



Comune di Porto Torres

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Giunta Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2024/918	14/11/2024	Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica Settore demanio e patrimonio
Assessore: Alessandro Carta		

OGGETTO:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI art. 58 del D.L. 112/2008 (conv. con modificazioni dalla L. 133/2008) ss.mm.ii. - Triennio 2025-2027 - Proposta al Consiglio Comunale. - Anno 2025.

Il sottoscritto Dott. John Frank Fois, in qualità di Dirigente sostituto vicario dell'Area Lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica, come previsto dal Decreto Sindacale n. 16 del 05/12/2022 e con decreto sindacale n. 13 del 11.10.2023 nel quale viene individuato quale sostituto in caso di assenza o impedimento dell'Ing. Massimo Ledda, su proposta dell'Assessore Alessandro Carta

Premesso che:

- il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'articolo 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni, e altri enti locali", ha introdotto nel nostro ordinamento il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" da allegare al bilancio di previsione con l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio del Comune e degli altri Enti locali;

- il comma 2 dell'art 58 succitato, prevede espressamente 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, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili"*, disponendo altresì che le Regioni provvedano a disciplinare le procedure connesse alle eventuali varianti allo strumento urbanistico generale;

Considerato che:

- l'elenco degli immobili da dismettere o valorizzare, soggetto a pubblicazione nelle forme idonee, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli stessi effetti della trascrizione, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in Catasto;

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

- il Servizio demanio e patrimonio, pertanto, ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'Ente, sulla base della documentazione presente negli archivi informatici e cartacei predisponendo un elenco di immobili suscettibili di alienazione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, ed un elenco di immobili da valorizzare;
- le alienazioni di immobili comunali devono avvenire nel rispetto del Regolamento delle alienazioni, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 106 del 28.11.2008 nelle forme in esso previste;
- il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare è da ritenersi quale obiettivo strategico nell'ambito della gestione dei beni comunali, e che tale scelta rappresenta la risposta più efficace alla crisi dei tradizionali meccanismi di finanziamento, permettendo altresì, nel rispetto delle regole del patto di stabilità, la liberazione di risorse finanziarie da utilizzare per la realizzazione di nuovi investimenti.
- la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 351/2001 convertito nella legge 410/2001 (concessione di valorizzazione di durata massima quinquennale), prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili di proprietà comunale e di conseguenza si potrà predisporre, oltre al Piano delle alienazioni, anche il Piano delle valorizzazioni, che individua i possibili strumenti di valorizzazione nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico, e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;

Atteso che gli obiettivi che si ritiene di dover perseguire nell'attività di valorizzazione/riconversione dei beni immobili, sono i seguenti:

1. recuperare il bene a funzioni adeguate al suo prestigio storico-architettonico, reinserendolo attivamente nel contesto socio-economico della città;
2. aumentarne il valore socio-economico, compatibilmente con i vincoli a cui è sottoposto, innescando processi di riqualificazione urbana;
3. garantire un'efficiente gestione, che assicuri la proficua conservazione del patrimonio immobiliare;
4. favorire l'afflusso di investimenti e le competenze/conoscenze dei privati;
5. valutare i singoli beni non solo negli aspetti economici ma anche in relazione alla loro capacità di fornire un servizio sociale, culturale, o di altra natura;
6. considerare le problematiche gestionali che comportano oneri eccessivi per l'Amministrazione comunale (es. immobili in regime di condominio, edifici residenziali di pregio con notevoli costi di manutenzione, incompatibili con un utilizzo razionale delle risorse);
7. valutare con attenzione i casi in cui il permanere di un immobile in mano pubblica non trova particolari ragioni d'essere, tenuto conto, in particolare, delle problematiche gestionali che rendono particolarmente oneroso il mantenimento in mano pubblica dei beni comunali;

Visto il piano delle alienazioni e valorizzazioni del Comune di Porto Torres annualità 2024/2026 modificato da ultimo con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 26/09/2024;

Ritenuto, sulla scorta degli elementi attualmente in possesso degli uffici, di dover proporre all'Organo Consiliare l'aggiornamento annuale degli immobili di proprietà comunale che potrebbero far parte del piano delle valorizzazioni, nonché l'aggiornamento dell'elenco dei beni comunali passibili di alienazione, in quanto beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, ed in quanto si deve addivenire ad una migliore economicità gestionale;

Visto l'elenco degli immobili di proprietà comunale che possono, sulla base dei propositi sopra indicati, far parte del predetto piano, per il triennio 2025/2027, così come riportato nell'allegato "A" alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

Richiamato l'art. 42, comma 2, lett. l), del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, nonché l'articolo 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 06/08/2008, n. 133 e ss.mm.ii., che attribuisce in capo al Consiglio comunale la competenza in ordine alla adozione del Piano delle valorizzazioni e alienazioni degli immobili comunali;

Richiamato l'art. 40, comma 1, dello Statuto comunale per il quale "La Giunta svolge attività propositive e di impulso nei confronti del Consiglio comunale al quale ha l'obbligo di riferire annualmente sulla propria attività";

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**

Ravvisata, pertanto, la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs 18.08.2000, n° 267;

Visti:

- l'art 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge 133/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 42 del T.U.E.L.
- gli artt. 12 e 54-55-56-57 bis del D.Lgs 42/2004 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito nella legge 410/2001;
- il D.Lgs 18.08.2000 n 267 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

propone di deliberare

1. **di proporre**, per quanto espresso in premessa che qui si intende integralmente richiamato, al Consiglio Comunale l'approvazione dell'aggiornamento del Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del Decreto legge n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133 e ss.mm.ii., triennio 2025/2027, come risulta dall'allegato "A" alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale unitamente alle schede identificative degli immobili;

2. **di dare atto** che ai sensi dell'art. 58, commi 2 e 3, del Decreto Legge n. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni:

- a) ne determina, per i soli immobili oggetto di possibile alienazione, la conseguente classificazione come patrimonio "disponibile", fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- b) ne determina la destinazione d'uso urbanistica degli immobili, secondo la nuova destinazione di zona espressamente indicata, fatto salvo, ove necessario, il procedimento di variante allo strumento urbanistico generale secondo le disposizioni regionali in materia;
- c) ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto;

3. **di dare, altresì, atto** che:

- ai sensi dell'art. 58, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133/2008 e ss.mm.ii., contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta (60) giorni dalla loro pubblicazione;
- in seguito alla deliberazione del Consiglio comunale con la quale verranno stabiliti i specifici interventi di valorizzazione per ciascun bene comunale individuato, i Dirigenti dei Servizi interessati dovranno procedere, per quanto di rispettiva competenza, all'attivazione delle procedure finalizzate alla variante urbanistica al P.R.G. vigente, alla concessione di lavori pubblici (rif. artt. 143 e seguenti del Codice dei Contratti), alla pubblicazione delle procedure ad evidenza pubblica finalizzate all'utilizzo dei beni;
- ai fini delle eventuali verifiche di conformità agli atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Regione, le varianti urbanistiche verranno trasmesse ai competenti uffici della Regione Sardegna.

Il Dirigente dell'Area
Dott. John Frank Fois

Documenti di cui si compone la proposta in oggetto:

Titolo

Piano alienazioni valorizzazioni

Impronta

89E103E6263734138B0CDC9820877E7F9F9BC75FCE13293B34EB7
40AD87B1E93

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs n.82/2005; **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**