



*Comune di Palau - Piazza Popoli d'Europa n.1
07020 Palau (Olbia-Tempio) - tel 0789-770801
-Settore Urbanistica ed Edilizia Privata -*

Prot. n° 18993/2022

Palau, 04.11.2022

PIANO delle ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

**ALLEGATO AL BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2022 AI SENSI
DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/08 E S.M.I., COVERTITO IN LEGGE 133/08**

INDICE

- Premessa
- Contenuti del piano delle alienazioni
- Aggiornamento inventari
- Ricognizione dei beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di alienazione – valorizzazione
- Considerazioni finali

PREMESSA

Con Legge N. 133 del 21.08.2008 "*Conversione in legge, con modificazioni, del 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*" sono state adottate misure urgenti finalizzate allo sviluppo economico, alla semplificazione, competitività, stabilizzazione della finanza pubblica ed alla perequazione tributaria.

Tra le varie disposizioni, costituisce una delle novità di maggior rilievo per i Comuni l'art. 58, inserito nell'ambito del Capo X "*Privatizzazioni*" dedicato alle "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*". Il comma 1 prevede che Regioni, Province, Comuni e altri enti locali individuino, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza.

Tali beni devono essere non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e pertanto suscettibili di essere valorizzati ovvero dimessi, prevedendo quindi, nel contempo, la redazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegarsi al bilancio di previsione dell'ente.

Il comma 2, inoltre, stabilisce che l'inserimento degli immobili nel Piano, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. In particolare, la norma prevede che la deliberazione di approvazione del citato Piano delle Alienazioni, da parte del Consiglio Comunale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale e che tale variante, poiché riferita a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

La disposizione del comma 3 fa riferimento agli elenchi, così come definiti dai precedenti commi 1 e 2, che devono essere pubblicati secondo le forme previste per ciascuno degli enti richiamati nei precedenti commi, stabilendo che tali elenchi abbiano effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producano gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile oltre che agli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene al catasto.

Al riguardo, il comma 4 dispone altresì che gli uffici competenti siano chiamati a provvedere, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, registrazione, voltura. Il comma 5 stabilisce la possibilità di ricorrere in via amministrativa avverso l'iscrizione del bene negli elenchi entro sessanta giorni dalla pubblicazione degli stessi, fatti salvi gli altri rimedi previsti dalla legge. Il comma 6, infine, estende ai beni immobili inclusi nei predetti elenchi la procedura prevista dall'art. 3-bis del D.L. n. 351 del 2001 relativa alla valorizzazione dei beni dello Stato e utilizzazione a fini economici tramite concessione o locazione.

La procedura di ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili fruisce, quindi, di notevoli semplificazioni, utili a contenere i relativi costi ed i tempi di attuazione. L'articolo considerato dispone l'accelerazione dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni ed Enti Locali con l'evidente obiettivo di soddisfare esigenze di miglioramento dei conti pubblici, di riduzione o comunque andamento controllato dell'indebitamento, di puntare sull'autofinanziamento degli investimenti e sulla ricerca di nuove fonti di proventi gestionali.

Diverse sono infatti le forme di snellimento e di semplificazione previste dalla citata norma per favorire la valorizzazione o la dismissione del patrimonio immobiliare:

- modifica della natura giuridica del bene inserito nel piano delle alienazioni; tale scelta comporta la conseguenza che l'immobile acquista il carattere della disponibilità rientrando nella categoria dei "*beni immobili patrimoniali disponibili*" con possibilità per l'ente locale di

procedere alla sua alienazione;

- modifica della destinazione urbanistica determinata direttamente dall'inserimento dell'immobile nel Piano delle Alienazioni, senza la necessità di ulteriori adempimenti; la destinazione urbanistica è ovviamente strumentale alla successiva valorizzazione o dismissione e la deliberazione del Consiglio Comunale che approva detto Piano costituisce variante allo strumento urbanistico vigente;
- tale variante, riguardando i singoli immobili censiti, è sottratta alle verifiche di accertamento di conformità rispetto agli strumenti urbanistici sovraordinati di competenza delle Province e delle Regioni;
- effetto dichiarativo della proprietà determinata automaticamente dall'inclusione di beni nel Piano delle Alienazioni, se necessario;
- produzione automatica degli stessi effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile e dell'iscrizione del bene nel catasto;
- applicazione alle Regioni ed Enti Locali della procedura prevista dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, per la valorizzazione dei beni dello Stato.

CONTENUTI DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI

Il Settore Patrimonio, di concerto con l'Ufficio Urbanistica ed il Settore Servizi Finanziari, per effetto della connessione e delle competenze amministrative e tecniche trasversali necessarie per la predisposizione del piano delle valorizzazioni ed alienazioni, ha attivato la procedura di ricognizione dei beni di proprietà comunale.

La puntuale ricognizione effettuata nell'ambito di detti beni, non suscettibili di utilizzo istituzionale e di cui non si prevede un ulteriore uso per la logistica comunale, ha portato all'individuazione di un complesso di immobili rispondenti ai criteri di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, ovvero valorizzazione del "singolo immobile", in ragione della loro specifica dislocazione sul territorio comunale, dell'accessibilità, del contesto ambientale, delle infrastrutture esistenti, che potrebbero essere valorizzati per essere, alcuni alienati al fine di finanziare le spese d'investimento, utilizzando risorse straordinarie, altri per rispondere all'esigenze di riqualificazione urbana di aree anche attraverso l'insediamento di attività/servizi di interesse collettivo (*quest'ultima esigenza, allo stato, non vi è per il Comune di Palau*).

L'Amministrazione Comunale, valutata l'attuale situazione dei beni immobili individuati, potrà prevedere la variazione delle destinazioni d'uso degli stessi per consentirne una migliore valorizzazione, assegnando una destinazione urbanistica più adeguata e perseguendo, in tal modo, l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalla stessa disposizione di legge sopra richiamata, che ha previsto una procedura semplificata di variante urbanistica connessa all'approvazione del piano delle alienazioni.

AGGIORNAMENTO INVENTARI

Il presente piano, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/08 e s.m.i., contiene un elenco, predisposto sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Amministrazione Comunale, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

L'elenco dei beni non strumentali da alienare e/o valorizzare ha carattere indicativo. Giacché l'alienazione di immobili che non siano stati ricompresi nel presente elenco risulterebbe preclusa, il presente piano comprenderà anche immobili per i quali si prevede di attivare una lunga procedura che porterà, in futuro alla loro cessione, con tempistiche al momento incerte, non dipendendo la procedura esclusivamente dalla presente Amministrazione. Del pari anche le stime degli immobili in oggetto sono sommarie e suscettibili di variazione a seguito di analisi più dettagliate. Il presente piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari viene allegato al bilancio di previsione.

Come indicato dall'art. 58 del D.L. 112/08 convertito in legge 133/08, per taluni immobili si individueranno anche forme alternative di valorizzazione, come ad esempio permute e locazioni.

Ricognizione dei beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di alienazione-valorizzazione

L'Amministrazione Comunale ha individuato i seguenti beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di alienazione/acquisizione:

DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI	VALORE PRESUNTO
Terreno ceduto al Comune di Palau con atto Rep. N. 1057/2011	Località Liscia Culumba – Lottizzazione convenzionata zona "D" – porzione di lotto n. 22	Foglio 5 p.lla 752 – circa 200 mq	€ 3.200,00

Altre informazioni:

- ❖ Allo stato attuale l'immobile è occupato da terzi ed in particolare risulta parte integrante del lotto n. 22 del Piano di Lottizzazione Liscia Culumba già edificato;
- ❖ La redditività del lotto è pari a € 0,00/mq;
- ❖ La valorizzazione dell'immobile, stante la sua annessione al lotto n. 22, è limitata alla possibilità della sua alienazione per il recupero delle somme finanziarie impegnate da questo ente nell'ambito dell'acquisizione avvenuta nell'anno 2011 (capitale rivalutato oltre interessi legali);

DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI	VALORE PRESUNTO
Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli -	Piano di zona 167 – Palau Est- Comparto "B" lotto n. 3 Via Riva dei Lestrigoni n. 20	Foglio 6 p.lla 1294 sub 16 (cat. C6) e 28 (cat. A3)	Perizia di stima di cui alla Delibera di C.C. n. 32 del 11.10.2022: € 26.818,26

Altre informazioni:

- ❖ Allo stato attuale il diritto di superficie è di proprietà della signora Farina Silvia Maria Anna;
- ❖ La redditività del lotto è pari a € 0,00/mq;
- ❖ La valorizzazione del citato diritto consiste nella volontà di alienazione del bene al fine di trasformare il diritto di superficie di cui è già titolare la signora Farina in diritto di proprietà con contestuale rimozione dei vincoli;

Considerazioni finali

Il presente elenco è indicativo e non esaustivo, per cui ci potranno essere successivi aggiornamenti ed integrazioni, sempre previa approvazione del Consiglio Comunale. Si specifica, inoltre, che le presenti previsioni non introducono mutamenti di destinazione d'uso e di conseguenza non comportano variante allo strumento urbanistico vigente.



Firmato digitalmente da:

**NICOLA
RUSSO**



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA
(Ing. Nicola Russo)**