



COMUNE DI VAL DI NIZZA

Provincia di Pavia

Tel.0383-578018 / 0383-578201

E-mail: tecnico@comune.valdinizza.pv.it

E-mail certificata comune.valdinizza@legalpec.it

P.I. 00341480184

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa

L'art. 58 del decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, prevede quanto segue:

- Comma 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". (comma così sostituito dall'articolo 33-bis, comma 7, Legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011);
- Comma 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. (comma così sostituito dall'articolo 33-bis, comma 7, legge n.111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n.214 del 2011);
- Comma 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'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto";

- Comma 4: “Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura”;
- Comma 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”.

Quanto contenuto nell’art. 58 del D.L. 112/2008 interviene nella formazione del bilancio di previsione degli enti mediante l’obbligo di aggiungere allo stesso un nuovo allegato denominato “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari”, uno strumento di pianificazione strategica di medio periodo che si pone l’obiettivo di riordinare, gestire e valorizzare il patrimonio degli Enti Locali in modo da addivenire ad una migliore economicità nell’impiego di tali cespiti, con la conseguenza di portare effetti positivi ai bilanci pubblici. Tale piano deve essere varato insieme alla “finanziaria” a meno che l’ente sia privo o non voglia alienare il proprio patrimonio.

Il cardine della procedura di valorizzazione è la fase ricognitiva dei beni immobili, fabbricati e terreni suscettibili di valorizzazione o dismissione, che vanno individuati fra i beni situati sul territorio di competenza non strumentali all’esercizio delle attività istituzionali.

La fase ricognitiva è effettuata sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici. L’inserimento degli immobili nel piano accelera già di per sé il processo di valorizzazione: determina automaticamente la classificazione come patrimonio disponibile.

Sulla base delle indicazioni di cui sopra il Settore Servizio Tecnico ha elaborato un elenco indicativo degli immobili che potrebbero essere oggetto di alienazione o valorizzazione nel triennio 2021/2023 e che si evidenziano nelle relative schede allegate.

2. Bene immobile da valorizzare o alienare: ricognizione dello stato di fatto

Sulla base delle premesse di cui sopra è stata condotta una ricognizione delle proprietà dell’Ente ricavando un elenco di beni immobili ricadenti nel territorio non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali che, secondo quanto disposto dalla norma in esame, sono suscettibili di dismissione e che di conseguenza potrebbero essere soggetti all’uopo di alienazione qualora se ne presentasse la necessità o l’opportunità.

La scelta degli immobili non suscettibili di utilizzo istituzionale, è stata effettuata tenendo conto di vari elementi ed in particolare:

- il grado di vetustà degli stessi, da cui derivano costosi interventi di manutenzione;
- la loro specifica dislocazione sul territorio comunale, l’accessibilità, il contesto ambientale e le infrastrutture esistenti;
- trattasi di immobili che, in fase di prima istruttoria ai fini della predisposizione del piano, non sono stati ritenuti indispensabili per le finalità istituzionali.

Per una prima valutazione dell’immobile, intesa come ricerca del valore dello stesso, si sono utilizzati i parametri quali il metro cubo o la superficie commerciale.

Tale valore deriva, per l’immobile oggetto del piano, da una stima del valore di mercato effettuata specificatamente per il bene, basandosi su vari fattori (vetustà , conservazione, utilizzo) , valori di mercato similari , periodo di recessione sulla vendita di immobili .

Inoltre per l’anno 2018, si è tenuto inoltre conto dell’attuale, oggettivo, momento di stallo del mercato immobiliare, applicando un coefficiente pari a - 15% sui prezzi come sopra determinati; ciò, ovviamente, allo scopo di rendere possibile la loro alienazione.

3. Misure di valorizzazione previste e relative motivazioni

Per gli immobili da valorizzare, è previsto il cambio della attuale destinazione urbanistica, secondo quanto contenuto o da prevedere negli strumenti urbanistici in fase di una futura revisione.

4. Considerazioni finali

Lo scopo principale della redazione del seguente elaborato non si caratterizza nella ricerca di un valore di mercato delle proprietà immobiliari del Comune di Val di Nizza Pv , ma la sua finalità è indirizzata, così come previsto dalla legge, all'evidenziazione degli immobili comunali che sono o potrebbero diventare, durante l'anno, oggetto di alienazione e/o valorizzazione. Solo in tali ipotesi, come enunciato sopra, si passerebbe a fare una stima reale del bene per la sua alienazione. Ciò perché, soprattutto in questo particolare momento di rallentamento dello sviluppo economico e di crisi finanziaria e del credito, la ricerca del valore immobiliare più plausibile è suscettibile di continue fluttuazioni dovute alla variabilità dei prezzi che risentono delle continue variazioni dei mercati.

Il presente Piano ha validità triennale, pari alla durata del bilancio di previsione pluriennale e della relazione revisionale e programmatica, oltre che del Piano delle Opere Pubbliche di cui all'articolo 128 del D.Lgs. 163/06.

5. Problematiche di natura urbanistica

L'immobile inserito nel Piano, per le finalità di cui al piano stesso non necessita di modifica della destinazione urbanistica, sarà necessario avviare le necessarie procedure tecnico-amministrative.

Val di Nizza lì, 16.02.2021

Il Funzionario Responsabile

Settore Tecnico

(geom. Massimo Campetti)