



# COMUNE DI MONTEMARANO

Provincia di Avellino

Indirizzo: Piazza del Popolo, 1- 83040 Montemarano (AV)

telefono: 0827/63012 – fax: 0827/63252

P.I. 00286500640

C.F. 80010870642

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI Triennio 2023/2024/2025

### PREMESSA

L'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, stabilisce che le Regioni, le Province, i Comuni e tutti gli altri Enti Locali, procedano al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, individuando, 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 e che possano essere suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" da allegare al bilancio di previsione.

### ARTICOLAZIONE

Il presente schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è suddiviso in due sezioni costitutive del Piano stesso.

La prima sezione, denominata "**PIANO DELLE ALIENAZIONI**", contempla gli immobili di **proprietà comunale oggetto di dismissione** dal patrimonio comunale.

La seconda sezione, denominata "**PIANO DELLE VALORIZZAZIONI**", contempla gli immobili (fabbricati) di proprietà comunale già iscritti al **patrimonio disponibile** dell'ente e che possono essere oggetto di valorizzazione e/o riordino della gestione.

Dal presente schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" sono esclusi i **beni demaniali** (strade, cimiteri, parchi e giardini, etc.) e parte dei beni iscritti al **patrimonio indisponibile** dell'ente che, per loro natura, sono destinati all'esercizio di funzioni istituzionali (sede municipale, scuole di ogni ordine e grado, caserma, autorimessa destinata a ricovero mezzi comunali, etc.).

### PROCEDIMENTO

La delibera che approva gli elenchi è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per legge, per sessanta giorni consecutivi, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nel "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è previsto il ricorso amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione.

### VALUTAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si ritiene di dover focalizzare l'attenzione soprattutto sulla necessità di garantire una utile gestione dei beni di cui l'Ente è proprietario instaurando un proficuo raccordo tra la struttura tecnica preposta alla gestione del patrimonio, la quale potrà proporre interventi conservativi o migliorativi ed il servizio finanziario, chiamato a valutare i riflessi positivi o negativi delle scelte da operare, sulla gestione finanziaria.

Da qui l'esigenza di raccomandare una particolare attenzione ai responsabili di Settore interessati ai servizi di controllo interno ed all'organo di revisione, ciascuno per la propria competenza, per tutti quei fenomeni che possono avere una incidenza negativa sui procedimenti, sull'attività e sui risultati complessivi della gestione del patrimonio immobiliare:

occupazioni senza titolo,

comodati d'uso ingiustificati, canoni irrisori o non corrisposti,

situazioni di degrado e perdita totale degli immobili per mancata programmazione di interventi di manutenzione,

omessa vigilanza sulle attività di terzi volte ad acquisire situazioni da cui possa derivare una diminuzione patrimoniale per l'Ente, attraverso, ad esempio, l'accessione invertita o l'usucapione,

alienazioni a prezzi inferiori a quelli di mercato,

eventuali difformità tra la situazione di fatto e le risultanze catastali degli immobili,

eventuali impedimenti al trasferimento dei beni per l'assenza delle certificazioni necessarie allo scopo.

## **SEZIONE I**

### **PIANO DELLE DISMISSIONI**

In particolare il Piano delle valorizzazioni e delle dismissioni approvato negli anni 2021 e 2022 di fatto è restato in gran parte inattuato, a causa della pandemia da COVID 19 che ha determinato altre e diverse priorità. Ecco perché il presente Piano costituisce quasi una replica di quello scorso.

1. Il Comune è proprietario di n.5 alloggi popolari alla via San Francesco attualmente concessi agli aventi diritto sulla base della graduatoria prevista per legge.

Già con il piano approvato per lo scorso triennio si era previsto di avviare, in conformità a quanto previsto dalla legge regionale n. 24/2003, un piano di vendita dei citati alloggi, allo scopo di evitare che nel tempo il Comune dovesse sostenere spese per la manutenzione.

Rispetto a tali alloggi, dopo l'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto, in sede di stipula dei contratti locativi, sono emerse delle criticità rappresentate dalla necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria a detti alloggi, per renderli di fatto utilizzabili. Non avendo il comune ulteriori risorse da destinare allo scopo, è stato concordato che tali oneri ricadessero sugli assegnatari e a scomputo dei canoni locativi, la cui determinazione è in corso. Per ragioni prudenziali, non viene previsto in bilancio alcun introito, riservandosi di recepire in corso di esercizio le eventuali variazioni.

2. Si prevede, inoltre di vendere un relitto della strada Carosuro - Lago, rispetto alla quale già in passato è stata disposta una parziale sdemanializzazione, trattandosi di un tratto di strada non più utilizzato.

L'ufficio tecnico ha proceduto ad una identificazione puntuale del tratto che è possibile alienare. Lo stesso presenta una superficie complessiva di mq 314. E' stata effettuata una stima di € 4,11/mq tenendo conto del valore attribuito in sede di indennità di esproprio a terreni agricoli omogenei, rivalutato all'attualità. Conseguentemente il valore da porre a base d'asta, come determinato dal responsabile del settore tecnico ammonta ad € 1.290,00, importo questo che viene destinato a spese di investimento e, precisamente, a implementazione arredo urbano.

Per ragioni prudenziali, non viene previsto in bilancio alcun introito, per cui, si provvederà, solo a vendita realizzata, ad operare le necessarie variazioni di bilancio, qualora la procedura si concluda entro il 31.12.2023, con aggiornamento del bilancio triennale in caso contrario.

3. Si conferma la volontà amministrativa manifestata nel lontano anno 1952, con delibere di C.C. nn. 22 e 24, con le quali si autorizzava la Parrocchia di Santa Maria Assunta alla costruzione della nuova sacrestia e della cappella al Patrono San Giovanni, mettendo a disposizione, a titolo gratuito, un suolo comunale, retrostante la Cattedrale. Infatti, nonostante la costruzione sia stata realizzata, in virtù dell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Montemarano, occupando porzione del terreno contraddistinto in catasto al foglio 11, ora particella n. 957, per mq.118 mai nessun atto di trasferimento del terreno interessato è stato effettuato. E' evidente che tale situazione di irregolarità determina delle criticità per la costruzione realizzata, a livello di intestazione catastale e di intestazione della piena proprietà nei Registri Immobiliari, per cui di recente, si sono tenuti incontri con il Parroco e con il Vicario del Vescovo, affinché si trovasse una soluzione per definire il trasferimento. Nel corso di questi incontri, il Comune ha avanzato la proposta di regolarizzare giuridicamente un'altra situazione di fatto che si protrae da decenni, in ordine all'utilizzo di fatto ad uso pubblico di un'area, (in Catasto al foglio 11 particella 901 di mq 47), di proprietà della Curia. Al riguardo c'è stata piena condivisione di intenti ed il perfezionamento della procedura consentirà al Comune di Montemarano di disporre, a pieno titolo, di un'area che è utilissima per la collettività stante la sua destinazione a parcheggio, in un centro storico che presenta gravi carenze in tal senso. Purtroppo, l'iter per addivenire alla definizione delle proprietà è piuttosto lungo, richiedendosi l'acquisizione preliminare della verifica dell'interesse culturale del bene da parte della Soprintendenza. E' stata inoltrata in tal senso apposita richiesta che è attualmente in attesa di riscontro.

4.L'Ente ha uno stabile, ex edificio scolastico. Lo stabile non riveste ormai alcun interesse funzionale per l'ente, per cui se ne intende promuovere la dismissione.

Analoga valutazione è stata effettuata per una porzione di fabbricato in via Melfitana, non ultimata.

I due immobili sono individuati catastalmente rispettivamente :

Foglio 6 particella 905,

2. Foglio 11, particella 923, sub 13.

Per gli stessi è stata redatta dall'UTC una stima per individuare il prezzo di vendita da porre a base d'asta, determinata rispettivamente in € 35.000,00 ed in € 15.000,00.

Solo ai fini di completare il programma delle alienazioni nel triennio di riferimento, allo scopo di fornire, sin da ora, un preciso indirizzo al responsabile del Settore Tecnico, si indicano di seguito anche i beni mobili che l'Ente intende dismettere:

1. si ripropone la dismissione,della macchina operatrice comprensiva di accessori (sbanca neve, tagliaerba,miniscavatore, spargisale) la cui opportunità è emersa sulla scorta della considerazione che attualmente non sono più presenti in organico dipendenti da adibire ai servizi connessi al suo utilizzo. Al riguardo l'ufficio tecnico ha previsto una vendita dell'automezzo nello stato in cui attualmente versa, per un importo presunto di € 12.000,00.
2. Non essendo andata a buon fine la vendita dei tre scuolabus adibiti fino all'anno scolastico 2020/2021 al servizio di trasporto scolastico e non più utilizzati a seguito dell'esternalizzazione del servizio, si prevede che l'asta venga riproposta.

## **SEZIONE II PIANO DELLE VALORIZZAZIONI**

1.L'Ente è proprietario di un fondo castanile che ha concesso in affitto per un canone annuo di Euro 6.000,00.

2.Il comune dispone inoltre di un'area picnic attrezzata nel bosco di Montemarano, che negli anni scorsi è stata affidata in gestione con oneri a carico del gestore di provvedere alla pulizia degli spazi attrezzati e la manutenzione degli arredi ivi presenti. Poiché il Comune è stato destinatario di un finanziamento volto alla riqualificazione dell'area nell'ambito del PSR Misura 8.5.1., i cui lavori inizieranno a breve, solo alla fine dell'intervento saranno assunte le decisioni in ordine alla miglior forma di gestione dell'area, che sarà, comunque, più appetibile sul mercato per effetto del realizzando intervento.

3.Nel corso dell'anno 2015 si è liberato l'immobile destinato a sede del centro diurno dell'infanzia comunale, in quanto le suore che gestivano lo stesso, in virtù di convenzione con il comune, non sono più riuscite a garantire il servizio. E', pertanto, cessata la finalità istituzionale dell'immobile, per cui, con apposito atto adottato in data 14.01.2016, l'amministrazione comunale ha deciso di assegnarla in uso comune alle Associazioni locali non lucrative che operano, a vario titolo sul territorio comunale per la realizzazione di quelle finalità che sono coincidenti con alcune finalità istituzionali dell'ente e che assicurano servizi alla collettività con carattere di sussidiarietà rispetto al Comune.

Con la richiamata delibera, in altri termini si è operata una valutazione che, partendo dalla non commerciabilità dell'immobile, che non si presta di per sé ad un uso abitativo, ha operato una scelta che consentirà una adeguata conservazione dell'immobile ed una sinergica attività volta al soddisfacimento di esigenze sociali, ricreative, culturali sportive che il comune, per le scarse risorse umane e finanziarie non potrebbe garantire alla collettività.

Alla delibera è seguita una successiva delibera, la n. 30 del 15.03.2016, con cui, a seguito delle istanze pervenute, si sono materialmente assegnati i locali alle singole associazioni richiedenti.

Per la formalizzazione dell'assegnazione è stata sottoscritta tra le parti interessate apposita convenzione che prevede l'utilizzo in comodato da parte di tutte le Associazioni locali, in uso esclusivo per alcuni locali ed in uso promiscuo per altri locali comuni, con accollo da parte delle Associazioni dei consumi relativi alle utenze. Il piano seminterrato, viene invece utilizzato quale sede di un micronido. Ciò consente di fornire un utile servizio alle famiglie con genitori lavoratori che possono avvalersi di personale e di una struttura dedicati per la cura dei bambini di età inferiore ai tre anni.

4.Il Comune, tramite l'ufficio tecnico comunale ha proceduto, inoltre, ad effettuare una ricognizione di tutte le aree che già sono entrate di fatto nella sua disponibilità per effetto di atti amministrativi adottati nel corso degli anni e mai definiti con i relativi adempimenti della registrazione-trascrizione-voltura, per cui essi sono ancora intestati alla vecchia ditta catastale.

Rispetto a questi beni immobili, per i quali si impone un riordino al fine di una efficiente gestione, è stato redatto un apposito elenco, allegato "A" al presente Piano, per farne parte integrante e sostanziale, con l'effetto che la loro inclusione nel piano di valorizzazione ha natura dichiarativa della proprietà ai sensi dell'art. 58 comma 3 del D.L. innanzi citato. Al riguardo si dispone che l'UTC proceda tempestivamente agli adempimenti necessari per la formalizzazione in capo al comune di Montemarano della relativa proprietà.

5. Nel triennio di riferimento, inoltre l'Ente intende attuare il processo di sistemazione, regolarizzazione e valorizzazione dei terreni appartenenti al Comune ma gravati da enfiteusi e a livelli.

Infatti, l'ordinamento giuridico attribuisce ai livellari ed agli enfiteuti la titolarità di un diritto potestativo di affrancazione, il cui esercizio è funzionale all'acquisizione della proprietà del fondo, mediante pagamento al nudo proprietario di una determinata somma detta valore di affrancazione risultante dalla capitalizzazione del canone enfiteutico annuo sulla base dell'interesse legale (art. 971 c.c.). Il diritto di affrancazione non può essere negato dall'Amministrazione concedente, che quindi, in caso di specifica richiesta, è tenuta a concedere l'affranco, suscettibile, peraltro, di riconoscimento giudiziale in forza di sentenza costitutiva di trasferimento della proprietà. L'amministrazione comunale, pur nella consapevolezza che non vi è alcun obbligo per il privato di procedere all'affrancazione, prende atto che l'istituto di affrancazione è di grande utilità per l'enfiteuta o il livellario in quanto consente allo stesso di acquistare la piena proprietà del fondo, tanto più che, ai sensi dell'art. 19, c. 14 della L. n. 122/2010, che ha aggiunto il c. 1 bis all'art. 29 della n. 52 del 27.02.1985, è stato introdotto, a pena di nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione di diritti reali su immobili già esistenti o lo scioglimento di comunione di diritti reali, l'obbligo della dichiarazione da parte degli interessati della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Atteso dunque che nella maggior parte dei casi il Comune non ha più interesse a conservare la qualità di concedente di detti fondi, trattandosi di concessioni prive di utilità pratica e che di contro è di maggiore utilità per l'Ente accertare eventuali richieste di affrancazione e favorire il relativo processo, al fine di conseguire i dovuti introiti.

Per questo motivo ha richiesto nel corso dell'anno 2020 all'ufficio tecnico del comune di fare una ricognizione dei terreni gravati da tali diritti al fine di valutarne l'entità.

Lo stesso operando tramite consultazione dal catasto ha redatto un primo elenco delle particelle gravate da tali diritti e con delibera di C.C. n. 32 del 30.11.2020 sono state approvate le norme regolamentari da applicare per l'affrancazione, nonché i criteri per determinare i canoni di affrancazione ed ha calcolato il canone enfiteutico dovuto per il riscatto, evidenziando un potenziale introito di € 73.622,52, oltre all'adeguamento ISTAT delle rendite catastali disposto per legge.

La previsione effettuata con il programma dello scorso triennio, non è stata rispettata, in quanto la risposta ad affrancare è stata molto modesta, per cui si dovrà procedere a imporre la regolarizzazione dei canoni enfiteutici i cui calcoli sono in corso da parte dell'ufficio tecnico.

Per il triennio viene effettuata la seguente previsione:

anno 2023: € 12.000,00

anno 2024: € 12.000,00

anno 2025: € 12.000,00

## **CONCLUSIONI**

Il presente piano potrà subire variazioni in presenza di nuove e diverse valutazioni che potranno rendersi necessarie od opportune nel corso del triennio.