

Comune di Palmi
(Città Metropolitana di Reggio Calabria)
Collegio dei Revisori dei Conti

| | |
|------------------------|--|
| Verbale n. 22 | OGGETTO: modifica e integrazione al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. Proposta n. 40/2024 di C.C. |
| Data 27/06/2024 | |

L'anno 2024, il giorno 27 del mese giugno di 2024 alle ore 09:00 si è riunito, in videoconferenza, il Collegio dei Revisori del Comune di Palmi (RC), nominato in data 01/02/2024 con D.C. n. 5 per il triennio 2024/207 ed entrato in carica in data 16/02/2024.

Risultano presenti il Presidente, Dott. Mario Latella, i componenti Dott. Gerardo Morano e Dott. Fortunato Malavenda.

OGGETTO: MODIFICA ED INTEGRAZIONI AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2024/2026

Premesso che:

- ✓ ai sensi dell'art. 58 legge n. 133/2008 ciascun ente individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- ✓ in questo documento devono essere ricompresi quegli immobili di proprietà comunale che non sono utilizzati per attività istituzionali e che possono essere valorizzati o dismessi, beni che sono individuati dall'organo di governo redigendo apposito elenco;
- ✓ l'inserimento nel Piano di aree libere determina automaticamente la classificazione del bene nel patrimonio disponibile del Comune e l'attribuzione espressa di una nuova destinazione urbanistica;
- ✓ la deliberazione del Consiglio Comunale che approva il Piano costituisce variante allo strumento urbanistico, senza necessità di alcuna verifica di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza provinciale e/o regionale, ad eccezione dei casi in cui venga variata la destinazione dei terreni agricoli e in caso di variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dallo strumento urbanistico vigente.

Considerato che per esigenze di Bilancio occorre promuovere la valorizzazione del patrimonio comunale anche allo scopo di reperire risorse economiche per la realizzazione del Piano annuale e triennale delle opere pubbliche;

Ritenuto altresì che con Deliberazione di G.C. n. 229 del 25/08/2022 è stato emanato apposito atto di indirizzo al Settore n. 7, competente per materia, affinché proceda ad una ricognizione e valorizzazione del patrimonio di proprietà del Comune di Palmi nei modi di Legge, procedendo all'integrazione dell'elenco comprendente immobili di proprietà comunali non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione e/o alienazione, da proporre e rimettere per l'approvazione al Consiglio Comunale;

Dato atto che l'Ufficio Patrimonio ha provveduto ad effettuare una ricognizione dei beni immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione o dismissione, provvedendo a determinare il valore di vendita o locazione sulla base dei valori di mercato come da Regolamento comunale, e conseguentemente procedendo alla redazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2024-2026, come da elenco allegato alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto altresì che:

- ✓ ai sensi del D. Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi) così come modificato dal D.lgs 126/2014, il Piano è allegato, per farne parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) ed in particolare della Sezione Operativa (SeO) dello stesso;
- ✓ la finalità dello strumento è quella di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, per cui gli Enti redigono il Piano, inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento dei cespiti nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale;
- ✓ la gestione del Patrimonio Immobiliare Pubblico deve essere orientata all'efficienza perseguendo la valorizzazione dei beni, il loro corretto utilizzo e valorizzazione, la

diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero fisico e sociale delle città;

- ✓ 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;
- ✓ gli elenchi di cui sopra hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- ✓ contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- ✓ l'articolo 58 del D.L. 112/2008, estende (comma 6) anche agli Enti Territoriali la possibilità di utilizzare lo strumento della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410;
- ✓ l'articolo 58, al comma 9 dispone che ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui sopra, si applicano la disposizione dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.; in particolare, l'art.3 comma 18 del D.L.351/2001, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art.20 comma 4 lettera a dispone che: *“Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti.”*

Dato atto ancora che ai sensi e per gli effetti dell'art 58 comma 3 della L. 133/2008 l'inserimento dei cespiti nel piano delle valorizzazioni e dismissioni ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

Il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari è così esplicitato:

| PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2024 - 2026 | | | | | | | |
|---|-----------------|-------------------|--------------|------------|------------|------------------------|---|
| Descrizione del cespite | piena proprietà | destinazione | importo in € | | | importo totale stimato | importo totale stimato |
| | | | 2024 | 2025 | 2026 | | |
| Relitti di suoli e beni patrimoniali non diversamente valorizzabili | x | Relitti di suolo | 100.000,00 | 150.000,00 | 150.000,00 | 400.000,00 | In relazione ai cespiti di cui al n. 1 per l'individuazione e valutazione dei beni ai fini della redazione del piano di alienazione si è tenuto conto delle domande di acquisto già deliberata dal C.C. e non ancora perfezionate delle richieste di acquisto presenti agli atti dell'ufficio nonchè dei dati derivanti dall'attività di ricognizione del patrimonio in corso |
| Relitto di suolo - via Ibico; | x | Relitto di suolo | 11.975,60 | | | 11.975,60 | Porzione della superficie di 28 mq circa - Identificato al F. 29 p.lla 79 parte - derivante da atto di trasferimento prot. n. 7276/2007 aree pertinenziali ex alloggi ATERP - Alienazione |
| Relitto di suolo - via Virgilio; | x | Relitto di suolo | 2.566,20 | | | 2.566,20 | Porzione della superficie di mq 6 circa area pertinenziale ex alloggi ATERP - Sdemanializzazione e Alienazione/Concessione |
| Relitto di suolo - C.da Pignara; | x | Relitto di suolo | 1.500,00 | | | 1.500,00 | Piccolo fondo residuale della superficie di 100 mq circa - Alienazione |
| Relitto di suolo - via Papa Giovanni XXIII; | x | Relitto di suolo | 2.352,35 | | | 2.352,35 | Porzione della superficie di mq 5,5 circa - Sdemanializzazione e Alienazione/Concessione |
| Relitto di suolo - via Mancuso; | x | Relitto di suolo | 10.991,89 | | | 10.991,89 | Porzione della superficie di mq 25,7 circa - Sdemanializzazione e Alienazione/Concessione |
| Relitto di suolo - via Virgilio; | x | Relitto di suolo | 6.415,50 | | | 6.415,50 | Porzione della superficie di mq 15 circa area pertinenziale ex alloggi ATERP - Sdemanializzazione e Alienazione/Concessione |
| Relitto di suolo - via Palmara; | x | Relitto di suolo | 3.000,00 | | | 3.000,00 | Relitto suolo comunale della superficie di 150 mq - Alienazione |
| Relitto di suolo - via R. Pugliese Tv. IV; | x | Relitto di suolo | 3.421,60 | | | 3.421,60 | Porzione della superficie di mq 8 circa - Sdemanializzazione e Alienazione/Concessione |
| Relitto di suolo - via Telesio Tv.IV; | x | Relitto di suolo | 4.277,00 | | | 4.277,00 | Porzione della superficie di mq 10 circa - Sdemanializzazione e Alienazione/Concessione |
| Relitto di suolo - via Cilea Trav. I; | x | Relitto di suolo | 855,40 | | | 855,40 | Porzione della superficie di circa 2,00 mq - Alienazione |
| Relitto di suol - via Nazario Sauro | x | Relitto di suolo | 19.888,05 | | | 19.888,05 | Porzione della superficie di 46,5 mq - Alienazione |
| Relitti di suolo cimiteriale x tumuli e/o cappelle | x | Cimitero Comunale | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 150.000,00 | Alienazione/Concessione |

| | | | | | | | |
|--|---|---|------------|------------|------------|------------|---|
| Vendita lotti Scinà terreni identificati al F. 2 p.lle 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 570, 572, 573, 600, 627, 628, 629, 640, 794, 839, 856, 859, 860, 861, 862, 1031, 1032, 1035, 1036, 1043, 1044, 1148, 1149, 1150, 1155, 1156, 1157, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1270, 1271, 1274, 1275, 1276, 1277 | x | Fondi c.da Scinà | 300.000,00 | 300.000,00 | 200.000,00 | 800.000,00 | Lotti area comunale Scinà - Ciambra come da atto di transazione con Intendenza di Finanza del 15 giugno 1938 e successive sentenze - porzione relativa alla c.da Scinà salvo rettifiche e/o integrazioni del dato catastale |
| Concessione immobili denominati vasche di Suriano | x | | 2.400,00 | 2.400,00 | 2.400,00 | 7.200,00 | Valorizzazione mediante concessione a titolo oneroso cespiti in stato di abbandono denominati vasche di Suriano |
| Concessione immobile denominato ex Scuola Taureana | x | Terziario - commerciale - servizi - uffici - scuole - sanitario | 5.640,00 | 5.640,00 | 5.640,00 | 16.920,00 | Valorizzazione mediante concessione a titolo oneroso cespiti in stato di abbandono denominati vasche di Suriano |
| Immobile denominato Ex Ospedale Civile - via Ibico | x | Terziario - commerciale - servizi - uffici - scuole - sanitario | 525.400,00 | | | 525.400,00 | Valorizzazione mediante alienazione o locazione, in caso di locazione il canone annuo è pari a 12.000,00 € |
| Valorizzazione impianti sportivi comunali | x | Impianti sportivi | 20.000,00 | 30.000,00 | 30.000,00 | 80.000,00 | Valorizzazione mediante concessione |
| ex Alloggi ERP | x | Civile abitazione | 100.000,00 | 100.000,00 | 100.000,00 | 300.000,00 | Alienazione/locazione nei modi di Legge |
| terreno Alloggi ATERP Foglio 30 p.lle 301 e 1656 | x | Sedime civile abitazione | 33.847,00 | | | 33.847,00 | Trattasi di sedime alloggi ERP con errata intestazione catastale ATTESTAZIONE E RICONOSCIMENTO DI PROPRIETA' ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008 |
| Edificio per civile abitazione via Galluppi NCEU F. 29 p.la 129 sub 1 - 2 | x | Civile abitazione | 40.000,00 | | | 40.000,00 | Trattasi di edificio per civile abitazione di proprietà del Comune di Palmi |
| ex Scuola Profania | x | Civile abitazione - terziario | 125.620,00 | - | - | 125.620,00 | Alienazione o in caso di asta deserta si procederà alla locazione al canone annuo di 3.140,5 € |
| beni confiscati non diversamente valorizzabili | x | | 30.000,00 | 30.000,00 | 30.000,00 | 90.000,00 | alienazione nei modi di legge |
| valorizzazione mediante locazione edifici comunali via Don Minzoni | x | Terziario - commerciale - servizi - uffici - scuole - sanitario | 75.000,00 | | | 75.000,00 | F. 41 p.la 976 (vendita prezzo 70.000,00 €) |
| valorizzazione mediante locazione edifici comunali via Don Minzoni | x | Terziario - commerciale - servizi - uffici - | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 15.000,00 | F. 41 p.la 978 (vendita prezzo 85.000,00 €) |

| | | | | | | | |
|---|---|--|------------|-----------|-----------|------------|---|
| | | scuole - sanitario | | | | | |
| canoni enfiteutici/livelli | x | | 50.000,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | 150.000,00 | |
| valorizzazione fondi rurale (Palmi, Oppido, Taurianova) | x | | 10.000,00 | 10.000,00 | 10.000,00 | 30.000,00 | valorizzazione mediante locazione fondi rurali e strutture |
| Valorizzazione immobili comunali ex complesso casette c.da Sant'Elia | x | | 1.200,00 | 1.200,00 | 1.200,00 | 3.600,00 | valorizzazione mediante concessione |
| Valorizzazione immobili comunali ex Camping c.da Sant'Elia | x | Struttura turistico-ricettiva-ristorazione | 24.000,00 | 24.000,00 | 24.000,00 | 72.000,00 | valorizzazione mediante concessione |
| Valorizzazione immobili comunali ex Pinetina c.da Sant'Elia | x | Struttura turistico-ricettiva-ristorazione | 6.000,00 | 6.000,00 | 6.000,00 | 18.000,00 | valorizzazione mediante concessione |
| Terreni demaniali identificati al F. 2 p.lle 83-84-85-86-699-1323(già part. 15) | x | Demanio del Comune di Palmi | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 6.000,00 | Decreto/Ordinanza del 19 marzo 1811 del Delegato Ripartizione Demaniale Angelo Masci e atti successivi - valorizzazione mediante concessione ventennale |
| ex Scuola Stazione - F. 28 p.lla 265 | | | 104.650,00 | | | 104.650,00 | Destinazione ammessa residenziale/commerciale/terziaria |
| ex Scuola Garanta | | | 120.000,00 | | | 120.000,00 | Destinazione ammessa residenziale/commerciale/terziaria |
| Immobile ad uso terziario/commerciale etc. ubicato in piazzale De Maria F. 41 p.lla 978 | | | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 6.000,00 | locazione |

| | | | | | | | |
|---|--|--|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|--|
| Immobile ad uso terziario/commerciale etc. ubicato in piazzale De Maria F. 41 p.lla 976 | | | 1.200,00 | 1.200,00 | 1.200,00 | 3.600,00 | locazione |
| Terreno loc. Marinella F. 33 p.lle 86 - 89 | | | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 | 6.000,00 | Valorizzazione mediante concessione e/o realizzazione OO.PP. - F. 33 p.lle 86 - 89 |
| Immobile identificato al F. 11 p.la 586 | | | 4.200,00 | 4.200,00 | 4.200,00 | 12.600,00 | valorizzazione mediante locazione |
| TOTALI | | | 1.807.400,59 | 775.640,00 | 675.640,00 | 3.258.680,59 | |

Tenuto conto della relazione particolareggiata, trasmessa via mail, datata 25/06/2024 e predisposta dall'Ing. Antonino Scarfone, responsabile dell'Area 7 del Comune di Palmi, con cui sono state fornite delucidazioni in merito alla valutazione degli immobili oggetto del predisposto Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2024/2026. Tale relazione viene allegata al presente verbale come Allegato 1.

Il Collegio dei Revisori:

Esaminata la proposta n 40/2024 modifica al piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari 2024/2026;

Vista la documentazione acquisita agli atti dell'ufficio e il dettaglio dei prospetti allegati alla proposta 40/2024:

Visto i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art.49 del D. Lgs n.267/2000 in data 25/06/2024

VISTO il D. Lgs. 50/2016;

VISTO il D. Lgs. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. 118/2011;

VISTO il Decreto Legge 112/2008;

ESPRIME

parere favorevole sulla proposta di deliberazione (n. 40/2024) inerente la modifica al piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliari 2024/2026;

Letto, confermato e sottoscritto.

La riunione termina alle ore 10:30

Il Collegio dei Revisori dei Conti

Dott. Mario Latella



Dott. Gerardo Morano



Dott. Fortunato Malavenda

