

Oggetto: Piano delle alienazioni e valorizzazioni – anno 2021 e triennio 2021-2023. Prot. Corr. 10/2020-6/1-2/1(3961). Approvazione elenco.

Su proposta dell'Assessore Lorenzo Giorgi

Premesso che:

- l'art. 172, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 267/2000 prescrive la verifica della quantità e della qualità delle aree e fabbricati da destinare alla residenza e alle attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà e diritto di superficie, individuando anche il prezzo di cessione, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune;

- l'art. 58 del D.L. n. 112 del 25/06/2008, convertito con Legge n. 133 del 06/08/2008 è stato successivamente integrato dall'art. 33, comma 6 del D.L. n. 98/2011, convertito nella Legge n. 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011 e prevede quanto segue:

- per procedere al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare ciascun ente deve individuare i beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o di dismissione, provvedendo alla redazione di un apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici;

- sulla base di detta ricognizione viene redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;

- tale elenco, da pubblicare mediante le forme previste, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 C.C., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

- contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

- con l'articolo 63 bis, comma 22 della Legge Regionale FVG n.5/2007 e s.m.i., la Regione Friuli Venezia Giulia è intervenuta dettando la normativa di dettaglio dell'articolo 58 comma 2 della norma statale stabilendo che la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari costituisce variante di livello comunale allo strumento urbanistico generale comunale ai sensi dell'articolo 63 sexies della L.R. 5/2007 e s.m.i. rubricato Disposizioni per le varianti di livello comunale agli strumenti urbanistici;

- la Circolare 1/2008 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia – Direzione Centrale Pianificazione Territoriale, Autonomie Locali e Sicurezza, di data 5 novembre 2008 prot. n. 1/234/8.912 ha dettato dei chiarimenti, fra l'altro, anche relativamente all'articolo 63 bis, comma 22 della Legge Regionale FVG n.5/2007 e al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni

Immobiliari;

- l'art. 1, comma 619, della Legge n. 190/2014 (legge di stabilità per il 2015) relativamente alla alienazione degli immobili presenti nel Porto vecchio stabilisce che gli "introiti sono trasferiti all'Autorità portuale di Trieste";
- vista la delibera di Giunta Comunale nr. 721 del 29 12 2016 con cui è stato approvato l'atto di intesa fra Comune di Trieste ed Autorità di sistema portuale per la regolamentazione della fase transitoria successiva all'acquisizione del diritto di proprietà da parte del Comune di Trieste sul compendio del Porto vecchio;
- il D.L. 25 settembre 2001, n. 351 Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare, convertito con Legge 410/2001 e s.m.i., prevede oltre alle dismissioni diverse forme di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili degli enti pubblici mediante concessione o locazione di lungo periodo;

preso atto che con deliberazione consiliare n. 85 dd. 16.12.2019 è stato approvato il Piano Alienazioni e valorizzazioni anno 2020 e triennio 2020-22 e con l'allegato elenco dei beni da valorizzare;

tenuto conto che, il Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare sta continuando a svolgere in modo sistematico approfondite procedure di ricognizione del patrimonio immobiliare comunale, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, con l'obiettivo di razionalizzare e valorizzare i propri cespiti sia mediante un loro migliore e più razionale utilizzo, sia mediante la loro alienazione o altra modalità di valorizzazione da attuarsi anche attraverso l'utilizzo di strumenti innovativi quali ad esempio il rent to buy, la concessione di valorizzazione, la locazione di lungo periodo, la concessione di costruzione ex art. 16 del D.lgs 50/2016 per quanto compatibile, il conferimento o trasferimento a società o fondi immobiliari costituiti per la valorizzazione, trasformazione gestione ed alienazione patrimonio immobiliare dei comuni ai sensi dell'art. 33 del DL 98/2011, convertito con legge n.111/2011 e s.m.i., ;

tenuto conto che qualora non giungano offerte valide o manifestazioni di interesse relative all'acquisto dei beni immobili inseriti nel piano alienazioni, sia opportuno procedere a diverse soluzioni come sopra prospettate, onde evitare che gli immobili non utilizzati subiscano rapidi processi di degrado che portano nei casi più estremi al crollo e collassamento degli stessi con un danno da quantificare sia in termini patrimoniali che quale perdita di beni culturali per ciò che attiene gli immobili sottoposti a tutela;

tenuto conto che nel caso di più domande di concessione o locazione degli immobili sarà preferito il richiedente che offra maggiori garanzie di proficua utilizzazione dei beni e risponda ad un più rilevante interesse pubblico, considerato che al termine del contratto il bene rientrerà nella piena disponibilità dell'Amministrazione Comunale;

tenuto conto che il canone e la durata della concessione o della locazione, saranno commisurati all'entità degli investimenti da effettuare sugli immobili, in relazione alla natura dei cespiti e delle attività che vi verranno esercitate;

accertato che, dalle verifiche sopra richiamate è emersa l'opportunità per il triennio 2021-2023, come da allegato sub "A":

- di confermare la valorizzazione mediante alienazione di alcuni immobili già presenti nel precedente piano, operando la traslazione di un anno del crono-programma di competenza e di cassa;

- di inserire, a seguito degli approfondimenti dell'ufficio tecnico avviati nel corrente anno solare, la valorizzazione di altri immobili non presenti nei precedenti piani alienazioni;

atteso che per finalità correlate ai vincoli di finanza pubblica-patto di stabilità e cronoprogramma dei pagamenti 2021 - 2023 si rende opportuno dare evidenza nel prospetto allegato sub "A" per ciascuna delle annualità 2021 – 2023 degli importi che si prevede di ottenere dalle alienazioni in termini di competenza e di cassa, in esecuzione anche di quanto previsto dai precedenti piani alienazioni degli immobili;

preso atto che, per gli immobili ricompresi nel piano alienazione, laddove non effettuata, sarà attivata la procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'articolo 12 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., qualora gli stessi abbiano vetustà ultra-settantennale nonché la procedura di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'articolo 57 bis del medesimo decreto;

precisato che alcuni valori di vendita indicati nell'allegato elenco risultano da una stima tecnicamente completa, mentre altri possono consistere in una valutazione previsionale di massima e hanno in ogni modo un valore indicativo in quanto i prezzi di cessione dei singoli immobili:

- vengono determinati definitivamente a seguito della conclusione delle successive operazioni di revisione e frazionamento catastali qualora necessarie e, comunque, da apposite perizie di stima;

- possono essere influenzati nell'arco di tempo che intercorre tra l'approvazione del Piano e la stipulazione degli atti di compravendita, dalle fluttuazioni dei valori di mercato immobiliare di riferimento;

constatato che, a seguito delle manifestazioni di interesse pervenute nel corso del tempo è divenuto opportuno una nuova procedura di vendita per quei cespiti che non hanno trovato un acquirente nel corso delle aste già indette dall'Amministrazione Comunale, e per quei beni (immobili e terreni) che presentano delle caratteristiche tali da non trovare un'ideale collocazione nel mercato immobiliare cittadino o per i quali non esiste una forma di mercato (concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta) con un monopolio bilaterale (un solo venditore, un solo acquirente e indeterminabilità del prezzo);

ritenuto, ove ricorrano le condizioni di cui al punto precedente, di autorizzare l'avvio di procedure ad evidenza pubblica semplificata, mediante la c.d. procedura dell'offerta migliorativa;

dato atto:

- che nei casi di cui sopra ove le manifestazioni di interesse contengano un'offerta economica ritenuta adeguata dal competente ufficio, saranno affisse all'Albo Pretorio comunale e sul sito istituzionale, al fine di garantire il rispetto dell'evidenza pubblica, assegnando un termine non inferiore a 15 giorni per la ricezione di altre offerte migliorative;

- che qualora a seguito di pubblicazione dell'offerta dovessero pervenire altre manifestazioni di interesse per il medesimo bene nei limiti temporali stabiliti dal Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare, si procederà ad una licitazione privata, tra i soli soggetti che hanno manifestato l'interesse al cespite in questione con assegnazione del bene al soggetto che avrà presentato la migliore offerta;

- che qualora non dovessero pervenire offerte, l'immobile sarà ceduto all'unico soggetto interessato, fermo restando una valutazione della congruità dell'offerta presentata rispetto alla stima iniziale effettuata con apposita perizia;

- che in questa fase saranno tutte le operazioni di DUE DILIGENCE (progetti, stati reali, operazioni catastali e tavolari, redazione APE, ecc...) indispensabili al fine di poter stipulare il

contratto di compravendita sulla base delle disposizioni normative vigenti;

considerato che:

- le attività di natura attuativa ed esecutiva delle decisioni consiliari sono espressamente rimesse dalle norme vigenti agli organi gestionali e che pertanto il Dirigente del Servizio competente è autorizzato ad aggiornare i valori di mercato, previa adeguata motivazione e, se del caso, anche a rivedere la stima indicata nell'allegato elenco;
- per ogni esperimento di procedura ad evidenza pubblica o manifestazione di interesse senza esito di vendita, anche in relazione alle procedure già espletate, la Giunta comunale avrà facoltà di autorizzare la vendita dei beni immobili inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni riducendo, per ogni tornata d'asta andata deserta, l'importo a base d'asta del 25% rispetto ai valori inizialmente stimati con apposita perizia, fino alla misura massima del 75 %, secondo le prassi in uso nei procedimenti di vendite giudiziarie;
- per i beni immobili non presenti nel piano di alienazioni e valorizzazioni, la vendita con le procedure semplificate di cui sopra è condizionata dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;

dato atto che, le conseguenti variazioni dei documenti contabili saranno apportate dopo la conclusione delle procedure di alienazione avuto riguardo all'effettivo valore di aggiudicazione;

appurato che, verranno acquisiti i pareri dei Consigli Circostrizionali delle Circostrizioni Amministrative di Decentramento competenti per territorio, interpellati ai fini del rilascio del parere obbligatorio ex art. 24 punto 7 del Regolamento per il funzionamento delle circostrizioni di decentramento;

visti:

- Il D.Lgs. n. 267/2000;
 - l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n.112, convertito con modificazioni dall'art.1, comma 1 della legge 6 agosto 2008 n.133;
 - l'articolo 63 bis, comma 22 della Legge Regionale FVG n.5/2007, come modificato e integrato dalla L.R. n. 12 del 21.10.2008 e s.m.i.;
 - il D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
 - lo Statuto comunale;
 - Il Regolamento di contabilità approvato con D.C. n.106 dd. 29/11/2000 e successive modifiche;
 - l'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000;

acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 18.08.2000 n. 267, s.m.i., sulla proposta della deliberazione in oggetto, come sotto riportati:

ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 1, punto 19 della L.R. 21/2003, come sostituito dall'art. 17 , punto 12, comma a), b) della L.R. 17 dd. 24.05.2004, al fine di dare corso con sollecitudine alle procedure di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni 2021-23;

richiamati l'art. 48 del D. Lgs. 267/2000 e riconosciuta la propria competenza a provvedere e l'art. 75 del vigente Statuto comunale;

acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lvo 18.08.2000 n. 267, s.m.i., sulla proposta della

deliberazione in oggetto, come sotto riportati:

tutto ciò premesso e considerato,

LA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA

1) di considerare la premessa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/1990 e s.m.i.;

2) di approvare, per i motivi esposti in premessa, quale parte integrante del presente provvedimento l'allegato elenco "sub A" dei beni immobili di proprietà comunale suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, al fine di proporlo unitamente alle nuove modalità di valorizzazione alternative ed alle procedure semplificate di alienazione di cui ai punti seguenti, all'attenzione del Consiglio Comunale per l'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2021 – 2023 da allegare al D.U.P., seconda parte della sezione operativa, per la sua approvazione ai sensi dell'articolo 58 del D.L. 112 del 25.06.2008 convertito con modifiche con legge n. 133/2008 e s.m.i.;

3) di individuare per i beni immobili non funzionali alle attività istituzionali del Comune oltre all'alienazione, altre modalità di valorizzazione da attuarsi anche attraverso l'utilizzo di strumenti innovativi quali ad esempio il rent to buy, la concessione di valorizzazione, la locazione di lungo periodo, la concessione di costruzione ex art. 16 del D.lgs. 50/2016 per quanto compatibile, il conferimento o trasferimento a società o fondi immobiliari costituiti per la valorizzazione, trasformazione gestione ed alienazione patrimonio immobiliare dei comuni ai sensi dell'art. 33 del DL 98/2011, convertito con legge n.111/2011 e s.m.i.;

4) di dare atto che nel prospetto allegato elenco sub "A" alla presente deliberazione per ciascuna delle annualità 2021_2023 sono indicati gli importi che si prevede di ottenere dalle alienazioni in termini di competenza e di cassa;

5) di demandare al Direttore del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare le procedure di verifica presso gli organi competenti della compatibilità del Piano in oggetto con gli atti di pianificazione urbanistica sovraordinata;

6) di dare atto che a seguito della presente deliberazione giunta rispetto al piano 2020-22 e successive modifiche ed integrazioni:

- è confermata la valorizzazione mediante alienazione di alcuni immobili già presenti nel precedente piano, operando la traslazione di un anno del crono-programma di competenza e di cassa;
- è stata inserita, a seguito ulteriori valutazioni dell'uffici tecnici effettuate nel corso del 2020, la valorizzazione di altri immobili;

7) di dare atto che contro l'iscrizione del bene nel piano alienazioni è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge;

8) di stabilire che:

- eventuali integrazioni e/o rettifiche al Piano potranno essere apportate ogni qualvolta si renderanno necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio

comunale e conseguente variazione da apportare ai relativi bilanci ed allegati;

- i valori di vendita dei singoli immobili riportati nelle tabelle allegate saranno aggiornati e verificati tramite perizie di stima da parte di professionalità tecniche interne o nei casi di maggiore complessità esterne all'ente, in occasione della predisposizione dei conseguenti adempimenti per l'alienazione;

- le conseguenti variazioni ai documenti contabili dell'ente saranno apportate dopo la procedura di alienazione avuto riguardo all'effettivo valore di aggiudicazione;

9) di dare atto che gli estratti di mappa e l'individuazione degli immobili soggetti ad alienazione sono conservati presso il Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare;

10) di demandare ai Dirigenti dei competenti Dipartimenti e Servizi l'avvio di tutti i procedimenti atti a dare esecuzione al Piano in esame in relazione agli indirizzi ricevuti dalla Giunta comunale, collaborando con il Servizio gestione patrimonio immobiliare al fine di consentire l'avvio delle procedure di alienazione;

11) di procedere alla pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Informatico del Comune, ai sensi dell'articolo 58 comma 5 del decreto legge 25 giugno 2008 n.112, convertito con modificazioni dall'art.1, comma 1 della legge 6 agosto 2008 n.133;

12) di autorizzare gli uffici, dopo l'approvazione del piano delle valorizzazioni e delle alienazioni da parte del Consiglio Comunale, ad avviare le procedure semplificate di alienazioni di beni immobili mediante la metodologia dell'offerta migliorativa in premessa descritta per quei cespiti presenti nell'allegato elenco "sub A" che non hanno trovato un acquirente nel corso delle aste già indette dall'Amministrazione Comunale, ovvero presentano delle caratteristiche tali da non trovare un'idonea collocazione nel mercato immobiliare cittadino o per i quali non esiste una forma di mercato (concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta) con un monopolio bilaterale (un solo venditore, un solo acquirente e indeterminabilità del prezzo);

13) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 1, punto 19 della L.R. 21/2003, come sostituito dall'art. 17 , punto 12, comma a), b) della L.R. 17 dd. 24.05.2004, al fine di dare corso con sollecitudine alle procedure di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni 2021-23.