



Città di Ostra

Provincia di Ancona

PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.24 DEL 21-04-2016

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2016-2018 (ART.58 , DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008, N^112, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 6 AGOSTO 2008, N^133).

VISTO: ASSESSORE COMPETENTE _____

Si trasmette per l'esame la seguente relazione:



Città di Ostra

Provincia di Ancona

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come da ultimo modificato dall'articolo 33-bis, comma 7, del decreto legge n. 98/2011, convertito in Legge n. 111/2011, il quale 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 disposizione, 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 paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica".

Atteso che i beni dell'ente inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal comma 1 dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 possono essere:



Città di Ostra

Provincia di Ancona

- ♦ venduti;
- ♦ concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
- ♦ affidati in concessione a terzi ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- ♦ conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410;

Tenuto conto quindi che l'inclusione dei beni nel suddetto piano, ivi inclusi i beni di proprietà dello Stato, individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze, comporta:

- a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile, decorsi 30 giorni dall'adozione del piano in assenza di osservazioni da parte dell'ente competente;
- b) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- c) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- d) gli effetti previsti dall'articolo 2644 del c.c..

Richiamato infine l'articolo 56-bis del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge n. 98/2013, il quale semplifica le procedure di trasferimento agli enti territoriali dei beni rientranti nel cosiddetto federalismo demaniale;

Preso atto che il 25% dei proventi derivanti dalla vendita del patrimonio trasferito dallo Stato agli enti territoriali deve essere restituito allo Stato, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, del d.Lgs. n. 85/2010;

Preso atto che l'Amministrazione Comunale di Ostra intende procedere alla vendita dei seguenti immobili comunali:

A – LOTTO EDIFICABILE IN VIA DON ORIONE

L'area del lotto edificabile è compresa all'interno della lottizzazione di Via Don Orione nella frazione Casine, adiacente al tratto di strada principale di raccordo delle tre aste stradali distributrici dei lotti ed alla zona destinata a F2 "verde attrezzato".

Tale area è individuata nel P.R.G. come B2 – "zona di completamento e ristrutturazione edilizia".

La proprietà è comunale ed è contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Ostra al Foglio 9 particelle 1076 e 750, aventi una superficie complessiva di mq. 600.

Il volume edificabile sulla stessa è pari a 1.200 mc..

B - AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA SENIGALLIESE, 71:

Sull'area edificabile, sita in Ostra in Via Senigalliese in prossimità del civico n°71, è stata eretta abusivamente una tettoia, che dovrà essere rimossa dall'acquirente.

Il manufatto e l'area di pertinenza per una superficie complessiva di mq. 530,91 sono stati acquisiti gratuitamente e di diritto al patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 31 – 3° comma – del D.P.R. 6.6.2001, n°380 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area è censita al Catasto Terreni del Comune di Ostra come di seguito illustrato:
PROPOSTA DELIBERA DI CONSIGLIO n. 24 del 21-04-2016 - pag. 3 - Comune di Ostra (AN)



Città di Ostra

Provincia di Ancona

Fg. 22 – Mapp. 190 – ente urbano 970 mq (parte, per una superficie di mq. 240,00 individuata nel P.R.G. come B3 – “zona di completamento residenziale”)

Fg. 22 - Mapp. 191 – ente urbano 356 mq (parte, per una superficie di mq. 282,91 individuata nel P.R.G. come C2 – “zona residenziale, terziaria di espansione”).

C - PORZIONE DI FABBRICATO SITO IN VIA RINGHIERA, 10:

L'immobile, su cui erano stati realizzati lavori abusivi, è stato acquisito gratuitamente e di diritto al patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 31 – 3° comma – del D.P.R. 6.6.2001, n°380 e successive modifiche ed integrazioni.

L'edificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ostra come di seguito illustrato:

Fg. 9 – particella 478 - sub 2 – di 54 mq.

D- FRUSTOLO DI TERRENO EX STRADA RURALE DI COLLEGAMENTO TRA VIA DEL PARADISO:

Il frustolo di terreno risulta essere un relitto stradale ex strada comunale da molti decenni non più utilizzata e di fatto coltivata come terreno agricolo al pari dei terreni adiacenti.

La Giunta Municipale con deliberazione n°27 del 29.3.2015 ha disposto la declassificazione e la sdemanializzazione della suddetta ex strada comunale trasferendo la stessa al patrimonio disponibile dell'Ente.

Il frustolo di terreno è ubicato tra Via del Paradiso e Via Madonna del Rosario e, trattandosi di area ex demaniale comunale, attualmente senza identificativi catastali; la superficie totale (considerata una larghezza media di ml. 4,00 per uno sviluppo misurato sulla base cartografica di ml. 750) di mq. 3000,00.

La destinazione urbanistica del Piano Regolatore di detto terreno è agricola.

La cessione dovrà avvenire per singoli tratti corrispondenti alle proprietà confinanti al presso che sarà determinato dalla lunghezza del fronte per l'ipotetica larghezza media di ml. 4,00 al prezzo di € 5,28 al mq..



Città di Ostra

Provincia di Ancona

Tenuto conto che con l'approvazione del piano si prevede di acquisire al bilancio dell'ente le seguenti entrate:



Città di Ostra

Provincia di Ancona

Descrizione del bene oggetto di stima	Superficie	Valore unitario	Spese	Totale a base d'asta	Anno alienazione
	mq.	(€/mq., oltre ad IVA, se ed in quanto dovuta)	(€)	(€)	
A lotto edificabile in Via Don Orione contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 9 particelle 1076 e 750	600 mq.	139,50	5.000,00	88.700,00	2016
B Area edificabile in Via Senigalliese, 71 contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 22 particelle 190parte e 191parte	248,00 mq.	40,00	4.447,20	37.000,00	2016
	282,91 mq.	80,00			
C immobile sito in Via Ringhiera, 10 contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 478 sub. 2	54,00 mq.	45.426,50	4.573,50	50.000,00	2016
D Frustolo di terreno tra Via del Paradiso e Via Madonna del Rosario attualmente senza identificativi catastali	3000,00 mq.	5,28	-----	15.840,00	2016



Città di Ostra

Provincia di Ancona

di cui €. 0,00 connessi alla vendita dei beni trasferiti ai sensi dell'articolo 56-bis del d.L. n. 69/2013;

Richiamato l'art. 9, comma 5, del d.lgs. n. 85/2010, il quale dispone che "Le risorse nette derivanti a ciascuna Regione ed ente locale dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito ai sensi del presente decreto nonché quelle derivanti dalla eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi beni siano stati conferiti sono acquisite dall'ente territoriale per un ammontare pari al settantacinque per cento delle stesse. Le predette risorse sono destinate alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. La residua quota del venticinque per cento è destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, il Ministro per i rapporti con le Regioni ed il Ministro per le riforme per il federalismo, sono definite le modalità di applicazione del presente comma. Ciascuna Regione o ente locale può procedere all'alienazione di immobili attribuiti ai sensi del presente decreto legislativo previa attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio, secondo le rispettive competenze. L'attestazione è resa entro il termine di trenta giorni dalla relativa richiesta";

Richiamato infine il comma 11 del citato articolo 56-bis, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 (conv. in legge n. 98/2013), come modificato dal decreto legge 19 giugno 2015, n. 78, il quale prevede che, "in considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di riduzione del debito pubblico, al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria e promuovere iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale, è altresì destinato al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, con le modalità di cui al comma 5 dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, il 10 per cento delle risorse nette derivanti dall'alienazione dell'originario patrimonio immobiliare disponibile degli enti territoriali, salvo che una percentuale uguale o maggiore non sia destinata per legge alla riduzione del debito del medesimo ente. Per la parte non destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, resta fermo quanto disposto dal comma 443 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228.";

Visto il parere del Revisore dei Conti, reso ai sensi dell'art. 239 comma 1 del D.lgs. n°26/2000, come da verbale n°19 del 21.4.2016, allegato alla presente deliberazione;

Visto lo statuto comunale;

Visto il D.lgs. n°267 del 18.8.2000 e successive modificazioni;

Visto il regolamento comunale di contabilità;

Vista la deliberazione della G.C. n°62 del 24.5.2008, esecutiva ai sensi di legge, con cui è stato approvato il regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi del Comune di Ostra, così come successivamente rettificato con delibera di G.C. n°110



Città di Ostra

Provincia di Ancona

del 7.10.2008 e modificato con delibera di G.C. n°20 del 27. 3.2009, esecutive ai sensi di legge;

Dato atto che ai sensi dell'art. 163, comma 3, del D.lgs. n°267/2000 l'ente si trova in esercizio provvisorio;

Vista la deliberazione di G.C. n°5 del 12. 1.2016, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stata approvata, l'assegnazione provvisoria del P.E.G. (Piano Esecutivo di Gestione) relativo all'esercizio finanziario 2016;

VISTI il pareri espressi, sul presente atto, ai sensi dell'art. 49, del D.lgs. n°267/2000:

- del responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica;
- del responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità contabile;

Con votazione palese resa per alzata di mano:

Presenti: n.____; Votanti: n.____; Voti favorevoli: n.____; Voti contrari: n.____;



Città di Ostra

Provincia di Ancona

DELIBERA

- 1) Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa alle quali integralmente si rinvia, il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2016-2018*, sotto riportato:



Città di Ostra

Provincia di Ancona

Descrizione del bene oggetto di stima	Superficie	Valore unitario	Spese	Totale a base d'asta	Anno alienazione
	mq.	(€/mq., oltre ad IVA, se ed in quanto dovuta)	(€)	(€)	
A lotto edificabile in Via Don Orione contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 9 particelle 1076 e 750	600 mq.	139,50	5.000,00	88.700,00	2016
B Area edificabile in Via Senigalliese, 71 contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 22 particelle 190parte e 191parte	248,00 mq.	40,00	4.447,20	37.000,00	2016
	282,91 mq.	80,00			
C immobile sito in Via Ringhiera, 10 contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 478 sub. 2	54,00 mq.	45.426,50	4.573,50	50.000,00	2016
D Frustolo di terreno tra Via del Paradiso e Via Madonna del Rosario attualmente senza identificativi catastali	3000,00 mq.	5,28	-----	15.840,00	2016



Città di Ostra

Provincia di Ancona

- 2) Di applicare, quale base d'asta, i valori di stima di cui alle perizie redatte dall'Agenzia del Territorio per l'immobile in Via Don Orione, dal Geom. Lenci Luciano per l'immobile in Via Senigalliese 71, e dall'Arch. Sanguinetti Andrea per l'immobile in Via Ringhiera 10, e dall'ufficio urbanistica, edilizia e ambiente comunale per il terreno tra Via del Paradiso e Via Madonna del Rosario;
- 3) Di allegare la presente deliberazione al bilancio di previsione dell'esercizio 2016-2018, ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del decreto legge 25 giugno 2008, n°112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n°133;
- 4) Di pubblicare il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare all'Albo Pretorio dell'ente per 60 giorni consecutivi;
- 5) Di dare atto che il presente provvedimento non comporta la necessità di variante allo strumento urbanistico generale.
- 6) Di convenire che sono a carico dell'acquirente tutte le spese, sostenute o sostenibili (valutazione e pubblicità, come da regolamento) e anche quelle relative al contratto di compravendita, comprese quelle per certificati catastali, bolli, tasse di registro, trascrizioni e volture catastali ed ogni altra spesa inerente e conseguente, con esclusione di quelle che per legge spettano alla parte venditrice.
- 7) Di demandare al responsabile del servizio tecnico gli adempimenti connessi alla realizzazione del presente provvedimento.

Inoltre il Consiglio Comunale, con successiva e separata votazione favorevole resa in modo palese

Presenti: n.____; Votanti: n.____; Voti favorevoli: n.____; Voti contrari: n.____;

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4^ comma, del D.lgs 267/2000 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.



Città di Ostra

Provincia di Ancona

PARERE: Si esprime parere **Favorevole** in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs. N. 267 del 18-08-2000.

Data: 21-04-2016

Il Responsabile del servizio

Natalini Armando

PARERE: Si esprime parere **Favorevole** in ordine alla **REGOLARITA' CONT.LE**, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs. N. 267 del 18-08-2000.

Data: 22-04-2016

Il Responsabile del servizio

Paoloni Giuseppe