



# COMUNE DI FORMIA

Provincia di Latina

## ORIGINALE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 DEL 20/05/2023

COPIA

<b>OGGETTO:</b>	Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili da alienare 2023/2025, ai sensi dell'art. 58 del d.l. n. 112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni in legge n. 133/2008 e ss.mm.ii.
-----------------	--

L'anno **duemilaventitré** il giorno **venti** del mese di **maggio** alle ore **09:11**, **Casa Comunale**, a seguito di regolare avviso scritto, notificato a ciascun Consigliere nelle forme di legge, si è legalmente riunito il Consiglio Comunale in sessione **Ordinaria**, seduta **Pubblica** in prima convocazione.

### Sono intervenuti i Consiglieri:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	TADDEO GIANLUCA	Si	
PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	CARDILLO CUPO PASQUALE	Si	
CONSIGLIERE	ANTIGIOVANNI GIUSEPPE		Si
CONSIGLIERE	BENOCCI ILARIA	Si	
CONSIGLIERE	BIANCHINI MARIO	Si	
CONSIGLIERE	CAPRARO ANTONIO	Si	
CONSIGLIERE	CICCOLELLA STEFANO	Si	
CONSIGLIERE	DE MEO LUCA	Si	
CONSIGLIERE	DI RUSSO VALENTINA	Si	
CONSIGLIERE	FORTE TANIA	Si	
CONSIGLIERE	NOCELLA CATERINA	Si	
CONSIGLIERE	MIELE ANTONIO	Si	
CONSIGLIERE	RANUCCI RENATA		Si
CONSIGLIERE	ROSSI LUIGI		Si
CONSIGLIERE	SCARPELLINO LUIGI	Si	
CONSIGLIERE	ZANNELLA MATTIA	Si	
CONSIGLIERE	ARNONE IMMACOLATA	Si	
CONSIGLIERE	CARTA ALESSANDRO	Si	
CONSIGLIERE	DI NITTO FRANCESCO		Si
CONSIGLIERE	DI ROCCO ANTONIO		Si
CONSIGLIERE	LA MURA AMATO	Si	
CONSIGLIERE	MAGLIOZZI LUCA	Si	
CONSIGLIERE	MERENNA CATERINA	Si	
CONSIGLIERE	RICCARDELLI NICOLA		Si
CONSIGLIERE	VILLA PAOLA	Si	

Totale Presenti: **19**

Totale Assenti: **6**

Presiede la seduta il Consigliere **Avv. Pasquale Cardillo Cupo** nella qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ai fini della redazione del Verbale di seduta partecipa il SEGRETARIO GENERALE **dott.ssa Marina Saccoccia**

Accertata la legalità del numero degli intervenuti per la validità della seduta, il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, in riferimento alla richiesta di parere, formulata ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, sono stati espressi, sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, i seguenti pareri:

<b>Parere</b>	<b>Esito</b>	<b>Data</b>	<b>Responsabile</b>
<b>In ordine alla regolarità contabile</b>	Favorevole	14/04/2023	F.to ROSSI DANIELE
<b>In ordine alla regolarità tecnica</b>	Favorevole	14/04/2023	F.to ROSSI DANIELE

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente del Consiglio Comunale, verificata la presenza in aula di n. 23 Consiglieri Comunali, di cui n.1 in *videoconferenza tramite applicazione "Microsoft Teams"* (CAPRARO Antonio) e l'assenza di n. 2 Consiglieri (Antigiovanni Giuseppe - Riccardelli Nicola), numero valido per rendere legale la seduta, introduce il 5° punto all'ordine del giorno avente ad oggetto: *"Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazione degli immobili da alienare 2023/2025, ai sensi dell'art.58del D.L. n. 112 del 25.06.2008 convertito con moificazione in legge n.133/2008 e ss.mm.ii"*.

Il Presidente passa la parola all'Assessore Traversi Francesco, per l'illustrazione della proposta.

Intervengono, anche per replica, i Consiglieri Comunali:

- Arnone Immacolata
- Villa Paola
- Magliozzi Luca

*Si dà atto che nel corso della discussione esce dall'aula il Consigliere Scarpellino, presenti n.22.*

Il Presidente pone a votazione l'allegata proposta di deliberazione.

Con votazione palese espressa per alzata di mano con il seguente risultato, proclamato dal Presidente:

Presenti: n. 22  
Assenti: n. 3 (Antigiovanni Giuseppe - Riccardelli Nicola -Scarpellino Luigi)  
Favorevoli: n. 16  
Voti contrari: n. 4 (Arnone Immacolata – Carta Alessandro – Villa Paola - Magliozzi Luca)  
Astenuiti: n. 2 (Di Rocco Antonio La Mura Amato)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Esaminata l'allegata proposta di deliberazione, avente ad oggetto *"Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazione degli immobili da alienare 2023/2025, ai sensi dell'art.58del D.L. n. 112 del 25.06.2008 convertito con moificazione in legge n.133/2008 e ss.mm.ii"*, che forma parte integrale e sostanziale del presente provvedimento;

Visti il parere espresso ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.lgs n.267/2000 dai Dirigenti dei Settori competenti, in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Visto l'esito della votazione sopra riportata;

### DELIBERA

di approvare l'allegata proposta di deliberazione *"Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazione degli immobili da alienare 2023/2025, ai sensi dell'art.58del D.L. n. 112 del 25.06.2008 convertito con moificazione in legge n.133/2008 e ss.mm.ii"*, che forma parte integrale e sostanziale del presente provvedimento.

*Successivamente*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta la necessità di dare immediata esecuzione al provvedimento;

Visto l'art.134, comma 4 del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i.,

Con votazione palese espressa per alzata di mano con il seguente risultato, proclamato dal Presidente:

Presenti: n. 22  
Assenti: n. 3 (Antigiovanni Giuseppe - Riccardelli Nicola -Scarpellino Luigi)  
Favorevoli: n. 16  
Voti contrari: n. 4 (Arnone Immacolata – Carta Alessandro – Villa Paola - Magliozzi Luca)  
Astenuiti: n. 2 (Di Rocco Antonio - La Mura Amato)

### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

*In allegato, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, vi è il resoconto testuale degli interventi al cui contenuto integralmente si rinvia.*

**Quinto all'ordine del giorno: Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili da alienare, anni 2023 e 2025.**

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Prego, Assessore Traversi.

ASSESSORE TRAVERSI – Allora, chiaramente questa... L'approvazione del piano di alienazione e valorizzazioni è propedeutico poi all'approvazione del bilancio di previsione. Sostanzialmente il piano di *...inc...* e valorizzare non si discosta grosso modo da quello dell'anno scorso, se non per il fatto che il campo sportivo di Castel Onorato è stato tolto dall'elenco dei beni da valorizzare, perché il Comune sta investendo delle somme, nello specifico 200.000 euro per rimettere in sicurezza il campo e renderlo per lo meno fruibile alle Società sportive. Elenchi di questo piano sono come anche gli altri anni sostanzialmente tre. L'elenco A che sono i beni da alienare, l'elenco B quelli da sdemanializzare o delitti stradali. E l'elenco C che sono i beni da valorizzare. Quello che chiaramente può interessare soprattutto dei cittadini o chi fosse interessato all'acquisizione molto spesso sono i delitti stradali e queste altre tipologie. Ecco, credo che non ci sia altro da aggiungere.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Va bene, grazie. Se non ci sono su questo richieste di interventi? La Consiglieria Arnone, poi il Consigliere Magliozzi. Cediamo per cavalleria, prego.

CONSIGLIERE ARNONE – Grazie. Allora, per quello che riguarda la questione chiaramente dell'alienazione posso essere d'accordo pure su quelle che sono queste vecchie proprietà da togliere, che magari renderebbero qualcosa all'Ente. Sulle valorizzazioni c'ho sempre i miei dubbi. Ho letto qualche giorno fa una delibera che parlava... Scusatemi. Che parlava della possibilità di partecipazione a un bando di un bene... Cioè mettendo a disposizione un bene dell'Ente che è stato individuato nell'Auditorium Vittorio Foa, per quello che riguarda Laziocrea. Questa mi sembra una buona opportunità, anche se diciamo leggendo bene il bando per il sistemazione, diciamo per le cose finanziabili riguardo magari le sistemazioni da farsi danno la disponibilità di 30.000 euro, quindi rispetto alle previsioni

di cui si parlava di 150.000 euro, 200.000 euro come si è detto l'ultima volta per il caro materiali e quant'altro, non so come si possa fare. Eventualmente si vincesse a metterlo a disposizione se questa recupera almeno in parte. Io spero che a questo punto l'amministrazione voglia mettere in campo altre somme per portare a completamento. Diciamo le missioni di quella... Della nascita dell'Auditorium Vittorio Foa era proprio la questione della possibilità di dare uno spazio ai giovani, uno spazio aggregativo intorno alla musica, al Teatro, ai laboratori anche di altro genere. Quindi che ben venga. E chiedevo pure prima al Dirigente Rossi, perché spulciando un attimo il bilancio, per quelle che possono essere le mie competenze chiaramente molto scarse, ho visto che ci sono dei vecchi impegni risalenti al 2016, 2017, ma ne ho visto anche uno legato agli ultimi anni, non mi ricordo se '21 o '22 riguardo al Vittorio Foa. Non so di che cosa si tratti. Il Dottor Rossi ha detto che avrebbe fatto una ricognizione per capire se si potevano in qualche modo recuperare quelle somme e metterle a disposizione e a recupero di una struttura importante per la città, visto e considerato che purtroppo abbiamo problemi con il Remigio Paone. Quindi io credo che questo vada levato dalle valorizzazioni, in virtù anche di questa nuova delibera, speriamo che si possa in qualche modo trovare questo partenariato associativo per poter partecipare a questo bando. Così come io credo che sarebbe necessario fare un lavoro importante. Sollecito sempre, no? Visto che c'abbiamo *...inc...* riguardo al Seven up, perché è un altro bene anche strategico rispetto alla posizione che potrebbe essere valorizzato, ma attraverso quello che è un bando, il PNRR legato al recupero che potrebbe dare anche spazio, anche sfaccettature. Si potrebbe prestare a Sale congressi, ci sta anche un vecchio progetto che si potrebbe recuperare rispetto al seven up e restituire alla città sotto varie forme, rendendo anche diciamo nel quartiere in cui si trova un fenomeno di ricaduta positiva per quello che è il quartiere in termini di recupero anche dal punto di vista urbano, ma anche di recupero come veicolo produttivo, di possibilità di crescita del quartiere. Quindi chiaramente io voto contro rispetto al fatto che queste strutture dovrebbero essere tolte dalla possibilità di essere

valorizzate, ma prese in carico e quindi in qualche modo rimesse sul territorio e ridate alla cittadinanza.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie, Consigliera Arnone. Ci sono altre richieste di interventi? Magliozzi.

CONSIGLIERE MAGLIOZZI – Sì. Anche noi volevamo soffermarci sul discorso delle valorizzazioni. In realtà questo è un elenco che tolta qualche modifica rimane inalterato, almeno negli ultimi due – tre anni. Quindi diciamo l’invito è quello di... Al di là di inserire un bene o l’altro, visto anche l’importanza strategica sia dell’area del seven up e anche del Vittorio Foa, che al di là di essere *...inc...* che si avvia un percorso per il loro recupero, o comunque almeno nel caso del seven up che è qualcosa che questa città si porta avanti da decenni, che si inizi almeno una discussione attiva su quello che potrebbe essere... Potrebbe diventare quell’area. Insomma questo è un po’ l’invito, perché ripeto, ogni anno si è chiamati a votare questo elenco. Ogni anno nell’elenco delle valorizzazioni ci sono più o meno gli stessi beni, ogni anno poi in realtà non viene valorizzato nulla, nel senso che appunto la cosa che sarebbe importante richiesta sarebbe quella di mettere in campo quell’azione attiva di recupero e valorizzazione di questi beni. Quindi questa era solo una nota che volevamo su questo elenco, per non trovarci anche l’anno prossimo a votare praticamente la stessa cosa, senza che ci sia un’idea né sull’uno né sull’altro o neanche un progetto. Ovviamente essendo uno di questi, sempre per queste motivazioni, essendo questo poi uno strumento di bilancio, il nostro voto sarà negativo.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie. Prego, Consigliera Villa.

CONSIGLIERE VILLA – In realtà noi abbiamo già più volte, no? Sollecitato. Questo è un lavoro... Si dovrebbe arrivare a questo elenco anche con un lavoro di Commissione. Le Commissioni, e parlo al plurale, perché sono riferite sia alla Commissione patrimonio, sia alla Commissione bilancio, ma soprattutto alla Commissione urbanistica ai lavori pubblici, perché qua parliamo di beni immobili del Comune. Forse si dovrebbe lavorare per modificare l’elenco, per motivare l’elenco, per trovare le strategie di vendita di quei beni che

potrebbero invece probabilmente essere una fonte di reddito del Comune. Quindi io non vorrei vedermi sempre convocata alle Commissioni per prendere visione dell'elenco. Facciamo delle Commissioni a partire da subito. Delle Commissioni per arrivare nel bilancio futuro con un elenco quanto meno condiviso, sul quale poter lavorare. Cioè si dovrebbe cambiare proprio la predisposizione di che cosa sono le Commissioni. Così come siamo stati convocati almeno 6 volte per cambiare determinati regolamenti che sono passati in questo Consiglio Comunale, convochiamoci anche per queste cose. E io mi riferisco soprattutto, non solo alla Commissione bilancio che è stata convocata per questo elenco, cioè per prendere visione di questo elenco, ma Commissioni unite, urbanistica... Congiunte, urbanistica dei lavori pubblici. Cioè, lavoriamo su questa. Se un bene deve essere tolto, così come si è deciso che è il campo di Castel Onorato, no? Venisse tolto dalle valorizzazioni, perché il settore lavori pubblici ha deciso anche per una strategia amministrativa di fare altro, facciamo una Commissione, facciamo delle Commissioni per mettere mano e vedere anche se ci sono dei bandi ai quali poter attingere per partecipare per le valorizzazioni e trovare delle strategie per i beni di vendita, perché quei beni gravano. E poi mi dirà l'Assessore, che penso che quei beni, quelle che sono delle alienazioni gravano soprattutto sul Comune, invece potrebbero essere comunque una fonte. Quindi trovare delle strategie anche comunicative diverse. Probabilmente si potrebbe fare in maniera diversa. Questo volevo aggiungere.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie. Ci sono altre richieste di intervento? No? Passiamo alla votazione. Favorevoli all'approvazione?

*Fuori microfono*

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Favorevoli 18. Contrari? 4, tra cui Carta che è rientrato.

SEGRETARIO GENERALE – I contrari chi sono?

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Consigliere Di Rocco, La Mura stiamo votando. Allora, i contrari sono Magliozzi, Carta, Arnone, Villa. Astenuti Di Rocco, La Mura.

*Fuori microfono*

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – A noi ci fa piacere, Dottore. Allora, ricontiamo un attimo. 16 favorevoli.

SEGRETARIO GENERALE – Con Capraro che ha votato in videoconferenza.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Capraro in videoconferenza. 16 favorevoli, 2 astenuti e 4 contrari.

*Fuori microfono*

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Ci siamo?

SEGRETARIO GENERALE – Ora sì.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Okay, bene. Per l'immediata eseguibilità come sopra? Come sopra. Allora, passiamo al punto numero 6.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Premesso che:*

- la gestione del patrimonio immobiliare costituisce uno degli elementi strategici per gli assetti economici delle Amministrazioni pubbliche e per questo richiede opportune politiche di gestione, valorizzazione e sviluppo anche per le ricadute, dirette ed indirette che determina sull'intera attività dell'ente locale in quanto: la qualità dei servizi erogati dagli enti locali è connessa alla qualità dello stato di conservazione degli immobili e alla loro razionale organizzazione;
- la piena valorizzazione del patrimonio può concorrere a finanziare politiche di investimento senza l'obbligo di ricorso all'indebitamento bancario o come leva per diminuirne il costo;
- l'utilizzo e la valorizzazione del patrimonio di proprietà può favorire l'attivazione di interventi di trasformazione urbana, la realizzazione di nuove opere, l'implementazione di politiche di sviluppo del territorio;
- un'efficiente gestione del patrimonio di proprietà permette l'incremento delle entrate correnti e la riduzione della spesa complessiva;
- la carenza di risorse, i tagli continui ai trasferimenti, le difficoltà anche di ordine normativo che hanno comportato l'inasprimento ulteriore della pressione fiscale ovvero l'aumento delle tariffe dei servizi, i limiti di spesa legati al patto di stabilità interno, impongono agli enti locali di individuare nuove modalità di finanziamento dei propri programmi soprattutto di investimento;
- è necessario, quindi, che anche il Comune di Formia rafforzi le strategie di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare in coerenza con le possibili finalità da perseguire: copertura di disavanzi, riduzione del debito, sviluppo del territorio, realizzazione di nuove infrastrutture, aumento delle entrate correnti;

**Considerato che:**

- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni previsto dall'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n.112, convertito con modificazioni dalla legge 06/08/2008 n. 133 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito in legge con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", si inserisce all'interno di uno scenario strategico di promozione, programmazione e sviluppo del territorio che si articola anche attraverso la ricognizione e il migliore utilizzo dei beni immobili comunali e che ha tra le finalità principali:
  - realizzazione di un inventario preciso dei beni di proprietà dell'ente;
  - predisposizione e approvazione del piano delle alienazioni immobiliari;
  - definizione di un programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare;
  - l'utilizzo strumenti alternativi per la valorizzazione degli immobili tra cui anche la disciplina della concessione di valorizzazione disciplinata dall'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 convertito in legge n. 410/2001, così come modificato dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n.95;
  - la costituzione di fondi di investimento immobiliare;
  - l'attivazione di PU.VAT ovvero di Programmi Unitari di Valori Territoriali;
- il nuovo approccio delineato dal predetto articolo assegna un ruolo strategico alla progettualità privata come promotrice e realizzatrice di interventi di valorizzazione;
- le procedure per l'assegnazione delle concessioni devono essere trasparenti ovvero tali da assicurare agli investitori un corretto confronto competitivo;
- per attivare una virtuosa gestione e valorizzazione del patrimonio è necessario, oltre che una corretta inventariazione dei beni immobili, curare la:
  - redazione del Piano di valorizzazione e alienazione;
  - definizione delle forme di gestione del patrimonio immobiliari;
  - regolarizzazione delle concessioni e locazioni;
  - pianificazione delle manutenzioni;

**Atteso che** i beni dell'Ente inclusi nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio, previsto dal comma 1 dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008, possono essere:

1. venduti;
2. concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 anni, ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi 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, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001 (concessione di valorizzazione), convertito in legge n. 410/2001 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95;
3. affidati in concessione ovvero con forme di Partenariato Pubblico e Privato secondo la normativa disciplinata dal codice dei contratti pubblici di cui al Decreto Legislativo n. 50/2016;
4. conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 381 convertito con modificazioni della legge 23 novembre 2001 n.410;

**Preso atto** che, a seguito della ricognizione del patrimonio immobiliare non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, si è proceduto ad individuare gli immobili di proprietà comunale che, per collocazione e caratteristiche, non sono più strategici per l'Amministrazione comunale e possono essere meglio valorizzati, anche valutando in futuro una nuova destinazione, secondo quanto riportato nei tre elenchi che si riportano di seguito e che corredano il presente il Piano delle Alienazioni per l'anno 2023, a costituirne parte integrante e sostanziale:

**1. ELENCO "A" - BENI DA ALIENARE**

Detti immobili, per effetto dell'inserimento nel presente elenco, vengono classificati come beni disponibili e pertanto immediatamente alienabili.

Per ogni immobile è stata predisposta apposita scheda tecnica e relativa planimetria catastale depositate agli atti del già Servizio "Demanio marittimo e vincoli. Patrimonio - Ufficio Patrimonio" e il valore attribuito ai beni da alienare è stato determinato secondo il criterio del più probabile prezzo di mercato stimato dal medesimo sulla base dei prezzi rilevati dall'Osservatorio della C.C.I.A.A. di Formia e dall'Agenzia del Territorio di Formia - Direzione provinciale di Formia - laddove non già disponibili - fermo restando che, preordinatamente all'attivazione della procedura di alienazione, ai fini della valutazione ci si avvarrà della collaborazione dell'Agenzia del Territorio giusta "Protocollo d'Intesa per l'attività di valutazione immobiliare tecnico - estimativa" sottoscritto tra la medesima Agenzia e il Comune di Formia (prot. dell'Ente n. 29005/2020) una volta perfezionati i conseguenti specifici atti aggiuntivi; al riguardo si precisa che, qualora i valori di stima definitivi da acquisire dall'Agenzia del Territorio, differiscano da quelli riportati nel Piano approvato in misura superiore o inferiore al dieci per cento, ciascuna vendita dovrà essere preceduta da apposita variazione di bilancio di previsione ai sensi dell'art. 42 comma 4 del TUEL;

## **2. ELENCO "B" - BENI DA SDEMANIALIZZARE – RELITTI**

In ordine a detti beni il Consiglio Comunale viene chiamato a deliberare la mera declaratoria ovvero soltanto a dichiararne, per le caratteristiche oggettive e a seguito dei pareri acquisiti presso i Servizi dell'Ente competenti in materia urbanistica e lavori pubblici, la natura di beni relitti e, in quanto tali, alienabili secondo la normativa vigente nazionale e quella regolamentare propria del Comune.

I valori riportati nell'elenco per come enucleati dalle singole relative schede appositamente predisposte e parimenti corredate dalla relativa planimetria catastale dal già Servizio Demanio marittimo e vincoli. Patrimonio - Ufficio Patrimonio e conservati in atti presso il Settore IV- Servizio Patrimonio - è meramente indicativo e prende a riferimento il valore del bene nello stato di fatto in cui si trova, fermo restando che, preordinatamente all'attivazione della procedura di alienazione, ai fini della valutazione ci si avvarrà della collaborazione dell'Agenzia del Territorio giusta "Protocollo d'Intesa per l'attività di valutazione immobiliare tecnico - estimativa" sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate una volta perfezionati i conseguenti specifici atti aggiuntivi fermo restando l'obbligo da parte degli Uffici del Patrimonio e dell'Urbanistica di verificare, caso per caso, i rispettivi ed effettivi valori nonché la concreta fattibilità dell'alienazione anche tenuto conto delle possibili eventuali trasformazioni intervenute ovvero che dovessero intervenire agli stessi;

## **3. ELENCO "C" - BENI DA VALORIZZARE**

Detti beni sono oggetto di valorizzazione secondo gli strumenti giuridici previsti dalla vigente normativa e in particolare potranno essere:

1. 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 e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 351/2001 (concessione di valorizzazione), convertito in legge n. 410/2001 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n.95;
2. affidati in concessione ovvero gestiti con forme di Partenariato Pubblico e Privato secondo la normativa disciplinata dal codice dei contratti pubblici di cui al D.Lg. 50/2016;
3. conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 381 convertito con modificazioni della legge 23 novembre 2001 n. 410;

Per ogni immobile è stata predisposta dal già Servizio "Demanio marittimo e vincoli. Patrimonio - Ufficio Patrimonio" apposita scheda tecnica, depositata agli atti dell'Ufficio Patrimonio contenente i dati recuperati in sede di ricognizione le cui carenze di profilo tecnico e giuridico risultano in corso di approfondimento e/o superamento (accatastamenti, titolo di provenienza, regime di proprietà, certificazioni energetiche, ecc). In tale contesto, essendo possibile variare le destinazioni urbanistiche degli immobili, si è già provveduto a variare la destinazione d'uso degli immobili di cui al presente allegato e, segnatamente, si è provveduto ad imprimere agli immobili e alle aree ivi meglio identificate le destinazioni d'uso e gli indici riportati nelle corrispondenti schede che, al pari di quelle di cui agli elenchi che precedono, ne costituiscono parte integrante e sostanziale ancorché non materialmente allegate al presente atto in quanto conservate in atti.

Al riguardo si dà atto che, in sede di relativa progettazione e ove necessario, sarà possibile fare ricorso all'istituto di cui all'art. 14 del DPR 380/2001 ovvero il permesso di costruire in deroga che può essere rilasciato, in deroga agli strumenti urbanistici generali e relative varianti generali e/o puntuali per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; quanto innanzi dato atto che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7,8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;

### **Tenuto conto, quindi, che:**

- l'inclusione dei beni nel suddetto Piano comporta:
  - la classificazione del bene patrimonio disponibile decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del Piano in assenza dell'Ente competente e/o eventuali intestatari;
  - effetto dichiarativo della proprietà qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
  - effetto sostitutivo dell'iscrizione de bene in catasto;
  - gli effetti previsti dall'art. 2644 del c.c.;
- il Piano contiene le previsioni di entrata derivanti dalle previste alienazioni di cui agli ELENCO "A" e ELENCO "B";
- si prevede un aggiornamento annuale del Piano, in relazione ad altri beni che si rendessero disponibili, in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;

### **Considerato che:**

- *il mercato immobiliare, a causa della situazione economica complessiva nazionale e internazionale, potrebbe rendere inevitabile ricorrere, in alternativa all'alienazione diretta, alla valorizzazione in conformità alle previsioni di cui all'art. 33 del D.L. 98/2011, convertito con modifiche nella legge n. 111/2001 e successivamente integrato dalla legge n. 183/2011 la cui scelta spetterà, con separato atto, per competenza al Consiglio comunale;*
- *il valore indicato nel Piano è quello determinato per comparazione con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e non costituisce valutazione definitiva del prezzo di vendita che potrà, in relazione all'andamento del mercato e con riguardo all'effettivo periodo di alienazione nonché sulla base delle risultanze delle stime condotte dall'Agenzia del territorio di cui si è già detto avanti, subire variazioni che saranno recepite con i competenti atti da parte dell'Ufficio ragioneria e bilancio dell'Ente;*

**Ritenuto, quindi, di:**

- *approvare lo schema di Piano delle alienazioni e valorizzazioni di che trattasi, di cui all'ELENCO "A" BENI DA ALIENARE"; "B" BENI DA SDEMANIALIZZARE - RELITTI ed ELENCO "C" BENI DA VALORIZZARE per addivenire al riordino del patrimonio immobiliare ed una maggiore economicità gestionale degli immobili di proprietà dopo l'effettuata ricognizione degli immobili da valorizzare e/o dismettere;*
- *di dovere proporre per l'anno 2023 l'approvazione di tale Piano quale strumento di indirizzo e programmazione per l'attività dell'Ente, non attuato nel corso dell'esercizio finanziario 2022 per mancato avvio delle procedure amministrative;*
- *di stabilire che il Servizio competente in materia urbanistica si attiverà a definire i procedimenti urbanistici finalizzati al recepimento delle variazioni di destinazioni d'uso impresse agli immobili ricompresi nell'allegato ELENCO "C" BENI DA VALORIZZARE, necessarie ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 e smi;*

**Richiamati:**

1. *il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 (TUEL) e s.m.i.;*
2. *l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, come convertito nella Legge n. 133/2008 recante "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali" ed innovato dall'articolo 27 comma 1 punto 7, del Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito con modificazioni dalla Legge 214/2011);*
3. *l'art. 7 rubricato "Compiti delle Commissioni permanenti" del Regolamento per il Consiglio Comunale;*

**Visti:**

- *gli articoli 12 e 54-57 bis del D.Lgs 42/2004 e smi;*
- *l'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito in legge n. 410/2001 come modificato dall'art.3 del ~ D.L. 6 luglio 2012 n.95;*
- *l'art. 25 della L.4-7/1985;*
- *il D.M. del 24/02/2015 pubblicato in G.U. n. 115/2015;*
- *lo Statuto comunale;*
- *il Regolamento di contabilità;*
- *la documentazione agli atti dell'Ufficio patrimonio;*

**Visti:**

- *il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed alla correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis c. 1 del D. Lgs 267/2000;*
- *il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis c. 1 del D. Lgs. 267/2000;*

**DELIBERA**

*le motivazioni espresse in narrativa che formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e la stessa ne costituisce motivazione ai sensi dell'art. 3 della legge n.241/90 e smi;*

1. **di approvare** *lo schema di Piano delle alienazioni e valorizzazioni di che trattasi, di cui all' ELENCO "A" BENI DA ALIENARE" - "B" BENI DA SDEMANIALIZZARE - RELITTI ed ELENCO - "C" BENI DA VALORIZZARE che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, per addivenire al riordino del patrimonio immobiliare e una maggiore economicità gestionale degli immobili di proprietà dopo l'effettuata ricognizione degli immobili da valorizzare e/o dismettere;*
2. **di precisare** *che i beni oggetto della presente alienazione sono stati individuati tramite gli estremi catastali, la rendita ed il valore di stima, secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili;*
3. **di precisare**, *altresi, che, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, come convertito nella Legge n. 133/2008 recante "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali", gli immobili di cui all' ELENCO "C" - BENI DA VALORIZZARE variano le loro destinazioni d'uso e urbanistiche secondo le descrizioni, indici e parametri riportati nelle singole schede redatte per ciascuno dei beni ivi ricompresi e richiamati al punto 2 che precede;*
4. **di dare atto che:**
  - *ai sensi dell'art. 58 comma 2 del D.L. n.112/2008 (convertito in legge n. 133 del 6 agosto 2008 successivamente integrato dall'art. 33 comma 6 D.L. n. 98/2001 convertito in legge n. 111/2011 a sua volta modificato dall'art. 27 della legge 214/2011) gli immobili inseriti nell'elenco come beni da alienare e da valorizzare sono classificati automaticamente patrimonio disponibile e l'inserimento degli stessi nel presente Piano ne dispone espressamente la destinazione d'uso e di tale modifica dovrà essere dato atto nell'inventario immobiliare;*

- *l'inserimento degli immobili nel Piano ha effetto dichiarativo della proprietà anche 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, ai sensi dell'art. 58 comma 3 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133/2008;*
5. **di stabilire che** *il Servizio competente in materia Urbanistica si attiverà per definire i procedimenti finalizzati al recepimento delle variazioni di destinazione d'uso e urbanistiche necessarie ai sensi dell'art. 58 della Legge 112/2008 e smi di cui all'allegato ELENCO "C";*
  6. **di prendere atto** *che il valore presunto di mercato, attribuito ai beni da alienare/sdemanializzare è stato determinato per comparazione con i valori dell'OMI e non costituisce valutazione definitiva del prezzo di vendita che potrà variare in relazione all'andamento del mercato con riguardo all'effettivo periodo di alienazione e alla stima puntuale che sarà curata con il supporto dell'Agenzia del Territorio giusta "Protocollo d'Intesa per l'attività di valutazione immobiliare tecnico - estimativa" sottoscritto tra l'Agenzia delle Entrate ed il Comune di Formia (prot. dell'Ente n. 29005/2020) all'esito della sottoscrizione dello specifico "Atto Aggiuntivo al Protocollo d'Intesa";*
  7. **di rendere** *la presente delibera immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art 134 del D Las 267/00*

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
f.to Avv. Pasquale Cardillo Cupo

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to dott.ssa Marina Saccoccia

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)**

Si certifica che copia del presente Verbale è stato pubblicato il giorno 13/07/2023 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

**L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO**  
f.to Dott.ssa Ernestina TAGLIALATELA

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ (art. 134, comma 3, D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)**

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, per cui la stessa diverrà esecutiva, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione.

*Formia, li 13/07/2023*

**L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO**  
f.to Dott.ssa Ernestina TAGLIALATELA

---

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI (art. 125 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)**

La presente deliberazione è trasmessa contestualmente alla pubblicazione all'Albo ai Capigruppo Consiliari.

*Formia li, 13/07/2023*

---

**CERTIFICATO DI ESEGUIBILITÀ (art. 134, comma 4, D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)**

La deliberazione n. 13 è stata dichiarata immediatamente eseguibile in data 20/05/2023 ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

*Formia, li 20/05/2023*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to dott.ssa Marina Saccoccia

