



## COMUNE DI FORMIA

Provincia di Latina

Settore Economico Finanziario, Entrate e Patrimonio

### CONDIZIONI PARTICOLARI DI FORNITURA

Affidamento diretto, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b) del d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, del servizio di supporto del Comune di Formia nelle attività preliminari e propedeutiche alla predisposizione di un piano strategico per la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio comunale.

#### 1. Oggetto dell'affidamento

Costituisce oggetto delle presenti condizioni particolari di fornitura l'affidamento, ai sensi dell'articolo 50, comma 1 lettera b) del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, del servizio di supporto tecnico-amministrativo finalizzato alla predisposizione di un piano strategico per la valorizzazione e riqualificazione del patrimonio comunale, comprensivo di tutte le prestazioni tipiche dell'attività di due diligence immobiliare sui beni del patrimonio dell'Ente, al fine di individuare quelli potenzialmente interessanti per procedimenti di alienazione e valorizzazione, con particolare riferimento al sistema dei fondi di investimento immobiliare di cui all'articolo 33 del D.L. 98/2011.

In particolare, l'affidamento concerne la realizzazione delle seguenti macro fasi:

- Fase 1: analisi documentale ed eventuali attività di accertamento e verifica;
- Fase 2: indagine di mercato, elaborazione dei dati e redazione della stima del valore dell'immobile;
- Fase 3: redazione di un rapporto di valutazione finalizzato ad individuare il processo che garantisca il miglior risultato in termini di valorizzazione patrimoniale;

#### 2. Valore e durata del servizio

La base d'asta soggetta a ribasso è pari a euro 24.500,00 al netto dell'IVA.

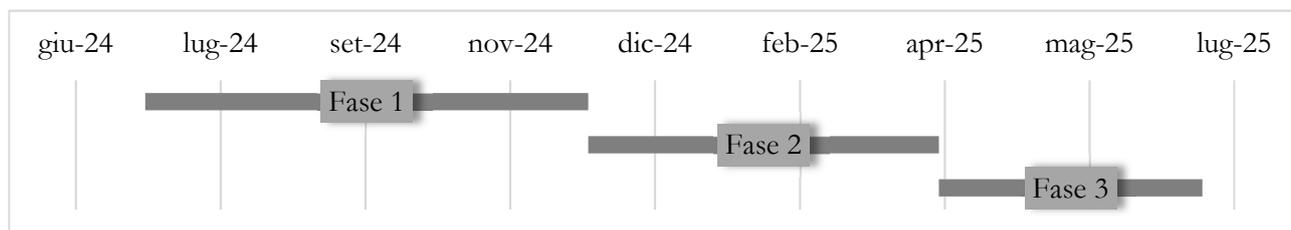
Tale importo è relativo al servizio nel suo complesso, ossia all'attività di "due diligence" come dettagliata nel documento condizioni particolari di fornitura, allegato al presente avviso.

Gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso sono pari a Euro 0,00.

La quantificazione della base d'asta si fonda su dati stimati e, pertanto, è utile esclusivamente quale riferimento di massima ai fini dell'individuazione dell'aggiudicatario e non è vincolante per la stazione appaltante. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere, nel periodo di validità del contratto ed alle condizioni dallo stesso previste, aumenti o diminuzioni fino alla concorrenza del quinto dell'importo di cui sopra. In tal caso l'aggiudicatario si obbliga ad eseguire l'ulteriore prestazione richiesta senza che da ciò derivi il diritto a qualsivoglia indennizzo.

Il contratto avrà durata di 12 mesi a partire dalla sottoscrizione del contratto. È vietata qualsiasi forma di rinnovo tacito.

Sulla base dell'articolazione in fasi delle attività da realizzare, meglio specificate nel successivo articolo 3, l'operatore economico aggiudicatario dovrà rispettare le seguenti scadenze:



- Completamento fase 1: mesi 5;
- Completamento fase 2: mesi 4;
- Completamento fase 3: mesi 3;

### 3. Descrizione del servizio

L'attività di supporto tecnico-amministrativo riguarda i seguenti immobili:

A. Beni immobili di cui all'allegato C) alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 14 marzo 2024:

N.	Descrizione del bene e relativa ubicazione	Destinazione urbanistica di PRG	Foglio	P.lla	Superficie
1	Immobile in via delle fosse dell'ulivo (ex Seven Up)	Zona Agricola E2 di PRG	FOR20	n. 2 sub 5	lotto: 5389 mq circa; - edificato: 5.000 mc circa (rudere);
2	Teatro Vittorio Foa (non censito al Catasto Fabbricati) - su Terreno in agro di Maranola	Zona di PRG Perimetro Piani ASI - zona industriale;	C.T. Sez. Mar - F. 24	nn.535-536-537	lotto: mq 3.500 circa - edificato mc 4.000 circa
3	Info Point - presso Centro commerciale Panorama	Zona di PRG	C.F. FOR 31/MAR	n. 768	mq 36
4	Terreno in agro di Formia	Zona PEEP - Edilizia Economica e Popolare - Legge 18 aprile 1962, n. 167	C.T. Sez. FOR F 9	790	mq 580 circa

B. Beni immobili di cui al punto 7 del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 14 marzo 2024, per i quali verificare e definire i titoli di proprietà:

N.	Descrizione del bene e relativa ubicazione	Foglio e particella	Superficie/Categoria
1	Teatro Remigio Paone Via Sarinola	Foglio 12 particella 134 subalterno 1	Consistenza 2.334 m <sup>3</sup> Superficie catastale 593 m <sup>2</sup>
2	Complesso immobiliare Ex Colonia Di Donato Via Olivetani	Foglio 21/FOR Particella 1 Categoria B/1, particella 3019 (già p.lla 5) "Agrumeto", particella 3020 (già p.lla 5)	Particella 1: 16033 mc Particella 3019: mq c.ca. 8.498 Particella 3020: Categoria D/6
3	Fabbricato "ex Freezing Fish" Molo Amerigo Vespucci	Foglio 12 Particella 831	Categoria E/9
4	Fabbricato "Biglietteria" Molo Amerigo Vespucci	Foglio 12 Particelle 2216 e 2218	Categoria E/1

Si allega alle presenti condizioni particolari di fornitura la deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 14 marzo 2024.

In linea generale sono definibili le seguenti tre fasi:

Fase 1: analisi documentale ed eventuali attività di accertamento e verifica;

Fase 2: indagini di mercato, elaborazione dei dati e redazione della stima del valore dell'immobile;

Fase 3: redazione di un rapporto di valutazione finalizzato ad individuare il processo che garantisca il miglior risultato in termini di valorizzazione patrimoniale;

Ferma restando l'autonomia dell'aggiudicatario di effettuare l'attività estimativa secondo i principi, i metodi e i procedimenti che ritiene più opportuni o adeguati, anche in modo combinato, in funzione della specifica

fattispecie, l'incaricato della valutazione dovrà coordinarsi costantemente con il RUP e con il referente della stazione appaltante designato al controllo periodico del livello di avanzamento della prestazione nonché recepire tutte le prescrizioni tecniche sollevate dai settori tecnici dell'Ente.

#### Fase 1. Analisi documentale e attività di accertamento e verifica

La Fase 1 comprende i seguenti compiti:

- a) verifica documentale preliminare; consiste in un'analisi dei documenti che la stazione appaltante fornisce al valutatore al fine di consentire l'individuazione dell'immobile oggetto di valutazione e per avere un quadro complessivo delle attività che devono essere svolte;
- b) accesso e misurazione diretta, completa o a campione, dell'immobile oggetto di valutazione; effettuazione di almeno un sopralluogo e ispezione all'immobile oggetto di valutazione. Il sopralluogo e l'ispezione sono svolti sia internamente che esternamente all'immobile e non devono limitarsi a una sua porzione.
- c) raccolta di informazioni e documenti al fine di:
  - verificare la conformità dei dati catastali (identificazione, intestazione ecc.);
  - verificare la conformità della planimetria catastale;
  - accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti, nonché la conformità edilizio-urbanistica;
  - accertare la destinazione urbanistica, ove rilevante;

#### Fase 2. Indagine di mercato, elaborazione dei dati e redazione della stima del valore dell'immobile

La Fase 2 comprende i seguenti compiti:

- a) Indagine di mercato; ricerca finalizzata a rilevare le appropriate informazioni di mercato su immobili comparabili con l'immobile in esame, con verifica delle informazioni al fine di confermare l'accuratezza dell'analisi e la conformità ai requisiti della vigente normativa.
- b) Elaborazione dei dati finalizzata al calcolo del valore di mercato o del canone di locazione/affitto; calcolo questo da effettuarsi mediante l'applicazione degli opportuni procedimenti di valutazione da individuare – motivando la scelta – tra quelli compresi nella UNI 11612 ed eventualmente in altre linee guida riconosciute e comunemente adottate nella prassi estimale.

#### Fase 3. Redazione di un rapporto di valutazione finalizzato ad individuare il processo che garantisca il miglior risultato in termini di valorizzazione patrimoniale

La Fase 3 attiene alla redazione di un rapporto di valutazione (scritto) che deve fornire informazioni sufficienti per permettere a terzi di comprendere integralmente le analisi, la qualità dei dati, i procedimenti e le metodologie applicate per la determinazione del valore di mercato o del canone di locazione/affitto.

Il rapporto di valutazione, per ogni singola unità immobiliare sopra elencata, deve contenere le seguenti informazioni minime:

- Scopo della valutazione, comprendente la precisazione della base del valore (valore di mercato, canone di locazione, ecc.);
- Ubicazione, descrizione del contesto; accessibilità;
- Identificazione catastale, oltre alla:
  - Verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e l'effettivo stato di fatto dell'immobile;
  - Verifica della corrispondenza tra la rappresentazione catastale e l'ultimo stato urbanistico-edilizio autorizzato.
- Conformità urbanistico-edilizia con evidenziazione di eventuali difformità.
- Descrizione delle caratteristiche architettoniche, strutturali e impiantistiche; conformità a norme e verifica della presenza delle certificazioni.
- Stato di occupazione;

- Stato di manutenzione;
- Determinazione delle consistenze. Il rapporto di valutazione deve contenere il dettaglio delle consistenze metriche con la specificazione dell'origine dei dati e delle modalità di rilevazione (tramite misurazione diretta, planimetria, ecc.) e di calcolo della superficie reale, e l'esplicitazione dei criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale (entro e fuori terra) nonché delle corrispondenti volumetrie.
- Determinazione e documentazione del valore di mercato o del canone di locazione specificando la data di riferimento della valutazione, le analisi, le motivazioni e i calcoli, includendo una descrizione esaustiva delle informazioni e dei dati esaminati, dell'analisi di mercato, dei metodi e delle procedure di valutazione adottati e dei ragionamenti che supportano le analisi e le conclusioni, anche al fine di un riesame dello stesso rapporto di valutazione;
- Eventuali condizioni limitanti che hanno condizionato la valutazione;
- Dichiarazione di conformità della valutazione all'ultima versione della norma UNI 11612 (Stima del valore di mercato degli immobili);
- Data del rapporto di stima e firma del Soggetto valutatore.

Il rapporto di valutazione dovrà, altresì, contenere un'analisi conclusiva, predisposta in forma aggregata per gli immobili sopra elencati, che illustri l'analisi e la valutazione dei processi attivabili, ai sensi della vigente normativa, per la valorizzazione degli immobili stessi.

L'aggiudicatario dovrà in particolare effettuare l'analisi e la valutazione del ricorso al sistema dei fondi di investimento immobiliare, quale strumento per accrescere l'efficienza dei processi di sviluppo e di valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Formia, sviluppando una puntuale analisi di fattibilità che, tenendo conto del valore complessivo degli immobili, verifichi il raggiungimento del valore necessario all'attivazione di tale processo, la necessità di eventuali procedimenti urbanistici/edilizi, la ricaduta del processo di valorizzazione sugli equilibri di bilancio dell'Ente nonché il potenziale incremento del patrimonio immobiliare strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali.

Tali elaborati dovranno essere forniti a seguito di richiesta della Stazione Appaltante e con le seguenti modalità:

- n. 1 copia dei file definitivi di ciascun elaborato dovrà essere consegnata su supporto informatico compatibile con i software in uso presso le strutture tecniche della Stazione appaltante;
- n. 1 copia cartacea a colori di ciascun elaborato; gli elaborati dovranno avere formato ISO216-A con dimensione massima A3 e dovranno essere datati, sottoscritti in originale, piegati in formato A4e inseriti in appositi raccoglitori dotati di etichettatura esterna ed elenco del contenuto. Tali copie cartacee saranno quelle oggetto di verifica (di congruità) e verranno completate dalla sottoscrizione di validazione da parte.
- Una copia cartacea completa delle relazioni, degli elaborati grafici e dei computi, completa di sottoscrizioni relative alla validazione conclusiva dovrà essere fornita unitamente, previa scansione, di copia su supporto informatico in formato "pdf" firmati digitalmente da tutti i professionisti che ne hanno curato l'elaborazione.

Le copie di lavoro del rapporto di valutazione che verranno realizzate dall'aggiudicatario nel corso dell'attività estimativa saranno interamente a carico dello stesso.

Tutti gli elaborati estimativi rimarranno in proprietà alla Stazione Appaltante che potrà quindi utilizzarli in maniera piena ed esclusiva a sua discrezione.

#### **4. Invariabilità dei prezzi**

I prezzi offerti, risultanti dall'affidamento della presente procedura, si intendono:

- fissi e invariabili per l'intera durata del contratto, salvo diverse disposizioni di legge;
- offerti e accettati dall'affidatario in base a calcoli di propria convenienza e a proprio rischio;
- comprensivi di quanto richiesto dal presente documento e di tutti gli oneri di natura fiscale (IVA esclusa) e ogni altra spesa accessoria.

#### **5. Tracciabilità dei flussi finanziari**

L'affidatario, ai fini di quanto previsto dalla L. 136/2010:

- assume l'obbligo di utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accessi presso le banche o presso la Società Poste Italiane S.p.A. dedicati, anche in via non esclusiva, alle commesse pubbliche su cui verranno appoggiati tutti i movimenti relativi alla gestione del presente contratto;
- si obbliga, a pena di nullità assoluta, a fare inserire nei contratti eventualmente stipulati con i subappaltatori e subcontraenti della filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate ai servizi o forniture oggetto del presente affidamento, gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla citata legge;
- si impegna a dare immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale della notizia di inadempimento della propria controparte/subaffidatario/subcontraente agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Inoltre l'affidatario dovrà essere dotato di attrezzature informatiche idonee alla gestione dei nuovi adempimenti telematici previsti in materia di fatturazione elettronica, o, in alternativa, deve conferire specifico mandato ad un intermediario abilitato ai sensi dell'art. 5, D.M. 55/2013.

## **6. Obblighi dell'affidatario**

L'affidatario si obbliga, oltre a quanto previsto in altre parti del presente documento, a:

- comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo del Referente del servizio;
- effettuare il servizio a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle norme vigenti;
- osservare nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, tutte le norme e tutte le prestazioni tecniche e di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere emanate durante l'arco di vigenza dell'affidamento; a tal fine l'affidatario obbliga espressamente a manlevare e tenere indenne l'Amministrazione Comunale da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti, restando in ogni caso espressamente convenuto che gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla inosservanza delle norme e prescrizioni resteranno ad esclusivo carico dell'affidatario;
- avvalersi di personale adeguato in relazione alle prestazioni contrattuali richieste;
- garantire tutte le verifiche necessarie ad assicurare la corretta fruibilità del servizio richiesto;
- garantire il rispetto di tutte le disposizioni contenute nel presente documento;
- garantire il possesso e/o l'acquisizione, prima dell'avvio del contratto, di eventuali licenze o autorizzazioni necessarie per lo svolgimento del servizio;
- garantire la qualità del servizio per tutta la durata del contratto;
- non divulgare notizie e contenuti concernenti l'attività oggetto del presente documento, e a non farne un utilizzo tale da arrecare pregiudizio all'Amministrazione Comunale; a tal fine l'aggiudicatario è tenuto a garantire che tale impegno sarà osservato dal proprio personale.

L'affidatario, in relazione all'obbligo assunto con l'accettazione del presente documento, solleva espressamente il Comune di Formia da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale relativa a infortuni, sinistri e/o danni, di tutti i generi, provocati nel corso dell'attività o in dipendenza da questa o in dipendenza di omissioni, negligenza o altre inadempienze relative alle prestazioni contrattuali ad essa riferibili.

È responsabile inoltre della piena osservanza di tutte le disposizioni emanate da qualunque autorità governativa, municipale o regionale, nonché di danni comunque arrecati alle persone ed alle cose sia dell'Amministrazione Comunale sia di terzi nell'espletamento del servizio di cui trattasi.

È fatto divieto all'affidatario di cedere a terzi il servizio oggetto del presente affidamento, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 119 del Codice in tema di subappalto. La violazione di tale obbligo comporterà l'immediata risoluzione dell'affidamento ai sensi dell'art. 1456 c.c.

L'affidatario si impegna inoltre a ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, previdenza, assicurazione e disciplina antinfortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri. L'affidatario si impegna a rispettare, nell'esecuzione delle obbligazioni derivanti dal rapporto contrattuale, le disposizioni di cui al D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

## **7. Direttore dell'Esecuzione del Contratto**

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 114 del D. Lgs. n. 36/2023, prima dell'esecuzione del contratto provvederà a nominare un Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC), con il compito di monitorare il regolare andamento dell'esecuzione del contratto. Il nominativo del DEC verrà comunicato tempestivamente all'affidatario. Nell'esecuzione del servizio il personale dell'affidatario dovrà attenersi alle indicazioni fornite dal DEC e dai collaboratori da esso individuati in ausilio allo svolgimento delle proprie funzioni.

## **8. Penalità**

Nei casi di inosservanza degli obblighi contrattuali verranno applicate all'affidatario penali variabili a seconda dell'importanza della violazione, del danno arrecato, del pregiudizio al normale funzionamento delle attività, delle conseguenze del disservizio e del ripetersi delle manchevolezze. L'importo delle penali verrà determinato di volta in volta in funzione dell'entità dell'inadempienza accertata.

L'Amministrazione Comunale prevede penali per il ritardo nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali da parte dell'affidatario commisurate ai giorni di ritardo e proporzionali rispetto all'importo del contratto. Pertanto, l'operatore economico assume a proprio carico la responsabilità della sua puntuale esecuzione anche in caso di scioperi o vertenze sindacali del suo personale, promuovendo tutte le iniziative atte ad evitare l'interruzione del servizio medesimo.

Nel caso di ritardo nell'esecuzione delle prestazioni, l'Amministrazione Comunale, fatto salvo ogni risarcimento di maggiori ed ulteriori danni, potrà applicare a carico dell'affidatario delle penali, in misura giornaliera, variabili a seconda della gravità del caso da un minimo dello 0,3 per mille del valore del servizio ad un massimo dell'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale. In ogni caso le penali non supereranno, complessivamente, il 10 per cento di detto ammontare netto contrattuale.

Per le penalità applicate sarà richiesta all'affidatario l'emissione di idonea nota di credito, con contestuale sospensione dei pagamenti da parte dell'Amministrazione Comunale. Gli eventuali inadempimenti contrattuali che daranno luogo all'applicazione delle penali verranno contestati per iscritto dall'Amministrazione Comunale all'affidatario, il quale dovrà comunicare per iscritto, in ogni caso, le proprie controdeduzioni all'Amministrazione Comunale nel termine massimo di 3 (tre) giorni lavorativi dalla stessa contestazione.

Qualora dette controdeduzioni non siano ritenute accoglibili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia giunta nel termine indicato, saranno applicate all'affidatario le penali come sopra stabilite. L'applicazione delle penali previste dal presente articolo non preclude, ai sensi della normativa vigente in materia, il diritto dell'Amministrazione Comunale ad eventuale risoluzione del rapporto contrattuale per gravi inadempienze e/o a richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni subiti o della maggiore spesa sostenuta.

## **9. Risoluzione**

L'Amministrazione potrà chiedere la risoluzione del rapporto contrattuale in tutti i casi previsti dalla normativa vigente. In tema di risoluzione del contratto si richiama e si applica interamente quanto previsto dall'art. 122 del Codice.

Oltre che in tali ipotesi, l'Amministrazione può risolvere il contratto nei seguenti casi:

- frode nella esecuzione del contratto;
- mancato inizio dell'esecuzione del contratto nei termini stabiliti nel provvedimento di affidamento;
- manifesta incapacità nell'esecuzione del servizio affidato;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni e la sicurezza sul lavoro;
- interruzione totale del servizio verificatasi, senza giustificati motivi
- ; - reiterate e gravi violazioni delle norme di legge e/o delle clausole contrattuali, tali da compromettere la regolarità e la continuità dell'appalto;
- utilizzo del personale non adeguato alla peculiarità dell'appalto;
- concordato preventivo, fallimento, stato di moratoria e conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'aggiudicatario;
- ogni altro inadempimento che renda impossibile la prosecuzione dell'appalto, ai sensi dell'art. 1453 del codice civile;

- si siano verificati violazioni di norme e principi contenuti nel Codice di Comportamento dell'Amministrazione, nel Codice Generale di comportamento dei dipendenti pubblici di cui al DPR n. 81/2023 (GU n. 150 del 29-6-2023), nel Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza 2023-2025, approvato nell'ambito del PIAO con Deliberazione della Giunta Comunale n. 286 del 29 dicembre 2023, e nel Patto di Integrità sottoscritto dall'operatore economico;
- sia realizzato subappalto non autorizzato dall'Amministrazione Comunale;
- sia accertato il mancato rispetto da parte dell'affidatario degli obblighi previsti dalle leggi vigenti in materia previdenziale, assicurativa, antinfortunistica e dei contratti di lavoro nazionali e locali;
- siano realizzate altre inadempienze che rendano difficile o impossibile la prosecuzione del rapporto contrattuale (quali ad esempio manifesta incapacità o inidoneità nell'esecuzione del contratto);
- siano sospese o interrotte le prestazioni da parte dell'affidatario per motivi non dipendenti da cause di forza maggiore (la giustificazione dell'interruzione è discrezionalmente valutata dall'Amministrazione Comunale);
- ricorrano le altre ipotesi di risoluzione specificamente previsti dal presente documento;
- inottemperanza agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ovvero nel caso in cui l'affidatario non si adegui alla normativa vigente in materia di fatturazione elettronica. Ai sensi dell'art. 9 bis della legge 13.08.2010 n. 136 s.m.i., il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del contratto;
- si verifichi cessione, totale o parziale, sotto qualsiasi forma e a qualunque soggetto terzo, dell'esecuzione del contratto fuori dai casi previsti dalla Legge.

Nelle ipotesi di grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali da parte dell'affidatario di cui all'art. 123, comma 3, il direttore dell'esecuzione, se nominato, accertato il grave inadempimento, avvia il contraddittorio con l'affidatario secondo il procedimento disciplinato dall'art. 10 dell'Allegato II.14 del Codice.

Negli altri casi la risoluzione si verificherà quando l'Amministrazione Comunale provvederà a comunicare all'affidatario in forma scritta l'intenzione di valersi della clausola risolutiva, ai sensi dell'art. 1456, comma 2 c.c.

Nei casi summenzionati il Responsabile Unico del Progetto, su iniziativa del DEC nominato dall'Agenzia, formulerà la contestazione degli addebiti all'affidatario, assegnando un termine non inferiore a dieci giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni.

Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che l'affidatario abbia risposto, l'Amministrazione Comunale, su proposta del Responsabile Unico del Progetto, di concerto con il DEC, dichiara risolto il contratto.

Nei casi sopra previsti, l'affidatario è tenuto al completo risarcimento di tutti gli eventuali danni, diretti ed indiretti, che l'Amministrazione Comunale recedente è chiamata a sopportare per il rimanente periodo contrattuale. Ai sensi dell'art. 122, comma 5, del Codice, in tutti i casi di risoluzione del contratto l'affidatario ha diritto soltanto al pagamento delle prestazioni regolarmente eseguite.

## **10. Ipotesi di recesso**

In materia di recesso si applica l'art. 123 del Codice. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-ter, e 92, comma 4, del Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al D. Lgs. del 6 settembre 2011, n. 159, l'Amministrazione Comunale può recedere dal contratto in qualunque momento purché tenga indenne l'appaltatore mediante il pagamento delle prestazioni relative ai servizi o forniture eseguiti, nonché del valore dei materiali utili esistenti in magazzino nel caso di servizi o forniture, oltre al decimo dell'importo dei servizi o delle forniture non eseguite, calcolato secondo quanto previsto nell'allegato II.14 del Codice.

L'esercizio del diritto di recesso è manifestato dall'Amministrazione Comunale mediante una formale comunicazione all'appaltatore, da darsi per iscritto con un preavviso non inferiore a 20 (venti) giorni, decorsi i quali l'Amministrazione Comunale prende in consegna i servizi o forniture ed effettua il collaudo definitivo o verifica la regolarità dei servizi e delle forniture. Dalla comunicata data di efficacia del recesso, l'aggiudicatario dovrà cessare tutte le prestazioni contrattuali assicurando, tuttavia, attraverso l'attivazione di una diretta consultazione con l'Amministrazione Comunale, che tale cessazione non pregiudichi la continuità del servizio e non comporti danno alcuno all'Amministrazione Comunale.

Non è consentito il recesso da parte dell'affidatario.

## **11. Obblighi di riservatezza**

L'affidatario ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e abbia comunque conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente contratto, per tutta la durata dello stesso.

L'affidatario è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti e collaboratori nonché dei propri eventuali subappaltatori e dei dipendenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi di riservatezza. In caso di inosservanza degli obblighi di riservatezza, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto, fermo restando che l'affidatario sarà tenuto a risarcire tutti i danni che dovessero derivarne.

## **12. Trattamento dei dati personali**

Le parti si impegnano, ciascuna con riguardo ai dati di propria competenza, a trattare i dati personali riguardanti il presente contratto in conformità al Regolamento U.E. n. 2016/679 e al D. Lgs. n. 196/2003 novellato dal D. Lgs. n. 101/2018 per le finalità connesse all'esecuzione dello stesso.

## **13. Stipula del contratto**

Il contratto sarà concluso con l'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del provvedimento di affidamento.

Trattandosi di affidamento di importo inferiore a 40.000,00 euro, il contratto sarà formalizzato nella forma ad uso commerciale (scambio di lettera) ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Codice e sottoscritto, in modalità digitale, dal Dirigente del Settore Economico finanziario, entrate e patrimonio.

L'affidatario provvederà a sottoscrivere digitalmente la nota di accettazione e a inoltrarla all'Amministrazione Comunale. Qualora l'affidatario non sottoscriva la nota di accettazione senza giustificato motivo, l'Amministrazione Comunale potrà dichiarare decaduto l'affidamento, salvo il risarcimento del danno a carico dell'affidatario medesimo. La stipulazione del contratto è, comunque, subordinata al positivo esito dei controlli di rito eseguiti dall'Amministrazione in capo al soggetto affidatario secondo la normativa vigente in materia.

## **14. Foro competente**

Per le controversie connesse con l'esecuzione degli obblighi contrattuali le parti convengono che sia competente esclusivamente il Foro di Cassino.

Il Dirigente  
Daniele Rossi



# COMUNE DI FORMIA

Provincia di Latina

## ORIGINALE DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 14 DEL 14/03/2024

COPIA

<b>OGGETTO:</b>	APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE DA ALLEGATI AL BILANCIO DI PREVISIONE DELL'ANNO 2024, 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 **duemilaventiquattro** il giorno **quattordici** del mese di **marzo** alle ore **16:20**, **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 **Urgente**, 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: **18**

Totale Assenti: **7**

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	14/02/2024	F.to ROSSI DANIELE
<b>In ordine alla regolarità tecnica</b>	Favorevole	14/02/2024	F.to ROSSI DANIELE

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Si dà atto che entrano in aula i Consiglieri Comunali Carta Alessandro, Di Nitto Francesco, Capraro Antonio e Forte Tania (in videoconferenza tramite applicazione "Microsoft Teams"), presenti n.23.

Il Presidente del Consiglio Comunale, pertanto, verificata la presenza in aula di n. 23 Consiglieri Comunali di cui n. 2 in videoconferenza tramite applicazione "Microsoft Teams" (Antigiovanni Giuseppe – Forte Tania) e l'assenza di n. 2 Consiglieri (Benocci Ilaria – Riccardelli Nicola), numero valido per rendere legale la seduta, introduce il 3° punto all'ordine del giorno avente ad oggetto: "Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili da alienare allegati Bilancio di Previsione dell'anno 2024, ai sensi dell'art.58 del D.L. n. 112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni in L. n. 133/2008 e ss.mm.ii.".

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

Intervengono, anche per replica, i Consiglieri Comunali:

- Arnone Immacolata
- La Mura Amato
- Magliozzi Luca
- Carta Alessandro
- Scarpellino Luigi
- Villa Paola

Risponde l'Assessore Eleonora Zangrillo.

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

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

Presenti: n. 23  
Assenti: n. 2 (Benocci Ilaria – Riccardelli Nicola)  
Favorevoli: n. 17  
Voti contrari: n. 6 (Villa – Arnone – La Mura – Magliozzi – Carta – Di Rocco)  
Astenuiti: n. 0

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Esaminata** l'allegata proposta di deliberazione, avente ad oggetto "Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili da alienare allegati Bilancio di Previsione dell'anno 2024, ai sensi dell'art.58 del D.L. n. 112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni in L. 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 valorizzazioni degli immobili da alienare allegati Bilancio di Previsione dell'anno 2024, ai sensi dell'art.58 del D.L. n. 112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni in L. 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, verificato e proclamato dal Presidente:

Presenti: n. 23  
Assenti: n. 2 (Benocci Ilaria – Riccardelli Nicola)  
Favorevoli: n. 17  
Voti contrari: n. 6 (Villa – Arnone – La Mura – Magliozzi – Carta – Di Rocco)

## 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.*

## 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 2024, 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;

### **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 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 e 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, subire variazioni che saranno recepite con i competenti atti da parte dell'Ufficio ragioneria e bilancio dell'Ente;

**Dato atto che** sono in corso di perfezionamento le procedure di cessione al Comune di Formia nonché in corso di definizione quelle di acquisizione al patrimonio comunale di beni immobili;

**Considerato che:**

- la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale non solo ha il fine di contribuire agli obiettivi di ottimizzazione del bilancio comunale grazie alla generazione di entrate aggiuntive extra tributarie (così anche da contribuire a ridurre il carico impositivo per i cittadini, a regime), ma anche quello di migliorare e rendere più efficiente la gestione del patrimonio tramite modelli di property e di facility management, di utilizzare i cespiti quali leva fondamentale per qualificare la città promuovendo nuove forme di organizzazione dello spazio urbano tramite il riuso del patrimonio edilizio esistente, di contribuire a realizzare importanti interventi di trasformazione nella città, di migliorare la qualità dei servizi. Pertanto, la valorizzazione patrimoniale va realizzata tramite un approccio globale, integrato ed innovativo che permetta di attuare un intervento di trasformazione, volto a valorizzare gli assets immobiliari, sviluppare la redditività e, conseguentemente, generare le risorse indispensabili alla crescita della comunità locale;
- gli obiettivi vanno realizzati perseguendo, al contempo, la finalità di consolidare l'equilibrio strutturale del bilancio comunale, tramite azioni volte a generare entrate aggiuntive di natura non tributaria, grazie alla valorizzazione dei cespiti ed alla messa a reddito dei relativi assets.
- il percorso di valorizzazione è volto a dare una risposta strategica alle esigenze della comunità, con l'attuazione di un processo teso a ripensare gli spazi urbani e territoriali, focalizzando l'attenzione sui bisogni dei cittadini, grazie alla qualificazione e rigenerazione dei luoghi del vivere quotidiano e alla loro rivitalizzazione per favorire l'integrazione e identità dei residenti, realizzare nuove infrastrutture, incrementare le entrate correnti;

**Atteso che** è intendimento dell'Amministrazione Comunale procedere ad una ricognizione dei beni presenti sul territorio che possono essere oggetto di strategie di valorizzazione, anche in accordo anche con altri Enti, in chiave pubblica al fine di rivalutare i beni di proprietà comunale (Beni confiscati alla criminalità organizzata) o per i quali sono in corso di perfezionamento le procedure di cessione (Ex Enaoli, Ex Gil);

**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 SDEMANIZZARE - 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 2024 l'approvazione di tale Piano quale strumento di indirizzo e programmazione per l'attività dell'Ente, non attuato nel corso dell'esercizio finanziario 2023 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**, altresì, 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;
7. **di stabilire** quale atto di indirizzo ai Dirigenti, ciascuno per quanto di competenza, l'individuazione e la definizione dei titoli di proprietà dei beni immobili presenti sul territorio comunale (immobile presso il Molo Vespucci, ex Freezing Fish, Teatro Remigio Paone, Complesso

immobiliare “Ex Colonia Di Donato”, ecc..) che possono essere oggetto di strategie di valorizzazione, in accordo anche con altri Enti, in chiave pubblica al fine di rivalutare i beni di proprietà comunale (Beni Confiscati alla criminalità organizzata, ecc...) o per i quali sono in corso di perfezionamento le procedure di cessione (Ex Enaoli, Ex Gil);

8. **di rendere** la presente delibera immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell’art 134 del D Lgs 267/00

***Punto 3 all’ordine del giorno: Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili.***

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Poi è allegato al bilancio di previsione. Assessore Traversi, le do la parola così che possa illustrare il punto.

ASSESSORE TRAVERSI – Sì, buonasera. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili di proprietà Comunale come ogni anno è uno strumento che viene approvato prima dell’approvazione del bilancio di previsione. Come tutti gli anni questo atto è composto da tre elenchi, elenco A, B, C. L’elenco A che contiene i beni da alienare, quindi i beni immobili da alienare, che sono poi gli stessi che erano contenuti nel piano dell’anno scorso. L’elenco B sono i beni da sdemanializzare, quindi in genere delitti stradali. E anche qui non ci sono differenze rispetto all’anno scorso. Come pure per l’elenco C beni da valorizzare. Detti beni, questi da valorizzare praticamente possono essere o concessi, concessi o locati, applicati a titolo oneroso per un periodo non superiore a 50 anni ai fini della loro riqualificazione, riconversione. Come pure possono essere affidati in concessione, ovvero gestiti con forme di partenariato pubblico e privato secondo la normativa disciplinata dal Codice dei contratti pubblici. Possono essere conferiti a fondi comuni di investimenti immobiliari anche appositamente costituiti ai sensi dell’Art. 4 seguenti del Decreto Legge 25 settembre 2001. Quindi quello che si va ad approvare con questo atto sono questi tre elenchi che sono allegati alla proposta di delibera. Poi non lo so, se ci sono domande risponderò alle domande.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie, Assessore. Su questo punto ci sono richieste di chiarimenti? Sul punto numero 3? Possiamo... Quindi è un allegato, del resto. Prego.

CONSIGLIERE ARNONE – Volevo chiedere una cosa riguardo alla valorizzazione dei beni. Io ho visto che il Seven Up, il Vittorio Foa. Io avevo letto sul bilancio che c’erano delle previsioni di fondi dedicate al Vittorio Foa. L’avevamo già visto lo scorso anno con l’Assessore Zangrillo che c’erano già diciamo vecchie somme che potevano essere utilizzate per la sistemazione. Mi pare che ci sia stata una valutazione, mi pare che l’ha visto l’Assessore Bonelli e non ci sono grandi impegni e grandi lavori da farsi. E non vedo per quale motivo un bene importante, un Teatro, visto che ci sono mille difficoltà per quello che riguarda il Remigio Paone, è un Teatro che è finito e che va soltanto riorganizzato per certi aspetti debba essere messo a valorizzazione, non possa essere ridato alla città in termini di fruizione pubblica. Così anche come ho visto che ci sono delle quote nei capitoli di spesa per quello che riguarda la... Non lo so se saranno possibili, magari sarà un’idea, un’illusione, un investimento... Come dire, un’intenzione di investimento sul Seven Up, ho letto mi pare 950.000 euro come partita all’interno del bilancio. Come mai, quindi, mi chiedo sono ancora all’interno dei beni da valorizzare e non vengono recuperati e rimessi a disposizione della cittadinanza in termini di spese fatte dal bilancio Comunale e quindi fatto con l’impegno dei cittadini formiani, devono essere comunque dati a privati.

ASSESSORE TRAVERSI – Sì. Allora, quello che chiaramente è stato... Allora, va bene, innanzitutto per il Teatro Remigio Paone non è un bene di proprietà del Comune, quindi non potremmo nemmeno inserirlo tra i beni da...

Fuori microfono

ASSESSORE TRAVERSI – No, non è un bene del Comune, non è di proprietà del Comune. È di proprietà dell'ex Sipap. Ex Sipap, non è di proprietà del Comune Remigio Paone.

Fuori microfono

ASSESSORE TRAVERSI – No, perché ha detto Teatro Remigio Paone, ho sentito Teatro Remigio Paone, perciò.

Fuori microfono

ASSESSORE TRAVERSI – Sul Foa?

Fuori microfono

ASSESSORE TRAVERSI – Sì, sta nei beni da valorizzare come c'era l'anno scorso. Poi se ci sono dei... Chiaramente poi l'Assessore Zangrillo ne parlerà quando parleremo del piano triennale delle opere pubbliche e degli investimenti che farà il settore lavori pubblici. Chiaramente nel momento in cui questo bene che ad oggi non è fruibile, perché stiamo parlando di un bene di proprietà del Comune che non è fruibile. Ha bisogno di...

Fuori microfono

ASSESSORE TRAVERSI – Le partite serviranno per renderlo fruibile. E poi è chiaro che se...

Fuori microfono

ASSESSORE TRAVERSI – Allora, innanzitutto in questo momento il bene non è fruibile e quindi rimane nei beni da valorizzare. Quando sarà fruibile questa amministrazione farà la scelta o di toglierlo dai beni da valorizzare, perché avrà dei progetti e dei fondi per poter sviluppare, oppure rimarrà nei beni da valorizzare perché non è che se il Comune lo rende fruibile poi dopo debba essere per forza tolto dai beni da valorizzare, perché la valorizzazione non è l'alienazione. Quella è un'altra cosa. Stiamo parlando di valorizzazione.

Fuori microfono

ASSESSORE TRAVERSI – Eh, appunto. Al privato si dà un bene che sia fruibile. Al privato non puoi dare un bene che non è fruibile credo.

CONSIGLIERE ARNONE – Cioè, i concetti sono diversi. Dare valorizzazione... A parte il fatto che forse si dovrebbe creare anche... Come dire, un regolamento che faccia capire come devono essere valorizzati, che cosa significa per voi valorizzazione di questi beni, no? Cioè, diamo se uno viene dice io voglio il Seven Up, però te lo do per 50 perché tu ci investi 5 milioni di euro per poterlo riorganizzare. Cioè, voglio dire però non c'è un regolamento che dice... Eh?

Fuori microfono

CONSIGLIERE ARNONE – Ci sono le Leggi, però bisognerebbe fare... Va bene, finisco e poi la faccio parlare. Quindi voglio dire bisognerebbe attuare, organizzare un regolamento che faccia capire che cosa vuol dire per voi valorizzazione, che cosa significa. Però io ritorno sul fatto che il Vittorio Foa è un Teatro di proprietà della città di Formia, pagato con i soldi dei cittadini formiani. Metterlo a valorizzazione significa darlo a un privato. Cioè si potrebbe con pochi soldi, che tutto sommato già sono nelle pieghe del bilancio renderlo fruibile e metterlo a disposizione della città. Si può giostrare con delle Associazioni, fare un centro per i giovani visto che è un problema importante per la nostra città non avere centri di aggregazione, anche culturali, artistici per i giovani. Cioè perché tenerlo ancora là dentro quando tutto sommato i soldi ci sono e ci sono da tempo. Per sistemarlo non servono tanti soldi, e poi allo stesso tempo cercare di fare un progetto sulla valorizzazione che sia un progetto anche di un regolamento, un progetto che comunque si capisca dove si vuole andare a parare, sennò rimane tutta una cosa, così, aleatoria.

Fuori microfono

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Sì sì, fate tutte le domande che volete, così...

CONSIGLIERE LA MURA – Allora, quando ero Assessore quel Teatro lo sapevamo già. Io ebbi gravi difficoltà a capire a cosa servisse e già da allora mi sono posto la domanda. Quello nasce come un Teatro, le condizioni di chi c'è stato dentro, al di là ora che può essere... Con la valutazione fatta in quei tempi noi già decidemmo che cosa ci dovevamo fare. Un Teatro che c'ha un suggerimento lontano da dove gli Attori stanno, uno spogliatoio in difficoltà, ma l'idea... Io dico quello che penso. L'idea era che venisse... Noi mettemmo dell'economia affinché quello diventasse un Teatro a tutti gli effetti. Ma lì c'era già a suo tempo l'idea

che quello fosse polivalente, perché quel teatro aveva le sedute nella condizione tale che venivano poi messe in maniera diversa, affinché poi potesse diventare un campo da calcetto per i bambini, da fare la ginnastica ginnica per i bambini, per poter fare la pallacanestro. E quello doveva servire alle scuole che sono nei dintorni di via Olivastro Spaventola a rispondere alle esigenze anche di alcune palestre, di alcune scuole che stavano... Tanto è vero che in quel periodo io feci un accordo con due scuole, affinché loro la mattina dalle 9.00 a mezzogiorno ne potessero usufruire. Dopo di che non si è più saputo nulla, non si sono spese quelle che erano le economie per poter far sì che quello diventasse effettivamente un Teatro. Sono venute a cadere l'idea che potesse essere asservita alle scuole e quindi improvvisamente è diventato niente. Allora, oggi io le chiedo l'idea è che lo mettiamo tra i beni alienabili, perché lo vogliamo vendere a un privato per farci Teatro? Lo vendiamo ad un privato per farci una scuola o effettivamente con tutti i soldi che spendiamo in questo Comune, a sentire i 600.000 euro che l'Assessore l'altra volta è stato detto che 300.000 euro avevate speso era poco e che io dicevo bugie, e poi invece abbiamo dimostrato che abbiamo speso ...inc... Vedete un po' chi è bugiardo tra me e lui. E quindi il problema nasceva i soldi che spendiamo tra i tanti ne possiamo usare invece per tenere questo bene nel Comune, considerato che già c'era e che l'idea di quel Teatro era asservito alle scuole, perché noi non abbiamo una scuola teatrale, non abbiamo niente. I ragazzini per la socializzazione mai come oggi, in questo sistema alienato, considerato tutte le cose che abbiamo sentito in questo ultimo periodo, sarebbe opportuno fare un passo avanti, anche dare come Giunta, come amministrazione Comunale l'idea di voler bene a questa città recuperando un bene fondamentale a questo fine, perché certamente non è un Teatro dove si può fare... lo l'ho sempre combattuto da questo punto di vista. L'ho fatto 10 anni fa, lo faccio oggi. Però può servire a fare una scuola di Teatro e far sì che i ragazzi ne possono usufruire. Allora, piuttosto che alienato su 4 anni che lo mettete continuamente nei beni alienabili, con poche spese può diventare un bene per la città. Grazie.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Altre richieste? Prego.

CONSIGLIERE – Posso Presidente? Sì, un rapido intervento su questo allegato che evidentemente non è solo questo anno, ma insomma negli ultimi anni in realtà c'è una sorta di copia e incolla dei beni da valorizzare o da alienare, più o meno l'elenco rimane lo stesso e l'invito è quello... Ah?

Fuori microfono

CONSIGLIERE – No, il tema più che altro è sulle valorizzazioni, nel senso che l'invito è quello di non accontentarsi di lasciare questi beni all'interno di questa tabella anche il prossimo anno, ma soprattutto sul Vittorio Foa e anche su qualcun altro dei beni presenti, di aprire un ragionamento sul loro reale ritorno all'utilità all'uso pubblico, anche perché di questa lista, soprattutto l'elenco C beni da valorizzare se ne è discusso molto e dopo di che in realtà di valorizzazione in questa città non ne sia avvenuta manco una. E la domanda anche se non è inerente prettamente a questo elenco, ma comunque dato che ne stiamo discutendo, per quanto riguarda il bilancio le somme che vengono destinate sul Vittoria Foa sono coperte e qual è il capitolo che le copre. E comunque utilizza anche lo spazio come dichiarazione di voto sugli altri allegati, per cui noi voteremo contrario, strumenti allegati al bilancio. Il bilancio è stato pianificato dalla maggioranza e quindi per quanto ci riguarda questo sarà il voto su questo allegato del bilancio. Grazie.

ASSESSORE TRAVERSI – Sì, grazie. Allora, volevo innanzitutto fare chiarezza che non stiamo parlando dell'elenco dei beni alienabili, ma dei beni da valorizzare. Poi il Teatro Foa è ancora in questo momento in quell'elenco, perché ad oggi ancora, come abbiamo detto prima, ad oggi non è fruibile, quindi ancora non ha, non può avere una destinazione. Nel momento in cui verranno sbloccati i soldi che sono andati in avanzo negli anni precedenti per i lavori e si potrà, quindi, rendere nuovamente fruibile l'immobile, chiaramente sarà interesse dell'amministrazione utilizzare questo immobile anche per scopi diciamo polifunzionali come diceva anche il Consigliere La Mura. Poi non so se Eleonora vuole aggiungere qualcosa.

ASSESSORE ZANGRILLO – Io se volete brevemente, non entrando nel merito proprio dell'oggetto della delibera da votare, cioè i beni da valorizzare, vi dico qualcosa nello specifico, tenuto conto che si è andato nel dettaglio di questo intervento, sia il Consigliere Arnone e sia il Consigliere Amato La Mura, perché La Mura parlava di centro polivalente, struttura polivalente. In realtà chi fa amministrazione da tanto tempo e ha memoria storica di questo intervento lo può ricostruire. E ve la dico proprio veramente velocissimamente. In realtà questa struttura del Foa nasce a Penitro come struttura polivalente sportiva, okay? Negli anni poi si è deciso di delocalizzare e dargli una struttura polivalente, anche culturale, e si è fatto questo spostamento dalla zona di Penitro alla zona di via Olivastro Spaventola dove tutt'ora insiste. Il problema è che poi le somme a disposizione per la struttura di Penitro non sono state sufficienti a completare quell'opera, così come era stata strutturata, quindi con ...inc... e con la parte dove si dovevano svolgere le attività. Poi questi soldi sono stati inseriti in bilancio, però in realtà non sono mai stati spesi totalmente. C'è rimasto un residuo di 80.000 euro che negli anni, cioè intorno al 2015 è finito in avanzo di amministrazione. Questo anno, io poi lo avrei detto nella relazione generale per dettagliare le somme che questo anno andranno svincolate dall'avanzo vincolato e che finalmente metteranno in linea tutto il settore lavori pubblici dopo due anni. Una di queste è

l'intervento su Foa. Quindi è una somma di 83.000 euro che verrà svincolata non prima del mese di maggio, questo è chiaro dirlo. E in più a questa somma di 83.000 euro noi in bilancio nella parte dei 9 milioni di euro per i mutui abbiamo previsto in un maxi capitolo che si chiama immobili Comunali, una somma che abbiamo stimato intorno ai 50.000 euro, ma ancora non l'abbiamo suddivisa, che verrà destinata al Foa. E quindi destineremo la somma necessaria, strettamente necessaria per il completamento di questi lavori che mancano e quindi finalmente per la riapertura definitiva di questa struttura. Questo volevo dire. Ora...

Fuori microfono

ASSESSORE ZANGRILLO – No, sono 83.000 euro di residuo. Poi i 120.000 euro sono dei fondi di finanziamento che noi possiamo chiedere alla Regione per un centro di aggregazione giovanile. Chiaramente noi dobbiamo necessariamente prima svincolare la quota nostra parte e poi chiedere questo finanziamento. Questo è quello che c'è in campo per il Foa ad oggi.

Fuori microfono

ASSESSORE ZANGRILLO – Sì, assolutamente sì. Assolutamente sì.

CONSIGLIERE – No, solo una domanda perché io non ho capito. Ma il costo complessivo per metterlo a posto e quindi di renderlo usufruibile al pubblico quanto è? Perché io invece mi ricordavo che c'erano cifre molto maggiori rispetto a quelle che sono state citate. Quindi la mia domanda a parte che prendiamo atto che comunque l'amministrazione vuole... Intende riaprirlo, anche perché sottolineo che purtroppo in questo momento la città non ha un Teatro Comunale, quindi questo è un dato di fatto e quindi è necessario appunto muoverci in questo senso. Dico muoverci il Comune deve fare questo. Però diciamo vorrei capire appunto che i soldi che sono stati appunto citati secondo me, da quello che mi risulta non coprirebbero l'intero costo per la ristrutturazione del Vittorio Foa.

ASSESSORE ZANGRILLO – Dipende da quello che si vuole fare. È chiaro che la nostra visione non è quella di fare un Teatro, perché quello non può essere un Teatro Comunale, ma vuole essere più un centro di aggregazione, un piccolo Teatro con 80 posti. Se invece noi andiamo a pensare a una soluzione di Teatro che supera appunto le 80 persone, chiaramente i costi aumentano molto perché poi c'è tutto il discorso dei Vigili del fuoco.

Fuori microfono

ASSESSORE ZANGRILLO – Sì, c'è la volontà di aumentare posti, però chiaramente quello non è e non potrà mai essere il Teatro Comunale, cosa che invece si sta pensando per il Remigio Paone. Sono credo l'Assessore al patrimonio, il Sindaco sono in contatto continuo con la proprietà per definire poi la somma da... Noi paghiamo una rata mensile, che è un rent by, si deve definire poi questa parte e questo acquisto era stato previsto per circa un milione di euro, cifra troppo elevata per gli interventi che si devono fare ad oggi. Siccome non era stato ancora sottoscritto l'atto definitivo per l'acquisto si è andato in trattativa chiaramente e per cercare di abbassare questa...

Fuori microfono

ASSESSORE ZANGRILLO – Sì, è così. C'è un computo metrico dei lavori che si devono fare appunto che servono per abbassare il totale dell'acquisto e per riaprire chiaramente di più. Prima appena insediati 200 poi sono raddoppiati. Come questo è il quadro.

Fuori microfono

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Dipende dai Vigili del fuoco. Siccome la tribuna è modulare avevamo chiesto anche di aumentare qualche modulo, però lo devono dire.

Fuori microfono

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Va bene. Prego, Consigliere Scarpellino.

CONSIGLIERE SCARPELLINO – Volevo mettere a conoscenza il Consiglio Comunale che ultimamente io e l'Assessore alla cultura Bonelli siamo andati alla Regione a parlare con l'Assessore alla cultura proprio per il fatto del Foa e ci ha promesso che a breve, a brevissimo verrà emanato un bando da 24 milioni di euro a cui noi potremmo partecipare per la ristrutturazione dei Teatri e quindi l'apertura del Teatro. Va bene?

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Grazie, Consigliere Scarpellino. Consigliera Villa aveva chiesto la parola? Prego.

CONSIGLIERE VILLA – Sì. Volevo chiedere visto che l'Assessore Zangrillo l'ha citato e anche il Sindaco sulla questione del Remigio Paone, anche se non si sta parlando del Foa e non... Volevo chiedere se la... Quindi l'intenzione di portare avanti l'acquisto del bene non tenendo conto, cioè rifacendo la rivalutazione che è stata fatta. Cioè, ho capito male, ho capito bene? Visto che è stato citato, no? Se l'intenzione è comunque di acquistare evitando la rata di 50.000 euro che si danno ogni anno. Mi sembra questo di aver capito. E poi di chiedere una ulteriore perizia per rimodulare la cifra di acquisto sulla base dei danni che attualmente ha il Teatro. Questo è. Cioè, ho capito bene?

ASSESSORE ZANGRILLO – Sì.

CONSIGLIERE VILLA – Okay.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE – Altre richieste di intervento? Altrimenti possiamo passare alla votazione del punto numero 3. Possibilmente chi è collegato da remoto se vuole partecipare alla votazione del punto numero 3? Tania Forte la vedo. Giuseppe Antigiovanni non lo vedo. Quindi se vuole votare deve accendere la videocamera. Perfetto, eccolo qua. Allora, sono collegati Tania Forte e Antigiovanni. Questo lo votiamo per alzata di mano, Segretario. Soltanto il bilancio voteremo per appello nominale. Allora, passiamo alla votazione del punto all'ordine del giorno numero 3: Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili. Favorevoli all'approvazione? 17 favorevoli. Contrari all'approvazione? Contrari sono... Consigliere Di Rocco partecipa alla votazione? Contrari sono Di Rocco, La Mura, Arnone Carta, Magliozzi e Villa. Astenuti nessuno. Punto all'ordine del giorno numero 4.

**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 07/06/2024 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 07/06/2024*

**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, 07/06/2024*

---

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

La deliberazione n. 14 è stata dichiarata immediatamente eseguibile in data 14/03/2024 ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

*Formia, li 14/03/2024*

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



**COMUNE DI FORMIA***Provincia di Latina***SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO, ENTRATE E PATRIMONIO****PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI****ANNO 2024****ELENCO "A" – BENI DA ALIENARE**

<b>N.</b>	<b>Descrizione del bene e relativa ubicazione</b>	<b>Destinazione urbanistica di PRG</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.lla</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Conformità strumento urbanistico</b>
1	Appartamento in via dei Provenzali n. 15 (piano primo)	Zona A di Prg (centri storici)	FOR2 1	710 sub 6	mq 37,00	€ 1.150,00/mq	€ 42.550,00	si
2	Appartamento in via dei Provenzali n. 15 (piano secondo)	Zona A di Prg (centri storici)	FOR2 1	710 sub 7	mq 37,00	€ 1.150,00/mq	€42.550,00	si
3	Terreno (loc. Penitro di Formia)	Sottozona E/1 (agricola)	C.T. Formia - sez. CAS - F. 10	252	mq 750,00	€ 13,50/mq	€ 10.125,00	si
4	Terreno (loc. S. Maria la Noce)	Sottozona B/5 (sottozona di compl. /residenziale)	C.T. Formia - sez. Formia F. 7	433	mq 40,00	€ 40,00/mq	€1.600,00	si
5	Terreno pianeggiante (via Madonna di Ponza)	Sottozona B/3 (sottozona di compl. /residenziale)	C.T. Formia - sez. Formia - F. 9	1481 (parte)	mq 400,00	€ 30,00/mq	€12.000,00	si
							<b>€ 108.825,00</b>	

**COMUNE DI FORMIA***Provincia di Latina***SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO, ENTRATE E PATRIMONIO****PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI****ANNO 2024****ELENCO "B" – BENI DA SDEMANIALIZZARE/RELITTI**

<b>N.</b>	<b>Descrizione del bene e relativa ubicazione</b>	<b>Destinazione urbanistica di PRG</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.la</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Conformità strumento urbanistico</b>
1	Relitto stradale (via Appia lato Napoli)	Strada di Prg	C.T. FOR - sez. For F. 28	C.T - sez. Formia - qualità strade strade foglio 28	mq 200,00	€162,50	€ 32.500,00	si
2	Relitto stradale (via Appia lato Napoli/ antica Piazza Mercato)	Sottozona B2 (compl./ residenziale)	C.T. FOR - sez. For F. 28	C.T - sez. Formia - qualità strade strade foglio 28	mq 210,00	€ 147,50	€ 30.975,00	si
3	Relitto stradale	Sottozona agricola E1	C.T. FOR sez. F/Mar 12	C.T. - sez Maranola - relitto stradale partila Foglio F/Mar n. 1309	mq 170,00	€ 170,59	€ 29.000,00	
							<b>€ 92.475,00</b>	

<b>IMPORTO TOTALE ELENCO A+B</b>	<b>€ 186.920,00</b>
----------------------------------	---------------------

**COMUNE DI FORMIA***Provincia di Latina***SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO, ENTRATE E PATRIMONIO****PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI****ANNO 2024****ELENCO "C" – BENI DA VALORIZZARE**

<b>N.</b>	<b>Descrizione del bene e relativa ubicazione</b>	<b>Destinazione urbanistica di PRG</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Superficie</b>
1	Immobile in via delle fosse dell'ulivo (ex Seven Up)	Zona Agricola E2 di PRG	FOR20	n. 2 sub 5	lotto: 5389 mq circa; - edificato: 5.000 mc circa (rudere);
2	Teatro Vittorio Foa (non censito al Catasto Fabbricati) - su Terreno in agro di Maranola	Zona di PRG Perimetro Piani ASI - zona industriale;	C.T. Sez. Mar - F. 24	nn.535-536-537	lotto: mq 3.500 circa - edificato mc 4.000 circa
3	Info Point - presso Centro commerciale Panorama	Zona di PRG	C.F. FOR 31/MAR	n. 768	mq 36
4	Terreno in agro di Formia	Zona PEEP - Edilizia Economica e Popolare - Legge 18 aprile 1962, n. 167	C.T. Sez. FOR F 9	790	mq 580 circa