

RELAZIONE

Il Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'art. 58 e s.m.i., rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali", il comma 1, prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali, ciascun Ente con delibera dell'organo di Governo individua, 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, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione.

Detto articolo prevede inoltre che:

- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anchè disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica;

- gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
- contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- la procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1 dell'art. 58; in tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare;
- i soggetti di cui al comma 1 dell'art. 58, possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560;
- gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410;
- ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410;
- in caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle

corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti.

L'Amministrazione comunale, nel redigere il Piano delle alienazioni ha tenuto conto della possibilità di alienare e valorizzare alcuni immobili di proprietà comunale al fine di potere valorizzare quella parte di patrimonio comunale che ad oggi versa in cattivo stato di conservazione e che, in attesa di eventuali finanziamenti pubblici, stante le ormai croniche carenze nei bilanci degli enti pubblici di somme da potere destinare ad interventi di ristrutturazione e restauro di manufatti esistenti, potrebbero ulteriormente deteriorarsi con ulteriore aggravio per l'ente.

La presente relazione, risulta accompagnata da n. 2 schede ove risultano indicati gli immobili da alienare (scheda 1) e gli immobili da valorizzare (scheda 2), nello specifico:

- scheda n° 1 - ex Scuola agraria – Alienazione
- scheda n° 2 - fabbricato Scuola/Asilo Nido – Valorizzazione
- scheda n° 3 Centro Polivalente – Porzione Piano seminterrato e Terra - Valorizzazione

Per ciò che concerne la scheda n. 1, inerente la ex scuola Agraria, si è deciso di provvedere all'alienazione, quantificando il valore tenendo conto dei valori di mercato, stimando in € 120.000,00 il valore da mettere a bando.

La stima di detto immobile risulta comprensiva dell'area pertinenziale, part. n. 1734 del fgl. n. 10. Detta area, che ingloba ancora oggi una parte di strada comunale, dovrà essere frazionata in modo da lasciare, quale porzione di pertinenza all'immobile, la sola porzione di particella ove insiste il fabbricato.

Con l'inserimento di detto immobile nel piano della alienazione e valorizzazione, si stabilisce una diversa destinazione d'uso, al fine di rendere appetibile la vendita del bene.

La destinazione dell'area, diventerà residenziale, con la possibilità di realizzare, previa ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione, anche in una diversa ubicazione all'interno del lotto, un fabbricato per civile abitazione, per attività ricettiva, per attività commerciale, per attività artigianale non molesta, per attività sportiva, per attività terziaria.

La volumetria esistente dell'immobile, non potrà essere in alcun modo aumentata.

L'art. 58 della legge n. 133 del 6 agosto 2008, al comma 2 prevede:

"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa 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 30 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".

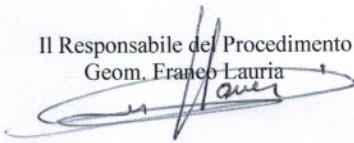
L'immobile inserito nella scheda n. 2, riguarda l'asilo nido, immobile mai ultimato, quindi mai utilizzato dalla collettività. Per detto immobile, stante le caratteristiche specifiche, il luogo in cui si trova, gli spazi di pertinenza, è stata scelta la valorizzazione, nella considerazione che una volta completato e messo a regime, potrà essere utilizzato come scuola/asilo e/o con altre destinazioni compatibili con le norme, tali da potere suscitare interessi anche di privati per l'uso a scopo pubblico e/o sociale.

L'immobile inserito nella scheda n. 3 riguarda il piano seminterrato e terra del Centro Polivalente fatto salvo quanto concesso all' Asp; l' esecuzione degli interventi di recupero e completamento consentirà l' utilizzo per diversi scopi, sala teatro, sala danza, sala conferenze, ecc.

Alla presente relazione, si allegano le schede relative agli immobili oggetto di alienazione e valorizzazione.

Valguarnera Caropepe, 24/02/2021

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Franco Lauria



Il Responsabile del 3° Settore
Ing. Vittorio Giarratana

