

COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

ORIGINALE

Deliberazione **CONSIGLIO COMUNALE** n. 37 del 04/08/2009

OGGETTO

APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEL COMUNE DI TORRILE - DA REGISTRARE NEL BILANCIO PREVENTIVO 2009 - ART. 58 LEGGE 133/2008 E S.M.I.

L'anno **duemilanove** addì **quattro** del mese di **Agosto** alle ore **21:10** nella sala delle adunanze consiliari del comune suddetto, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione Straordinaria in seduta Pubblica di ""1a"" convocazione il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Risultano all'appello i Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
RIZZOLI ANDREA	Presidente	Presente
LAINA' GIUSEPPE	Consigliere	Presente
CARDINALE CARMELO	Consigliere	Presente
SPAGNA CLAUDIO	Consigliere	Presente
CARBONI CATERINA	Consigliere	Presente
STRINGHINI ENNIO	Consigliere	Presente
ROSI NICOLA	Consigliere	Assente
AGOSTI FABIO	Consigliere	Assente
ZILIOLI MAURA	Consigliere	Presente
BARATTIERI BARBARA	Consigliere	Presente
SACCANI ALESSANDRO	Consigliere	Assente
SIMONAZZI LUIGI	Consigliere	Presente
FADDA ALESSANDRO	Consigliere	Presente
GANDOLFI SILVIA	Consigliere	Presente
RICCARDI MARIA CRISTINA	Consigliere	Presente
GIUFFREDI SERGIO	Consigliere	Presente
VARATTA ANTONIO	Consigliere	Presente

Partecipa all'adunanza D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE in qualità di Segretario Comunale.

RIZZOLI ANDREA nella qualità di Presidente constatato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta ed invita a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nei fogli allegati.



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

Sono presenti in aula 14 consiglieri , compreso il Sindaco.

Risultano assenti i consiglieri Rosi, Agosti e Saccani.

Il Sindaco-Presidente introduce il 4 punto posto all'odg del Consiglio comunale e invita l'assessore Simonazzi a relazionare.

L'assessore dà lettura del suo intervento.

Il Cons. Fadda annuncia voto favorevole.

Il Cons. Cardinale annuncia voto favorevole.

il Cons. Varatta annuncia voto favorevole.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

1)- il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*", al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente 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, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

2)- il successivo comma 2, che prevede che "*l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovra ordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità e' comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente*";

Dato atto che l'art. 42, comma 2, lett. l) T.U.E.L. n° 267/2000 e s.m.i. prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permutate, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

Considerato che il competente IV° Settore Tecnico Lavori Pubblici – Interventi Tecnico Manutentivi e Patrimonio ha attivato, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, una procedura di ricognizione del



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

patrimonio dell'ente locale, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, rilevando una serie di immobili (terreni e fabbricati) suscettibili di valorizzazione e di dismissione, in quanto ritenuti non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

Verificato che tra tali immobili è presente un fabbricato civile per abitazioni, situato in San Polo – via don Minzoni, avente una dimensione di pianta di otto metri di profondità e dieci metri circa di fronte strada, elevato per due livelli in cui sono presenti al piano terreno una modestissima unità abitativa e locali accessori oltre a vano scala e al piano primo due modestissimi miniappartamenti, il tutto non più utilizzato da diversi anni e quindi attualmente in situazione di forte degrado;

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha recentemente avviato un programma di riqualificazione di via don Minzoni e che pertanto tale immobile, nella situazione di degrado in cui versa, male si contestualizza con le scelte effettuate e tese a migliorare la qualità urbana del quartiere, rafforzando quindi la necessità di avviare un programma di valorizzazione e riqualificazione proprio per tale immobile, confacente sia agli obiettivi normativi citati in premessa, sia agli obiettivi di buon governo adottati dall'Amministrazione Comunale;

Appurato quindi che il documento tecnico ora proposto in approvazione, e allegato alla presente delibera denominato PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE, contempla parte di tale patrimonio comunale suscettibile di valorizzazione e alienazione ossia l'edificio poc'anzi citato di via don Minzoni, in quanto l'Amministrazione Comunale intende ora proporre al Consiglio Comunale tale unica tematica definita nell'allegato medesimo, riservandosi di poter presentare in futuro, se le condizioni tecniche, amministrative e soprattutto i programmi politici di buon governo lo riterranno indispensabile, ulteriori individuazioni patrimoniali oggetto di valorizzazione e alienazione;

Rilevato che:

1. i terreni e fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente, con la qualifica di beni immobili della classe A II 4 (fabbricati patrimonio indisponibile), del conto del patrimonio (modello 20 del DPR n. 194/1996), potranno essere inseriti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, evidenziano la relativa destinazione urbanistica come citata nel progetto preliminare di valorizzazione e alienazione approvato, per quanto compatibile con le funzioni della Giunta Comunale, nella seduta del 23 luglio 2009;
2. l'elenco di immobili, da pubblicare secondo i disposti normativi vigenti, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

Verificato che l'immobile, inserito ora nell'allegato oggetto di approvazione, dispone di proprio censimento al Catasto Fabbricati di Torrile al foglio 30, particella 17, subalterni 17-18-19 con destinazione residenziale e accessori;



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

Considerato che la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del dl n. 351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;

Preso atto che l'art. 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" della Legge n. 133/2008, al comma 7, prevede che i soggetti di cui al comma 1 possano in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;

Ritenuto utile acquisire e quindi approvare alcune linee programmatiche relative alla regolamentazione della valorizzazione che partirà dallo sviluppo e implementazione del progetto preliminare, redatto dal Responsabile del IV° Settore Tecnico LL.PP. su incarico conferito dall'Amministrazione Comunale, concordato, condiviso e approvato con atto della Giunta Comunale nella seduta del 23 luglio 2009 e relativo all'immobile presente nell'elenco in oggetto;

Effettuate le opportune valutazioni e le relative indagini di mercato commissionate dall'Amministrazione Comunale al Responsabile del IV° Settore Tecnico LL.PP., che hanno permesso di definire, per tale immobile ora proposto nell'elenco in oggetto, la possibilità di un piano di valorizzazione anche parziale e progressivo, ossia riservato ad alcune parti dell'immobile o esplicite tipologie e categorie di lavorazioni richiamate nel progetto medesimo di valorizzazione, utilizzando anche l'istituto della locazione con la possibilità, al termine di questa, di esercitare l'alienazione anche parziale – riferita al piano terreno dell'immobile - a condizioni particolarmente favorevoli per il soggetto locatario che avrà nel frattempo provveduto alla valorizzazione dell'immobile secondo i disposti della presente deliberazione;

Ritenuto pertanto meritevole, e aderente agli obiettivi di governo dell'ente, il progetto preliminare di riqualificazione e rivalutazione dell'immobile situato in via don Minzoni mediante l'adozione dell'istituto giuridico della locazione in concessione di valorizzazione presentato dal IV° Settore Tecnico LL.PP., che prevede la generale ristrutturazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso per il piano terreno e creazione di un locale commerciale direzionale, oltre al recupero del piano primo per il rifacimento di una unità immobiliare decorosa da destinare ad abitazione, implementando la dotazione del patrimonio pubblico funzionale alla risoluzione dei problemi di alcune categorie protette di utenza in situazione di disagio;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., sono stati acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi dai responsabili dei settori interessati;

VISTO il parere favorevole di legittimità espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'ordinanza del Sindaco n. 27 del 26.06.2009;



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) di approvare l'allegato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, composto attualmente di un solo immobile situato in San Polo, via don Minzoni 3/5, e precisamente individuato nell'edificio indipendente su quattro lati avente una dimensione di pianta di circa ottanta metri quadrati elevato in due livelli con piano terreno e piano primo, insistente su un'area di circa cento metri quadrati, confinante a nord con via don Minzoni, precisamente individuato nel progetto preliminare di valorizzazione redatto dal IV° Settore Tecnico, già approvato - per le tematiche di competenza della Giunta Comunale - nella seduta del 23 luglio 2009 di tale organo di governo;
- 2) di approvare pertanto, in funzione ai disposti di cui all'art. 58 della Legge n° 133/2008, l'inserimento di tale immobile nella categoria dei beni patrimoniali disponibili con l'attuale destinazione urbanistica, già conforme e permissiva di tutti gli usi e le attività di valorizzazione e riqualificazione contemplate nel progetto di valorizzazione poc'anzi citato;
- 3) di prendere atto che tali approvazioni, di cui ai punti precedenti, hanno immediato effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, producendo gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché tutti gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- 4) di consentire che l'attuazione del presente Piano possa esplicare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2009/2011;
- 5) di dare atto che il piano dovrà essere allegato al bilancio di previsione 2009;
- 6) di approvare, per le competenze specifiche del Consiglio Comunale, il progetto preliminare di ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile compreso nel Piano di cui sopra, attraverso l'adozione dell'istituto giuridico della locazione in concessione di valorizzazione;
- 7) di prevedere che detta locazione in concessione di valorizzazione disponga delle seguenti principali caratteristiche:
 - A) valorizzazione del bene mediante l'esecuzione di interventi edili con trasformazione dell'immobile da edificio con appartamenti (ora presenti in numero di tre di cui due al piano primo e uno al piano terreno) a edificio con appartamenti e locali commerciali e direzionali (piano primo a residenza e piano terreno a commerciale direzionale) utilizzando un bando pubblico per la selezione di un conduttore dell'immobile che, in adempimento di specifiche obbligazioni dedotte nel contratto di locazione e contemplate nel progetto preliminare inserito in detto Piano, esegua a proprie spese le opere edili di ristrutturazione, attraverso imprese qualificate, necessarie e meglio precisate nel progetto definitivo ed esecutivo fatto redigere a tecnico qualificato dal conduttore e conforme al progetto preliminare approvato dall'Amministrazione Comunale, di cui al Piano in approvazione, scomputando i costi dei lavori, equiparati a migliorie ed addizioni autorizzate dalla proprietà – ossia dalla Giunta Comunale, dall'ammontare dei corrispettivi dovuti a titolo di canone di locazione, fermo il diritto dello stesso a condurre il bene (per gli spazi del

5



COMUNE DI TORRILE

PROVINCIA DI PARMA

- piano terreno) in conformità all'uso commerciale e direzionale per cui lo stesso viene locato;
- B) alienazione del bene immobiliare situato al piano terreno dell'edificio oggetto di valorizzazione e riqualificazione solo al termine del periodo della locazione per concessione di valorizzazione:
- a) in favore del soggetto conduttore, in conformità a precise specifiche inserite nel bando per la sua individuazione, per un prezzo già stabilito nel bando medesimo e definito nel valore iniziale dell'immobile ante valorizzazione, come stimato dall'Agenzia del Territorio incaricata mediante convenzione in essere con il Comune di Torrile, indicizzato ISTAT all'anno della vendita;
oppure
- b) ad un soggetto diverso dal conduttore per un prezzo globale di mercato che sarà stabilito nel momento della compravendita secondo una stima commissionata ad ente pubblico qualificato in materia in quel preciso momento;
- C) Importo della valorizzazione pari a Euro 200.000,00 (diconsi euro duecento mila) oltre oneri vari per un totale di Euro 240.000,00 (diconsi euro duecento quarantamila);
- D) Estimazione iniziale dell'importo e aggiornamento del canone di locazione, che tuttavia non sarà materialmente corrisposto perché decurtato temporalmente dell'ammontare della valorizzazione sostenuta invece anticipatamente, pari a Euro 800 (ottocento) mensili aggiornati annualmente dell'indice ISTAT, per la locazione da attività commerciale direzionale del piano terreno dell'edificio inserito in detto Piano;
- E) Durata della locazione per anni 25 (venticinque) senza alcuna disposizione funzionale in merito al tema dei rinnovi contrattuali, diversamente previsti per contratti generici di locazione;
- F) Possibilità di procedere all'alienazione solo al termine della locazione al prezzo definito nel bando pubblico, desumibile dalla perizia Commissionata all'Agenzia del Territorio di Parma, considerata in un valore del 50% (cinquanta per cento) trattandosi della vendita del solo piano terreno dell'immobile composto invece di due livelli descritti nel progetto preliminare di riqualificazione approvato dalla Giunta Comunale nella seduta del 23 luglio 2009;
- 8) di prevedere nel contratto di locazione, per concessione di valorizzazione, la clausola della revoca o del recesso dal contratto medesimo, adeguatamente motivata e approvata dall'Organo di Governo competente del Comune di Torrile, con il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico finanziario inserito nel progetto definitivo ed esecutivo proposto dal conduttore e approvato dalla Giunta Comunale, definendo tuttavia che non sarà ammissibile revocare o recedere prima del completamento dei lavori di ristrutturazione per valorizzazione;
- 9) di prendere atto pertanto che, per le specifiche enunciate ai punti precedenti, la valorizzazione così come ora in approvazione produce il duplice vantaggio riferibile sia alla salvaguardia dell'interesse pubblico teso ad una efficace valorizzazione del bene in questione, sia al ricorso a procedure competitive – istituto della locazione con futura alienazione poc'anzi detta – che assicura - con l'adozione di un bando pubblico per la selezione del conduttore - trasparenza del procedimento selettivo, massima partecipazione, concorrenzialità e non discriminazione tra soggetti interessati a vedersi assegnare l'immobile da assoggettare all'intervento di valorizzazione enunciato in questo atto e nell'allegato Piano contenente il progetto preliminare



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

sopra più volte enunciato;

10) di prevedere nel bando pubblico l'iscrizione, tra gli elementi selettivi, di un criterio che valuti positivamente, e quindi con adeguato punteggio, le proposte riferibili ad un miglioramento:

- dei contenuti e degli obiettivi desumibili dalle caratteristiche progettuali;
- dei contenuti tecnico costruttivi, di finitura edile e impiantistica dell'intervento di ristrutturazione e riqualificazione per valorizzazione dell'immobile, in aumento rispetto ai valori e alle caratteristiche prefissate dal progetto preliminare redatto dall'Amministrazione Comunale prima enunciato;
- delle condizioni del piano economico finanziario;

tutti elementi funzionali all'ottenimento di requisiti più vantaggiosi per l'Amministrazione Comunale, producendo e autorizzando pertanto anticipatamente e automaticamente da ora anche una parziale modificazione delle condizioni sopra menzionate, unicamente tese alla salvaguardia dell'interesse pubblico;

Successivamente con separata ed unanime votazione espressa per alzata di mano rende la presente immediatamente eseguibile.



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

Il presente verbale viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
RIZZOLI ANDREA

IL Segretario COMUNALE
D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE

REFERATO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 D.Lgs 18.08.2000, n° 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene affissa all'Albo Pretorio comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal 12/08/2009 fino al 27/08/2009.

Addì 12/08/2009

IL SEGRETARIO GENERALE
D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art. 134, D.Lgs 18.08.2002, n° 267)

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni dal 12/08/2009, E' DIVENUTA ESECUTIVA il 22/08/2009 ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.20002 n. 267.

Lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE