



COMUNE DI TARANTO

VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 59 del Registro 02/03/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2023-2025

L'anno 2023, il giorno due del mese di Marzo alle ore 16:20 parte nella residenza comunale in apposita sala e parte in videoconferenza, si è riunita la Giunta Comunale, per trattare vari argomenti compreso quello di cui all'oggetto.

Risulta che:

Nome	Funzione	P	A	Nome	Funzione	P	A
Melucci Rinaldo	Sindaco	X		Giorno Mattia	Assessore	X	
Manzulli Fabrizio	Vicesindaco	X		Luppino Maria	Assessore		X
Azzaro Giovanni*	Assessore	X		Marti Fabiano	Assessore	X	
Ciraci Cosimo	Assessore	X		Ficocelli Gabriella	Assessore	X	
Di Santo Laura	Assessore	X		Viggiano Francesca	Assessore	X	

PRESENTI: 9 ASSENTI: 1

Presiede Rinaldo MELUCCI, nella sua qualità di Sindaco, che accertato il numero legale dei presenti come sopra riportati, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Assiste il Vice Segretario Generale, Avv. Alessandro DE ROMA.

*Assessori in videoconferenza

Relaziona il Dott. Michele MATICHECCHIA nella sua qualità di dirigente della “Direzione Patrimonio e Demanio - Politiche Abitative”, sulla base dell'Istruttoria effettuata dagli Uffici della Direzione Patrimonio Politiche Abitative ai sensi del combinato disposto dagli artt. 49 e 147 bis T.U.E.L. d.lgs. n.267/00 e s.m.i..

PREMESSO CHE:

- Il D.L. 25 giugno 2008 n. 112, contenente *“Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”*, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133 e s.m.i., all’art. 58 *“Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”* prevede che:
 1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, 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. Viene così redatto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.
 2. 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 disposizione, 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, anche 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 paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

- La Corte Costituzionale, con sentenza del 16 settembre 2009 n. 340 (in G.U. 1a s.s. 7/1/2010, n. 1) ha sancito la parziale illegittimità costituzionale dell'art. 58 c. 2 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 (convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133), esclusa la proposizione iniziale: "L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica";
- la Direzione Patrimonio Politiche Abitative ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'Ente, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, predisponendo un elenco di beni immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

ATTESO CHE:

- i principali strumenti a disposizione degli Enti Locali, per un migliore utilizzo economico dei beni disponibili di loro proprietà inclusi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare previsto dall'art. 58, c. 1, D.L. n. 112/2008 ovvero per la dismissione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile, non più strumentale allo svolgimento delle funzioni istituzionali ad essi facenti capo, sono i seguenti:
 - a) *alienazione*, disciplinata in via generale dall'art. 12 della Legge 127/1997; essa presuppone la valutazione del bene, che si esplica nella determinazione di un prezzo di mercato, in considerazione della natura, qualità, agibilità e commerciabilità del bene stesso;
 - b) *concessione di valorizzazione*, introdotta per gli immobili dello Stato, dall'art. 1 c. 259 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successivamente estesa agli immobili degli Enti Locali; essa consiste nell'affidare in concessione a soggetti privati, a titolo oneroso, a fronte del versamento di un canone all'amministrazione concedente, e per un lungo periodo, un bene immobile affinché sia riqualificato o riconvertito, mediante interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, nonché attraverso il mutamento della destinazione d'uso, finalizzato allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini. La durata dell'affidamento è stabilita

in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano di investimenti e della connessa gestione del canone da corrispondere all'amministrazione concedente, stabilito con criteri di mercato. La concessione di valorizzazione mira in concreto all'incremento del "valore sociale" dei beni e non solo all'incremento del valore economico degli stessi;

- c) *locazione* a privati (art. 3-bis D.L. n. 351/2001);
- d) *concessione di lavori pubblici*, di cui all'art. 143 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.; essa ha come oggetto la progettazione, la costruzione e la gestione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, in cui il corrispettivo del privato concessionario consiste nel diritto di gestire l'opera e i relativi servizi ovvero in tale diritto accompagnato da un prezzo o contributo pubblico;
- e) conferimento a *fondi comuni di investimento* immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del D.L. 25 settembre 2001, n. 351;
- f) altre forme (contratti di partenariato pubblico privato diversi dalla concessione, concessione del diritto di superficie, concessione di bene pubblico);

CONSIDERATO CHE:

- l'inclusione di un immobile nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni, da pubblicare mediante le forme previste per ciascun Ente, comporta:
 - la classificazione del bene come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Decorso trenta giorni dalla trasmissione del piano agli enti competenti, in assenza di osservazioni da parte dei medesimi, tale classificazione è resa definitiva;
 - effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (art. 58 c. 3 D.L. n. 112/2008). Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
 - la determinazione della destinazione urbanistica dell'immobile (art. 58 c. 2 D.L. n. 112/2008);
- ai sensi dell'art. 58 c. 5 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, contro l'iscrizione del bene nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- la procedura prevista dall'art. 3-bis del D.L. 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 nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni

immobiliari. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'art. 3-bis del citato D.L. 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 dell'art. 3-bis del medesimo D.L. n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare;

- ai sensi dell'art. 58 c. 7 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri Enti Locali, nonché le società o gli Enti a totale partecipazione dei predetti Enti, 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;
- l'art. 42, comma 2 lettera l), del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, prevede che l'organo consiliare ha competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permutate, 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 nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari;

PRESO ATTO CHE:

- L'art. 1 c. 443 della Legge 24 dicembre 2012 n. 228 cita: “In applicazione del secondo periodo del c. 6 dell'art. 162 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, i proventi da alienazioni di beni patrimoniali disponibili possono essere destinati esclusivamente alla copertura di spese di investimento ovvero, in assenza di queste o per la parte eccedente, per la riduzione del debito”;
- l'art. 9 c. 5 del D.Lgs. n. 85/2010 afferma che le risorse nette derivanti a ciascun Ente Locale dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito, trasferiti ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 69/2013 convertito con modificazioni dall'art. 1 c. 1 della Legge 98/2013, sono acquisite dall'ente territoriale per un ammontare pari al settantacinque per cento delle stesse. Le predette risorse sono destinate alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. La residua quota del venticinque per cento deve essere retroceduta allo Stato. Ciascun ente locale può procedere all'alienazione previa attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del Demanio o dell'Agenzia del Territorio, secondo le rispettive competenze.

VISTO:

- il Regolamento della gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con D.C.C. n. 107 del 30/09/2008, modificato e integrato con D.C.C: n. 61 del 19/07/2011 e in particolare:
 - l'art. 34 secondo cui sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, quelli facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a servizio pubblico e quelli di interesse storico ed artistico nel rispetto delle norme di settore vigenti in materia di autorizzazione alla vendita;
 - l'art. 35 c. 1 secondo il quale la Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio, ai sensi dell'art. 42 c.2 lett. l) del TUEL 267/2000 il programma delle alienazioni e le eventuali modifiche ed integrazioni del medesimo, che costituirà documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento;
 - l'art. 35 c.4 che stabilisce i criteri di individuazione dei beni immobili da alienare:
 - a) beni per i quali sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi;
 - b) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - c) beni sui quali sono richiesti cospicui interventi manutentivi;
 - d) ogni altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere;
 - l'art. 36 secondo cui per ogni immobile il prezzo da porre a base dell'asta pubblica o della trattativa privata viene determinato sulla base di una perizia di stima, effettuata d'Ufficio o dall'Agenzia del Territorio o da commissioni tecniche o da professionisti appositamente incaricati, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe;

VISTO:

il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare", di cui all'allegato, per il triennio 2023-2025, predisposto dalla Direzione Patrimonio Politiche Abitative contenente tutti gli immobili (terreni e fabbricati);

VALUTATA:

relativamente agli immobili inseriti nel suddetto Piano, la sussistenza del requisito della non strumentalità degli stessi all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune;

DATO ATTO CHE:

- la programmazione del Comune si attua nel rispetto dei principi generali contenuti nell'allegato 1 del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118;
- che tra gli strumenti di programmazione va richiamato il Documento Unico di Programmazione (DUP) che, con la relativa eventuale nota di aggiornamento, permette lo svolgimento dell'attività di guida strategica ed operativa degli enti stessi;
- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio, congiuntamente al Piano Triennale ed elenco annuale delle Opere Pubbliche ed al Piano del fabbisogno di personale (art. 91 TUEL), è parte integrante del succitato DUP;
- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio di cui al presente atto è predisposto al fine del relativo inserimento del prossimo Documento Unico di Programmazione 2023 - 2025;

CONSIDERATO CHE:

il Piano medesimo verrà altresì allegato, quale parte integrante, al bilancio di previsione annuale 2023 e pluriennale 2023 - 2025, ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla Legge 06 agosto 2008, n. 133;

RITENUTO:

di dover approvare ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla Legge 06 agosto 2008, n. 133, il "Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari", di cui all'allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto, per l'esercizio finanziario 2023, redatto dalla Direzione Patrimonio – Politiche Abitative;

VISTI:

- l'art. 19, comma 16-bis, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122;
- gli artt. 33, comma 6, e 33-bis, comma 7, del D.L. 06 luglio 2011, n. 98, convertito dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111;
- l'art. 27, comma 1, del D.L. 06 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. e ii.;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento comunale di contabilità;

- il “Regolamento della gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 30/09/2008 e successivamente modificato e integrato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 19/07/2011;
- il parere favorevole in sede consultiva della Prima Commissione Permanente Affari Generali e Istituzionali;

Tutto quanto sopra premesso, atteso, ritenuto, valutato, visto e considerato, si propone l'adozione del sottonotato schema di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Letta la relazione e la proposta che precedono;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica e contabile:

parere di regolarità tecnica: Favorevole

Dirigente della Direzione Patrimonio e Demanio - Politiche Abitative

Data **2/03/2023** firmato dott. Michele MATICHECCHIA

parere di regolarità contabile: Favorevole

Dirigente della Direzione Programmazione Economico Finanziaria - Economato.

Data **2/03/2023** firmato Dott. Stefano LANZA

Visto il D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il D. Lgs. n. 118/2011;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente regolamento di contabilità;

Dato atto della propria competenza ad adottare il presente atto ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000;

Ritenuto di accogliere la presente proposta deliberativa per quanto sopra premesso e considerato quale motivazione del presente atto;

Con la seguente votazione: a voti unanimi resi ed accertati a norma di legge

D E L I B E R A

1. **DI CONSIDERARE** quanto sopra relazionato parte integrante e sostanziale del presente atto e motivazione dello stesso a norma della legge n. 241/90 e s.m.i.;

2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito dalla legge 06 agosto 2008 n. 133, il "Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari", di cui all'allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto, per l'esercizio finanziario 2023, redatto dalla Direzione Patrimonio – Politiche Abitative, che verrà altresì allegato al bilancio di previsione annuale 2023 e pluriennale 2023 – 2025;
3. **DI CONSENTIRE** che l'attuazione del presente Piano possa esplicare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2023 - 2025 anche a seguito di aggiornamenti e/o variazioni nel corso dell'anno;
4. **DI DARE ATTO** che, a seguito dell'adozione della presente proposta di deliberazione, gli immobili inseriti nel piano in argomento entrano automaticamente a far parte del patrimonio disponibile del comune, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
5. **DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 58 c. 5 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, contro l'iscrizione di uno o più beni immobili nel predetto Piano è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
6. **DI DARE MANDATO** alla Direzione Patrimonio – Politiche abitative di porre in essere tutti gli atti ed i conseguenti adempimenti inerenti al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 35 c. 5 e 6 del Regolamento comunale di gestione e alienazione del patrimonio immobiliare;
7. **DI DARE MANDATO** affinché si provveda alla pubblicazione del "Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari" all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune di Taranto;
8. **DI DARE MANDATO** alla Direzione Pianificazione Urbanistica – Demanio Marittimo – Grandi Progetti di attuare tutti gli adempimenti e le procedure previste qualora le destinazioni d'uso degli immobili, per effetto della loro valorizzazione e alienazione, comportino modificazioni allo strumento urbanistico generale vigente;
9. **DI STABILIRE** che eventuali integrazioni e/o rettifiche al Piano potranno essere apportate ogni qualvolta si rendessero necessarie, con adozione di apposito provvedimento del Consiglio, avendo cura di modificare di conseguenza gli allegati ai relativi bilanci;
10. **DI PUBBLICARE**, altresì, il presente atto nei modi e nei termini di cui alla legge n. 190/2012 e al d.lgs. n. 33/2013 in tema di amministrazione trasparente;
11. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento è impugnabile nei modi e nei termini di cui al D.Lgs. n. 104/2010 e ss.mm.ii. – c.p.a. innanzi all'A.G. competente.

Successivamente,

A voti unanimi resi ed accertati a norma di legge

D E L I B E R A

DI DICHIARARE la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134. Comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito per quanto in premessa esposto.

Del che è stato redatto il presente processo verbale che, letto e confermato, viene firmato digitalmente da:

Il Sindaco
Rinaldo MELUCCI

Il Vice Segretario Generale
Alessandro DE ROMA

(atto sottoscritto digitalmente)