



SAN MARCO DEI CAVOTI

Provincia di Benevento

Deliberazione di Consiglio

N. 7 del 26-02-2025

OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025/2027– ART. 58 DECRETO LEGGE N. 112/2008 CONVERTITO NELLA LEGGE N. 133/2008. APPROVAZIONE

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventisei** del mese di **Febbraio** alle ore 18:08, nella sala delle adunanze consiliari, si è riunito nella sala consiliare il Consiglio comunale in seduta pubblica ordinaria, in prima convocazione.

All'appello risultano:

N	Cognome e Nome	Carica	Presenze	N	Cognome e Nome	Carica	Presenze
1	MARINO ANGELO	CONSIGLIERE	Presente	8	PANELLA SALVATORE	CONSIGLIERE	Presente
2	PITEO ANNA MARIA	CONSIGLIERE	Presente	9	RICCI ANTONIO	CONSIGLIERE	Presente
3	LA VISTA ILARIA	CONSIGLIERE	Presente	10	POZZUTO ANGELO	CONSIGLIERE	Presente
4	COCCA PATRIZIA	CONSIGLIERE	Presente	11	COSTANTINI DONATO	CONSIGLIERE	Assente
5	BORRILLO FRANCESCO	CONSIGLIERE	Assente	12	CAVOTO REMO	CONSIGLIERE	Presente
6	COCCA ANGELO	PRESIDENTE	Presente	13	CASCIANO ANGELO	CONSIGLIERE	Presente
7	RICCI PASQUALE	CONSIGLIERE	Presente				

PRESENTI N. 11 ASSENTI N. 2

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA ELENA MAIO il quale provvede alla redazione del verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, ANGELO COCCA, nella qualità di PRESIDENTE dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato posto all'ordine del giorno.

Il **Presidente** passa alla trattazione dell' argomento posto al n. 7 dell'o.d.g. avente ad oggetto *"Approvazione Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027"*

Il Presidente comunica che viene confermato lo stesso Piano alienazioni dell'anno precedente.

Il **Consigliere Cavoto** rileva che se l'amministrazione intende realmente vendere o cedere in locazione i propri immobili dovrebbe anche adeguare i valori previsti nel piano che sono troppo elevati.

Il **Sindaco** comunica che finché il Comune è sottoposto al Piano di riequilibrio non può abbassare i valori previsti nel Piano. Per abbassare i valori previsti del piano bisognerebbe trovare una valida giustificazione.

Interviene il **Consigliere Pozzuto** il quale rileva che i valori indicati nel Piano alienazioni sono troppo elevati rispetto alle richieste del mercato e che sarebbe opportuno abbassarli per rendere più appetibili le alienazioni. Un abbassamento di questi valori si potrebbe giustificare attraverso la pubblicazione di un bando che poi va deserto. Il prezzo alla fine lo determina il mercato non il proprietario, quindi occorrerebbe avviare delle procedure attraverso le quali si può giustificare un abbassamento del prezzo. Il Consigliere Pozzuto ritiene che il patrimonio immobiliare va mantenuto se rende, altrimenti rappresenta solo un costo per il comune. E' importante che l'Ente metta in campo ogni iniziativa utile per cercare di trarre profitto da questi beni.

Il **Consigliere Casciano** ritiene che l'Amministrazione dovrebbe mettere in campo ogni azione possibile per evitare lo spopolamento del territorio ma sembra che non abbia idee molto chiare sulle iniziative da intraprendere. Il Consigliere Casciano comunica che alcuni comuni, pur di evitare lo spopolamento, hanno previsto agevolazioni sulla tari per i cittadini di altri paesi che decidono di spostare la residenza sul territorio e sollecita l'amministrazione comunale ad adottare iniziative in merito.

Il **Sindaco** comunica che nel Piano delle alienazioni sono inclusi gli stessi immobili ormai da anni ma il comune non può arbitrariamente modificare il valore degli immobili da alienare essendo sottoposto alla procedura di riequilibrio finanziario.

Il **Consigliere Casciano** ritiene che l'amministrazione comunale dovrebbe mettere in atto tutti i mezzi per evitare lo spopolamento del territorio.

Il **Sindaco** comunica che una volta che il comune sarà uscito dalla procedura di riequilibrio avrà un margine di azione senz'altro maggiore.

Il **Presidente** rileva che lo spopolamento dipende dal calo delle nascite che è un problema che riguarda tutto l'occidente non solo il Comune di San Marco, dando atto che dovrebbe essere lo Stato centrale ad attivare misure per incentivare le nascite. Il Presidente rileva che l'amministrazione comunale sta facendo il possibile per garantire il mantenimento dei servizi sul territorio con le poche risorse disponibili. Il Presidente rileva che l'Amministrazione comunale, pur di garantire la permanenza del poliambulatorio sul territorio comunale, ha messo a disposizione dell'ASL la sede della scuola dell'infanzia che è stata temporaneamente spostata nei locali della ex biblioteca.

Il **Consigliere Pozzuto** ritiene che gli immobili comunali che non si riescono a vendere potrebbero essere messi a disposizione di altre Istituzioni per garantire il mantenimento dei servizi sul territorio comunale ed invita l'amministrazione comunale a essere maggiormente attiva in tal senso.

Il **Consigliere Cavoto** comunica di astenersi dalla votazione avendo riscontrato un certo immobilismo da parte dell'Amministrazione sulla gestione degli immobili comunali.

Terminati gli interventi il **Presidente** mette ai voti la seguente proposta di deliberazione

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

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, conv. 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 co-pianificazione 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 pertanto che con tale norma è prevista la possibilità per i Comuni di individuare "con delibera dell'organo di governo" quali siano i beni non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni da inserire in un piano di dismissione, alienazione o valorizzazione da allegarsi al bilancio comunale;

Rilevato 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:

- 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 165 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Codice dei contratti pubblici;
- 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;

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

- l'immobile passa automaticamente nel patrimonio disponibile dell'Ente;
- la destinazione urbanistica dell'immobile, che deve essere espressamente indicata nel piano, è efficace anche se in contrasto con lo strumento urbanistico generale, in quanto la deliberazione consiliare di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale, senza necessità di ulteriori passaggi presso gli enti sovra ordinati (Provincia, Regione);
- 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'immobile può essere conferito dall'ente in un fondo comune di investimento immobiliare (o l'ente stesso può promuovere la costituzione di un fondo);

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'art. 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;

Visto l'allegato "Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare" triennio 2025-2027 predisposto dal Settore Tecnico e dato atto che l'adozione del piano non comporta la necessità di variante allo strumento urbanistico generale;

Attesa la propria competenza a deliberare sulla materia ai sensi dell'art. 42 co. 2 lett. l) del D.lgs 267/2000 e s.m.i.

Acquisiti sulla presente proposta di deliberazione, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00

- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Tecnico;
- il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Economico-finanziario.

Vista la seguente normativa:

- il D.Lgs. n. 267/2000;

- il D.Lgs. n. 118/2011;
- lo statuto comunale;
- il regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare;

PROPONE DI DELIBERARE

Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Di approvare, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in L.133/2008 e s.m.i. il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025 - 2027, allegato alla presente così da farne parte integrante e sostanziale, contenente l'elenco degli immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di dismissione;

Di dare atto che il presente Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce parte integrante e sostanziale del Documento Unico di Programmazione 2025-2027;

Di demandare ai competenti Uffici l'adozione degli atti annessi e consequenziali alla presente deliberazione.

Di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co.4 del D.Lgs 267/2000 e s.m.i.i.

Il proponente – Responsabile dell'UTC
Arch. De Corso Carmela

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione innanzi riportata;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147 bis del D.Lgs n. 267/2000;

UDITI gli interventi;

RITENUTO provvedere in merito

Con voti resi per alzata di mano:

- Voti favorevoli n.8
- Astenuti n. 3 (Casciano, Cavoto, Pozzuto)

DELIBERA

Di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione innanzi riportata avente ad oggetto *“Approvazione Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027”*

Di dichiarare, con separata votazione resa per alzata di mano (Voti favorevoli n.8 - Astenuti n. 3: Casciano, Cavoto, Pozzuto) la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134 co. 4 del D.Lgs 267/ 2000 e s.m.i.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ELENA MAIO

IL PRESIDENTE
ANGELO COCCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale e conservato in ambiente protetto ai sensi di legge.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Il Sottoscritto SEGRETARIO COMUNALE, certifica che la presente deliberazione:

| X | - divenuta esecutiva poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.lgs n. 267/2000);

| | - diventerà esecutiva decorsi 10 (dieci) giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.lgs n. 267/2000).

San Marco dei Cavoti, 26-02-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ELENA MAIO