



COMUNE DI RADICONDOLI

Provincia di Siena

Tel. 0577 - 790903 - 790910 Fax 0577 - 790577

E-Mail: info@comune.radicondoli.siena.it

ALLEGATO alla deliberazione Giunta comunale n 81 del 1.07.2013

**“PIANO DELLE ALIENAZIONI E
PIANO DELLE VALORIZZAZIONI
ANNO 2013 – 2014 - 2015 ”**

COMUNE di RADICONDOLI

***Ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali
Piano delle alienazioni e Piano delle valorizzazioni 2013-2014-2015***

Il nuovo assetto normativo intervenuto negli ultimi anni in materia di "patrimonio immobiliare" ha condotto a una radicale trasformazione del ruolo e delle aspettative connesse alla gestione e valorizzazione del patrimonio degli Enti stessi. In questo contesto è necessario pensare ad un'Amministrazione Comunale capace di conoscere e ricostruire i cespiti di proprietà per elaborare strumenti di programmazione patrimoniale.

Il patrimonio immobiliare è pertanto una vera e propria ricchezza economico – finanziaria, con conseguente necessità di attivare una programmazione finalizzata alla razionalizzazione dell'utilizzo dei propri beni immobili.

L'obbligo di predisporre un vero e proprio **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei beni immobili** da parte degli enti locali da allegare al Bilancio è pertanto una delle innovazioni più interessanti convenute nella manovra estiva del 2008 (DL 112/2008, convertito con legge n° 133/2008). Con l'art. 58 del D. L. 25.06.2008 convertito con modificazione nella legge 06.08.08 n. 133 viene introdotto l'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali del Comune e " suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione".

L'importanza di tale documento è notevole in quanto l'inclusione di un immobile nello stesso ha i seguenti rilevanti effetti concreti:

- a) l'immobile passa automaticamente nel patrimonio disponibile dell'ente;
 - b) l'inserimento dell'immobile nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone spessamente la destinazione urbanistica.
 - c) l'inclusione di un bene immobile nell'elenco ha effetto dichiarativo della proprietà, al punto che, in assenza di precedenti trascrizioni, si producono gli effetti della trascrizione di cui all'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto;
- L'A.C. ha approvato con Determinazione Settore Amministrativo Contabile n.192 del 31.12.2012 l'aggiornamento annuale dell'inventario del Patrimonio Immobiliare e mobiliare con la separazione e classificazione di quello immobiliare in:
- demanio;
 - patrimonio indisponibile
 - patrimonio disponibile.

In tale direzione si propone il presente **Piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio dell'Ente**, effettuato attraverso un'analisi critica dei cespiti di proprietà dell'Ente locale, con particolare riguardo alla destinazione urbanistica ed alle scelte di pianificazione territoriale.

La norma di legge detta inoltre le procedure di valorizzazione ed utilizzazione ai fini economici dei beni immobili, ricorrendo anche alla concessione e locazione di cui all'art. 3 bis del DL 351/2001, introdotto dalla L. 296/2006, che prevede che i beni immobili di proprietà dello stato possano essere concessi o locati a privati a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquant'anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi, anche tramite interventi di recupero e ristrutturazioni. I beni inseriti nell'ambito del Piano sono ritenuti non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di essere valorizzati ovvero dismessi. I beni immobili inseriti all'interno del Piano di alienazioni entrano quindi a far parte del *patrimonio disponibile*, senza ulteriori atti o adempimenti; l'elenco deve essere reso pubblico ed in assenza di precedenti trascrizioni ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti di cui all'art. 2644 del cod. civ. , nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione catastale del bene.

Dopo aver elencato la portata e l'utilità della norma di legge, dobbiamo fare alcune considerazioni:

- l'aggiornamento annuale dell'inventario del Patrimonio Immobiliare e mobiliare e classificazione di quello immobiliare approvato con Determinazione Settore Amministrativo Contabile n.192 del 21.12.2012, ha ridotto di fatto all'essenziale il patrimonio indisponibile (riferito quindi esclusivamente a quello destinato a pubblico servizio).
- la gran parte del proprietà pubblica è quindi inserita come patrimonio disponibile, ciò fa sì che per l'Amministrazione Comunale di Radicondoli, il Piano in oggetto si traduce solamente nel Piano delle Alienazioni che di seguito riportiamo:

Piano delle Alienazioni

La scheda di seguito riportata indica i beni ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di dismissione.

La valutazione per ogni bene di seguito espressa si intende di massima e sommaria in quanto il mercato immobiliare sia per il momento in corso, sia per la particolarità del nostro territorio non risponde all'offerta di immobili.

In via precauzionale pertanto si ritiene di impostare una valutazione per quanto possibile, sulla base di valori reperiti sul mercato, mediati fra loro, e sulla base di vendite per immobili simili avvenute nel territorio.

In ogni caso tali valori, saranno oggetto di stima di maggior dettaglio e comunque soggetti a bando di vendita con offerte in aumento.

N.	Descrizione Immobile	Descrizione Catastale	Destinazione urbanistica attuale	Destinazione urbanistica proposta	Stima sommaria
1.	Rese di terreno posti nella lottizzazione Ragnana. Superficie presunta: mq.1.700.	Foglio n°24 Particelle: n.310 porzione n.321 porzione n.362 porzione n.32 porzione	Aree di rispetto stradale / Zone C residenziali	Invariata	Per tali porzioni di terreno considerato: -la buona posizione; -i valori di vendita medi di aree in similari o analoghe condizioni si stima un valore di circa €23,00/mq. per un importo presunto di 39.100,00.

ALIENAZIONI PREVISTE ESERCIZIO 2014

N.	Descrizione Immobile	Descrizione Catastale	Destinazione urbanistica attuale	Destinazione urbanistica proposta	Stima sommaria
1	Lotto edificabile lottizzazione Belforte Superficie presunta: mq.450,00.		Aree miste residenza ed attrezzature	Invariata	Valore di vendita presunto €10.000,00.

ALIENAZIONI PREVISTE ESERCIZIO 2015

N.	Descrizione Immobile	Descrizione Catastale	Destinazione urbanistica attuale	Destinazione urbanistica proposta	Stima sommaria
2.	Fabbricato ex scuola di Elci, in cattivo stato di manutenzione. Superficie + resede :mq. 378.	Foglio n°98 Particella: n.84	Zone a parco Territoriale	Sistemi Turistici UTOE STA4 ELCI.	Per tale fabbricato considerato: -la posizione, i valori di vendita medi per beni in condizioni similari o analoghe si stima un valore di circa €. 100.000,00.