



COMUNE DI COMUNANZA (AP)

COPIA DI DELIBERAZIONE
DEL
CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE NUMERO 10 DEL 30-05-20

OGGETTO: PIANO TRIENNALE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

L'anno duemila venti il giorno trenta del mese di maggio, alle ore 16:00, presso l'Auditorium "Adriano Luzi" sito in Via Cavour n. 12, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, sessione Ordinaria in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica risultano presenti e assenti i consiglieri:

CESARONI ALVARO	P	MONTI MARCO	P
GIONNI DOMENICO	P	MASSACCI ELISA	A
PASSARETTI ANDREA	P	SCIAMANNA ANGELO	P
CONTISCIANI LUIGI	P	VIRGILI FILIPPO	P
LAURENZI LUCA	P	FRANCONI LUIGI	P
GIUSTOZZI GIUSEPPE	P	ARMILLEI SIMONA	P
PONZIANI LUIGINA	P		

=====
Assegnati n. [13] In carica n. [13] Assenti n. [1] Presenti n. [12]
Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario

DR. CARDINALI MARISA

Assume la presidenza il Sig. CESARONI ALVARO

SINDACO

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei signori :

PASSARETTI ANDREA
LAURENZI LUCA
ARMILLEI SIMONA

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 06/08/2008 n. 133, che testualmente recita:

Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

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 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, 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 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.

3. 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.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. 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.

6. 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. 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 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 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.

8. 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.

9. 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"

9-bis. 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.

Vista la sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 16/12/2009, pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 07/01/2010, la quale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2 del D.L. 112/2008, sopra riportato;

Dato atto che a seguito della predetta dichiarazione di incostituzionalità, non viene meno per gli Enti Locali l'obbligo di redazione del piano di cui all'oggetto, tuttavia l'inserimento nel piano e la previsione della destinazione urbanistica non costituiscono immediatamente variante allo strumento urbanistico generale, come originariamente previsto dalla seconda parte del comma 2, dichiarato incostituzionale. È necessario invece che la deliberazione che dispone la destinazione urbanistica dell'immobile inserito nel piano delle alienazioni sia sottoposta alle procedure previste dalle disposizioni regionali vigenti in materia di governo del territorio e di varianti agli strumenti urbanistici comunali;

Viste le diverse deliberazioni del Consiglio Comunale di approvazione del piano annuale delle alienazioni immobiliari e, da ultimo, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 dell'1/04/2019 di approvazione del piano per il triennio 2019/2021;

Vista la proposta di procedere nel triennio 2020/2022 all'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale di seguito elencati:

- **PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN COMUNANZA, VIA DANTE, ATTUALMENTE SEDE DEL CENTRO PER L'IMPIEGO.**

- FG 7 P.LLA 91 SUB. 4

Alienazione con stessa destinazione urbanistica attuale e con la stessa seguente prescrizione riportata nella D.C.C. 53/2014, "... che prima dell'effettiva vendita l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere al reperimento di nuovi locali da adibire ad Ufficio del Lavoro o alla rinuncia, se legittimamente possibile, della sede dell'ufficio stesso nel territorio di Comunanza".

Al fine di procedere all'alienazione del suddetto bene sono stati effettuati senza esito n. 2 esperimenti di asta pubblica, pertanto, considerata l'attuale situazione di crisi del mercato, si ritiene poter **RIDETERMINARE IL PREZZO DI VENDITA NELL'IMPORTO DI € 75.000,00**.

- **TERRENI AGRICOLI, CON FABBRICATO RURALE E ANNESSO AGRICOLO.**

- Foglio n. 24 particelle 123-54-88-89 – Foglio n. 27 particelle 123-132-191-325 – Foglio n. 28 particelle 103-104-105-130-131-132-133-169-170-216-26-282-36-75-79-80-85-86-87-88-89-99
- Foglio 38 particelle 52-53-54-55.

(terreni agricoli della superficie catastale mq. 110.477,00).

- Valore di stima terreni agricoli €. 88.381,60;
- Foglio 28 particella 92 (fabbricato rurale, superficie 1.370,00 mq, compreso annesso agricolo e corte) -Alienazione con cambio di destinazione urbanistica da agricolo a residenziale.
- Valore di stima fabbricato rurale e corte €. 42.000,00;
- Valore di stima annesso agricolo €. 9.100,00;

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA €. 139.481,60.

• **FABBRICATO DA CIELO A TERRA SITO IN COMUNANZA, VIA CAOUR
(POLIAMBULATORIO)**

- Foglio 6 particella 767 Sub 1 – 2.
- Immobile di mq. 1.100 circa, dislocato su tre livelli, posto a ridosso del centro cittadino. È stato concesso dal Comune di Comunanza in comodato gratuito all'ASUR Marche Area Vasta n. 5 per essere utilizzato per servizi sanitari come sede di ambulatori ed uffici.
- Valore di stima senza tener conto della specifica destinazione d'uso attuale € 740.250,00;

Tenuto conto che la vendita verrebbe effettuata a trattativa privata ad un Ente pubblico quale l'ASUR Marche, che attualmente il bene è in comodato d'uso gratuito alla stessa ASUR con oneri di manutenzione straordinaria a Carico del Comune e che il bene manterrà la stessa destinazione d'uso per servizi sanitari, L'IMPORTO DEL PREZZO DI VENDITA PROPOSTO È DI €. 400.000,00.

• **FABBRICATO RURALE AGGREGATO.**

- Foglio 28 particella 135 (fabbricato rurale aggregato) – Alienazione con cambio di destinazione urbanistica da agricolo a residenziale.

- Valore di stima fabbricato rurale e corte €. 18.000,00;

VALORE COMPLESSIVO €. 18.000,00.

• **TERRENI AGRICOLI CON ANNESSO RURALE**

- Foglio 12 particelle nn. 151-166-167-168-169-170-242.

(terreni agricoli della superficie catastale mq. 21.720,00).

- Valore di stima terreni agricoli €. 10.479,00;
- Foglio 12 all'interno della particella n. 151 (annesso rurale ante 1967 non accatastato, superficie 15,00 mq) – Alienazione.
- Valore di stima annesso rurale €. 1.350,00;

VALORE COMPLESSIVO €. 11.829,00.

• **FG. 8 P.LLA 570 (EX MATTATOIO COMUNALE)**

- Alienazione con cambio di destinazione urbanistica in zona consolidata di PRG;

VALORE DI STIMA €. 102.000,00

• **FG. 36 P.LLA 307 (LOC. CASALE – EX SCUOLA)**

- Alienazione con cambio di destinazione urbanistica in zona consolidata;

VALORE DI STIMA €. 64.500,00

• **LOC. GABBIANO – UNITÀ IMMOBILIARE DESTINATA A MAGAZZINO**

- FG. 42, P.LLA 657 con destinazione non residenziale: sub 3 di mq. 33,00 circa (magazzino) e 657 sub 4 di mq. 2,85 circa (bagno);

VALORE DI STIMA €. 10.396,50=

• **FG. 38 P.LLE 58 (FABBRICATO RURALE, SUPERFICIE 1770 MQ COMPRESA CORTE)**

- Alienazione con cambio di destinazione urbanistica da agricolo a residenziale;
IN CORSO DI STIMA

Sentito il Sindaco Alvaro Cesaroni che illustra dettagliatamente l'argomento e gli interventi di seguito brevemente riassunti;

Udito il Capogruppo di minoranza ing. Angelo Sciamanna che esprime dubbi in merito alla previsione di alienazione dell'unità immobiliare attualmente sede del Centro per l'Impiego e dell'immobile destinato a poliambulatorio perché l'ASUR potrebbe in futuro anche decidere di chiuderlo se lo ritiene opportuno, mentre se l'immobile rimane di proprietà del Comune di Comunanza l'Amministrazione comunale potrebbe decidere di tenerlo aperto anche affidandolo in concessione a privati; quanto alla ex scuola rurale ricorda che in passato l'amministrazione comunale del tempo ha fatto degli investimenti su quell'immobile ed ora si va in una direzione del tutto diversa; con riferimento all'ex mattatoio, fa presente che, a suo avviso, in questa zona sarebbe necessario avere un mattatoio funzionante. Invita l'amministrazione comunale a rivedere e ripensare la programmazione relativa a questo argomento;

Sentito il Capogruppo di maggioranza sig. Luigi Contisciani il quale dichiara che la decisione dell'Amministrazione comunale è finalizzata alla realizzazione di un miglioramento immobiliare mediante i fondi incassati con la vendita, fa presente che l'ASUR acquistando l'immobile poi provvederà a fare la manutenzione straordinaria che altrimenti dovrebbe fare il Comune in quanto proprietario. Informa che, per la ex scuola di Lisciano come per tutti gli altri beni, il ricavato della vendita sarà destinato al miglioramento del patrimonio dell'Ente, come le scuole e gli altri beni pubblici, con il criterio di reinvestire sul posto i proventi derivanti dall'alienazione di un bene sito in una determinata località o frazione;

Sentito l'intervento dell'Assessore Alberto Antognozzi il quale precisa, quanto all'alienazione dell'immobile sede del poliambulatorio, che la vendita verrebbe fatta all'ASUR che è l'azienda che gestisce la sanità pubblica e, quindi, non cambierebbe la sua destinazione e, quanto all'immobile ex mattatoio, che da venti anni la struttura non è più idonea a tale uso e non è più appropriata neanche l'ubicazione per essere utilizzata come mattatoio;

Sentita la risposta del Sindaco Alvaro Cesaroni il quale ribadisce che il Centro per l'Impiego in caso di vendita dell'attuale unità immobiliare sarebbe ospitato in un altro immobile ed il poliambulatorio, se di proprietà ASUR, conserverebbe comunque la sua destinazione e finalità senza variazioni per i servizi sanitari resi ai cittadini, mentre l'Amministrazione comunale avrebbe le risorse per potenziare le scuole e migliorare il patrimonio immobiliare;

Sentito il Capogruppo di minoranza ing. Sciamanna Angelo il quale preannuncia il voto contrario del gruppo di minoranza perché rimane della convinzione che non sia opportuno alienare beni destinati a servizi pubblici e non provvedere a recuperare il patrimonio immobiliare di proprietà dell'Ente;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti i preventivi pareri favorevoli sia in merito alla regolarità tecnica che contabile, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267 espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata e dal Responsabile del Servizio ragioneria;

Con la seguente votazione: voti favorevoli n. 8, contrari n. 4 (Consiglieri di minoranza) ed astenuti nessuno, espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

Di approvare e fare propria la premessa narrativa, che qui si intende integralmente richiamata anche a motivazione dell'adozione del presente dispositivo.

Di approvare il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020/2022, composto dai beni immobili elencati in premessa.

Di demandare al Responsabile del Procedimento del Settore Urbanistica, Edilizia, Lavori Pubblici individuato nel Dott. Ing. Amedeo Vagnoni, l'espletamento delle procedure ed atti relativi e conseguenti.

Successivamente, data l'urgenza di provvedere, la presente deliberazione, con separata votazione e con voti favorevoli n. 8, contrari n. 4 (Consiglieri di minoranza) ed astenuti nessuno, espressi in forma palese per alzata di mano, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

Il Presidente
F.TO CESARONI ALVARO

Il Segretario Comunale
F.TO CARDINALI MARISA

=====

PARERI DI REGOLARITA'
**(Art. 49, commi 1 e 2, Art. 147 Bis e Art. 97, comma 4, D.Lgs.
267/2000)**

=====

VISTO: Si esprime parere di REGOLARITA' TECNICA: Favorevole.

Comunanza, li 22-05-020

Il Responsabile del Servizio
F.to CESARONI ALVARO

VISTO: Si esprime parere di REGOLARITA' CONTABILE: Favorevole.

Comunanza, li 22-05-020

Il Responsabile del Servizio
F.to DE SANTIS MIRELLA

Prot. N.

Della suestesa deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale (art. 124, comma 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267).

Dalla Residenza municipale, li 27-06-20

Il Segretario Comunale
F.TO CARDINALI MARISA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per i seguenti giorni consecutivi: da 27-06-20 al 12-07-20 senza reclami.

- è divenuta esecutiva il giorno 30-05-2020

[x] perché dichiarata immediatamente esegibile (Art.134, comma 4);
[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art.134, comma 3);

Dalla Residenza municipale, li

Il Segretario Comunale
F.TO CARDINALI MARISA

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.
Dalla Residenza municipale, li

Il Segretario Comunale
CARDINALI MARISA
