



PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2022-2024 **(ai sensi dell'articolo 58 Legge 6 agosto 2008, n. 133)**

RELAZIONE TECNICA

Finalità del Piano

L'ufficio Patrimonio effettua periodicamente la ricognizione delle proprietà Comunali e durante l'anno 2021 si sono verificate delle situazioni che necessitano l'assunzione di decisioni gestionali.

A titolo di esempio si portano alcuni casi:

- terreni o edifici la cui gestione è onerosa per il Comune e priva di finalità per l'uso pubblico, per i quali sarebbe opportuno procedere ad una alienazione a privati;
- cessione di diritto di superficie agli inquilini che già risiedono negli alloggi in questione;
- regolarizzazione di aree asservite all'uso pubblico da oltre 20 (venti) anni ed adibite all'uso pubblico quali aiuole, sedi stradali, parcheggi etc;

I risultati delle ricognizioni scaturite nell'anno 2021 e precedenti portano alla situazione di seguito descritta, per cui tali esiti diverranno parte integrante del bilancio comunale, come indicato dalla L. 133/2008 e ss.mm. ed i.

Il Piano è stato suddiviso in schede "tematiche" che raccolgono le diverse tipologie di proprietà comunali con un'indicazione di massima delle loro destinazioni.

AII. A - ELENCO TERRENI

In questo elenco sono stati inseriti quei terreni dotati di una capacità edificatoria e che possono interessare qualsiasi soggetto privato per poter "acquisire" volumetrie in aggiunta a quelle consentite nell'ambito di proprietà, ricadenti nelle aree indicate dal Piano di Governo del Territorio come "Campi della modificazione"

AII. B - ELENCO FABBRICATI

In questo elenco gli immobili inseriti sono stati suddivisi in due sottocategorie: quelli che non beneficeranno di alcuna riduzione del valore di vendita, rispetto alle stime riportate nei bandi di gara già effettuati negli anni precedenti e non andati a buon fine e quelli che invece potranno prevedere una riduzione del prezzo a base d'asta del 10% rispetto al valore dei precedenti bandi, che sono andati deserti precedentemente.

Le tipologie di fabbricati comprendono sia alloggi, alcuni ricompresi all'interno di condomini ove l'Ente dispone solo in parte di edifici, altri in cui la totalità è di proprietà comunale, oltre ad autorimesse e posti auto.



Una prima tipologia di alloggi che il Comune ha deciso di alienare e che beneficeranno della riduzioni sopra citate, sono identificabili, con quelli che presentano uno stato manutentivo carente e che richiedono molte risorse per la ristrutturazione, senza che possano essere totalmente coperti nel breve e medio termine dalle entrate generate da locazioni abitative; si tratta in particolare degli alloggi di via C. Balconi e di P.za P. Giuliani, ove la destinazione degli alloggi era a "Servizi Abitativi Pubblici" (ex ERP: Edilizia Residenziale Pubblica) e che hanno ottenuto l'autorizzazione regionale, ai sensi della L.R. 16/2016.

La seconda tipologia appartiene invece ad alloggi precedentemente destinati a Servizi Abitativi Pubblici (SAP), e che hanno ottenuto l'autorizzazione regionale, ai sensi della L.R. 16/2016, ubicati in complessi immobiliari dove l'Ente è proprietario di pochi o singoli alloggi e per i quali gli inquilini ivi residenti hanno manifestato interesse per l'acquisto. Considerati gli oneri di gestione che una proprietà genera ed il bilancio tra entrate ed uscite, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno poter consentire tale opzione, conformemente a quanto previsto nel relativo regolamento comunale vigente.

Per la maggior parte di questi fabbricati è in corso una perizia di aggiornamento della stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, per cui i valori presenti nelle attuali tabelle sono indicativi.

AII. C - ELENCO IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE DA ALIENARE MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA

La maggior parte delle proprietà inserite in questa sezione riguardano terreni la cui valorizzazione è d'interesse dei frontisti, ecco perché come strumento valorizzazione è stata proposta una trattativa privata e non un bando pubblico.

Anche per i due fabbricati inseriti la motivazione è analoga in quanto nel primo caso si tratta di un volume che è parte integrante di un edificio di proprietà privata all'interno del quale viene effettuata un'attività commerciale, che utilizza un nostro vano come locale accessorio, con una situazione di credito pregresso, mentre nel secondo caso riguarda un deposito che doveva essere abbattuto ma non è stata portata a termine la demolizione.

ALL. D - IMMOBILI OGGETTO DI TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA'

La tabella tiene conto delle residue quote millesimali di proprietà superficiaria ancora in capo al Comune per le quali è già stata proposta la trasformazione del diritto di superficie a tutti i titolari.

Il valore unitario è quello risultante dalle perizie redatte negli anni 2013 e 2015 al quale, in caso di adesione, vengono applicati la rivalutazione monetaria e gli interessi legali.



ALL. E - TABELLA VALORIZZAZIONI

In questa scheda è possibile trovare diverse tipologie di aree: alcune sono state inserite poiché sono già gestite da più di 20 anni dall'Amministrazione Comunale, siano esse strade, aree verdi, parcheggi ecc. ma la voltura non è mai stata portata a compimento sia per mancata volontà dei proprietari, nonostante il vincolo di cessione, sia perché nel frattempo la numerosità degli eredi è cresciuta a dismisura rendendo molto laborioso il processo di cessione ai sensi della L. 448/98. Tra questi possiamo citare, quale esempio, l'aiuola posta in via Mosè Bianchi solo a titolo di esempio non esaustivo. Altre possono derivare da scambi con privati per realizzazioni di opere di urbanizzazioni primarie, oppure per "immissioni in possesso ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01 e s.m. ed i".