACERDOTI LIBERALI
EX CASERMA VIGILI RURALI	C.DA PALLARETA
LOCALE COMMERCIALE_ISTITUTO DI CREDITO (POSTE ITALIANE)	PIAZZA EUROPA
NEGOZIO_BOTTEGA	VIA DEL POPOLO
LOCALI DEPOSITO	PIAZZA EUROPA
EX SCUOLA ELEMENTARE	C.DA BARRATA
EX SCUOLA ELEMENTARE	C.DA BOSCO GRANDE
EX SCUOLA ELEMENTARE	C.DA STOMPAGNO
EX SCUOLA ELEMENTARE	C.DA DRAGONARA
LABORATORIO_BOTTEGA	C.SO XVIII AGOSTO
LOCALI "ASSOCIAZIONI"	VIA CICCOTTI
LOCALI	VIA CICCOTTI N. 31/F
UFFICIO	GRADINATA IV NOVEMBRE
COMPENDIO IMMOBILIARE "CANILE COMUNALE"	C.DA TIERA
IMMOBILE COMUNALE	PIAZZA EUROPA
ALLOGGI ERP	VARI
CESSIONE ONEROSA DELLE AREE DI MACCHIA GIOCOLI E MURATE	

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
 DI GIUNTA C. N° 770 DEL 29/02/2022



ORIGINALE
 IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott.ssa Maria Grazia Fontana