

Verbale di deliberazione  
della Giunta Comunale n. 10 del 23/02/2011 .

**OGGETTO:****ART.58 DL 25.06.2008 N.112 - RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE.**

L'anno duemilaundici addì ventitre del mese di febbraio alle ore 19 e minuti 30 nella sala delle adunanze, previa l'osservazione di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, sono stati oggi convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
D'ONOFRIO GIUSEPPE	SINDACO	X	
MOTTA LUIGI	VICE SINDACO	X	
DELLA TORRE FRANCESCO	ASSESSORE	X	
TITONE VINCENZO	ASSESSORE	X	
TOZZI NICOLETTA	ASSESSORE	X	

Totale 5

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Signor DI NUZZO GIULIA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Signor D'ONOFRIO GIUSEPPE , nella sua qualità di SINDACO , assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 23/02/2011 .

ART.58 DL 25.06.2008 N.112 - RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto l'art.58 del D.L. 25.06.2008 n.112, convertito con modificazioni nella Legge 06.08.2008 n.133 il quale, al 1° comma, prevede che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, ciascun Ente, con delibera dell'organo di Governo, individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Visto l'allegato elenco degli immobili di cui sopra che, formando parte integrante e sostanziale del presente atto, costituisce il piano delle alienazioni e valorizzazioni che verrà allegato al bilancio di previsione anno 2011.

Visto il parere di cui all'art.49 1° comma del D.Lgs. 267/2000.

All'unanimità di voti resi legalmente.

### **DELIBERA**

- 1) Di individuare i singoli beni immobili, ricadenti del territorio di propria competenza e non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione e di dismissione, come risulta dagli elenchi allegati, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 2) Di dare atto che l'elenco di cui al punto 1) costituisce il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Gignese e verrà allegato al bilancio di previsione 2011.
- 3) Di sottoporre il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- 4) Di dichiarare il presente provvedimento, con successiva, separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

# **PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

1

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 23/02/2011 .

ART.58 DL 25.06.2008 N.112 - RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE.

<b>INTRODUZIONE</b> .....	
<i>L'ART. 58 DEL DECRETO LEGGE 112</i> .....	
<i>FINALITÀ ISTITUZIONALE</i> .....	
<b>OTTIMIZZAZIONE ATTIVITÀ DI VALORIZZAZIONE E VENDITA</b> .....	
<i>VENDITA DIRETTA</i> .....	
<i>LA CARTOLARIZZAZIONE</i> .....	
<i>L'ESTERNALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI DISMISSIONE</i> .....	
<b>PERFEZIONAMENTO ATTIVITÀ DI VALORIZZAZIONE</b> .....	
<i>VALORIZZAZIONE CONTRATTUALE/REDDITUALE</i> .....	
<i>VALORIZZAZIONE MANUTENTIVA</i> .....	
<i>VALORIZZAZIONE EDILIZIA</i> .....	
<i>VALORIZZAZIONE CON INCREMENTO DELLA CONSISTENZA</i> .....	
<i>VALORIZZAZIONE EX DL 351/01, ART. 3 BIS, CONVERTITO DALLA LEGGE 410/01</i> .....	
<b>RICOGNIZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE NON STRUMENTALE</b> .....	
<b>CONCLUSIONI</b> .....	
<i>RELAZIONE SULLA SITUAZIONE TECNICA DEL PATRIMONIO</i> .....	
<i>PIANO DI ALIENAZIONE O VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO</i> .....	

## Introduzione

Le innovazioni normative che hanno interessato gli Enti Locali nel corso degli ultimi anni hanno comportato una diversa valutazione del ruolo della gestione del patrimonio degli enti locali.

Recenti disposizioni di legge hanno dotato le amministrazioni pubbliche di nuovi strumenti tesi alla valorizzazione ed al reperimento autonomo di risorse.

In questo contesto è stato emanato il Decreto Legge 112, il cui art. 58 va a normare l'iter di individuazione del patrimonio immobiliare alienabile o valorizzabile, introducendo un nuovo documento, che già dall'esercizio 2008 diviene un allegato obbligatorio al Bilancio di Previsione, il "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari".

### ***L'art. 58 del Decreto Legge 112***

L'art. 58 del Decreto Legge 112 istituisce il "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", questo documento diviene un allegato al bilancio di previsione.

Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovra ordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

L'inserimento degli immobili nel piano comporta la loro classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone la destinazione urbanistica; la deliberazione di approvazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale e gli elementi dei beni contenuti nel Piano hanno effetto dichiarativo della proprietà e producono gli effetti previsti dall'art.2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

### ***Finalità istituzionale***

La definizione di "finalità istituzionale" diviene fondamentale dal momento in cui viene ripresa all'interno del DL 112 e diventa elemento di distinzione fondamentale tra i beni che possono rientrare nel Piano e quelli che sono esclusi a priori.

La norma dice infatti che a confluire all'interno del Piano sono solamente quegli immobili "*non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali*".

Dare una univoca e generale definizione di finalità istituzionale di una Pubblica Amministrazione è sicuramente difficile.

La principale normativa di riferimento è individuabile negli artt. 43 e 118 della Costituzione, nell'art. 4 c. 3 Legge n. 59 del 15/03/1997 e nel D Lgs n. 267 del 18/10/2000 (Testo Unico degli Enti Locali).

La Costituzione individua nella fornitura di beni e servizi alla collettività, intesi come beni e servizi finalizzati a preservare il benessere fisico e psichico dei cittadini con carattere di interesse generale, la finalità degli enti pubblici.

Il riformato Titolo V della Costituzione stabilisce poi, all'Art. 118, che "I Comuni, le Province e le Città metropolitane sono titolari di funzioni amministrative proprie e di quelle conferite con legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze".

L'Art. 4, c. 3, della legge del 15 marzo 1997, n. 59 fissa i principi fondamentali di attribuzione delle funzioni a Province, Comuni e altri Enti Locali.

Vediamo poi come secondo il TUEL (D Lgs n. 267 del 18/10/2000):

- spettano al Comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze (art. 13, c. 1);
- gli Enti Locali, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto la produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali (art. 112, c. 1)
- i servizi riservati in esclusiva a comuni e province sono stabiliti dalla legge (art. 112, c.2).

A questo potrebbe aggiungersi, in via sussidiaria, l'impianto contabile degli Enti Pubblici, quale disegnato dall'art. 2 del DPR 31 gennaio 1996, n. 194, il quale individua le "funzioni" nella quali è suddivisa l'attività di spesa dell'Ente Pubblico.

Nel tentativo di dare una definizione più ampia, è possibile affermare come la finalità istituzionale di una Pubblica Amministrazione vada cercata tra le attività previste dallo Statuto dell'Amministrazione stessa, che, per gli enti locali, trova la sua fonte di legittimazione nella Carta Costituzionale - Titolo V.

L'ambito delle finalità istituzionali della Pubblica Amministrazione deve quindi essere individuato nella missione per l'adempimento della quale essa è stata costituita e nelle attività poste in essere nel perseguimento del suo specifico ruolo istituzionale, sempre nel rispetto dell'interesse pubblico, proprio in funzione del quale si predispongono le differenti forme e modalità di intervento dei poteri pubblici.

Per questo motivo il concetto di finalità istituzionale di un'amministrazione pubblica si collega a quello di interesse pubblico, il quale è senza dubbio il fine, ovvero la missione, di una qualsivoglia amministrazione pubblica.

## **Ottimizzazione attività di valorizzazione e vendita**

Come conseguenza dell'art. 58 del DL 112 assume notevole importanza l'analisi delle diverse azioni che possono essere poste in essere dall'Ente nel caso in cui voglia procedere alla valorizzazione di un bene piuttosto che alla sua alienazione.

Di seguito una breve disamina degli strumenti operativi attuabili dal Comune, avendo cura di sottolineare per ognuno di questi i rispettivi punti di forza e di debolezza.

### ***Vendita diretta***

Con la vendita diretta il Comune si fa carico di tutti i rischi e le responsabilità di tipo amministrativo ed organizzativo riconducibili all'operazione di cessione del bene.

Questa procedura rappresenta il percorso più semplice e di rapida attuazione per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

I punti di criticità nell'attività di vendita diretta sono quelli tipicamente connessi ad un processo di dismissione immobiliare gestito dalla Pubblica Amministrazione e precisamente:

- individuazione degli immobili oggetto di vendita;
- analisi della domanda;
- definizione del piano di vendita;
- attività di promozione del piano di vendita;
- svolgere il ruolo di promotore della dismissione;
- organizzare e gestire direttamente le gare di vendita.

I rischi che il Comune sopporta gestendo direttamente l'intera attività sono:

- incertezza sull'ammontare del flusso di cassa che deriverà dal processo di dismissione;
- incertezza sul momento dell'effettivo incasso derivanti dalle vendite;
- impegno diretto nelle attività organizzative e gestionali delle dismissioni;
- assenza nella struttura di specifiche competenze specializzate;
- effettiva disponibilità di tempo e risorse per seguire adeguatamente il processo di dismissione.

La cessione del patrimonio immobiliare genererà un flusso di cassa nel solo momento in cui la dismissione sarà concretizzata; a differenza di altre procedure, quali ad esempio la vendita con intermediario o la cartolarizzazione, che comportano un introito, minimo, immediato.

In particolare, con la vendita diretta è l'Ente ad organizzare e gestire direttamente tutta l'attività propedeutica alle alienazioni, a partire dall'individuazione dei beni e fino al perfezionamento del contratto di vendita e non si ha alcuna certezza sull'effettivo ammontare e sui tempi di incasso dei proventi della dismissione in quanto le aste pubbliche organizzate dal Comune potrebbero andare ripetutamente deserte e neanche la trattativa privata assicura la certezza della vendita.

Poiché le attività funzionali al buon esito della dismissione non sono semplici e richiedono una struttura dedicata, per la massimizzazione dei risultati l'Ente dovrà quindi dedicare al processo di dismissione risorse umane dotate di competenze professionali specializzate da impiegare a tempo pieno per attività del genere anche in considerazione che il processo di dismissione richiede sì risorse a tempo pieno, ma per un tempo limitato e circostanziale alla vendita.

Il modello di vendita diretta, pur con i limiti evidenziati, è applicabile alla realtà del Comune di Gignese, soprattutto in funzione della sua elasticità, che consente di poter operare sul mercato anche offrendo modesti volumi di patrimonio.

#### ***La cartolarizzazione***

Con le "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare" approvate con il Decreto Legge 351/2001, convertito con modificazioni nella Legge 410/2001, l'istituto principale cui si ricorre per la valorizzazione del patrimonio immobiliare è quello della cartolarizzazione, mediante la creazione di una società veicolo appositamente costituita, che si rivolge al mercato, con emissione di titoli obbligazionari per finanziare l'acquisto dei crediti futuri derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare.

E' obbligatorio tenere conto che la cartolarizzazione comporta costi estremamente onerosi originati dalle attività da porre in essere quali:

- la ricognizione e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei beni immobili da dismettere;
- la gara per la ricerca di un intermediario tra le banche e le istituzioni finanziarie operanti sul mercato per gestire l'attività di cartolarizzazione;
- l'emissione dei titoli e l'assunzione di finanziamenti da parte della società veicolo;
- l'espletamento delle procedure di rivendita dei beni immobili trasferiti da realizzare tramite aste pubbliche;
- tempi di realizzazione piuttosto lunghi.

Considerate le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione, per una sua piena riuscita è indispensabile essere in possesso di un patrimonio immobiliare al quale attingere per la costituzione di una massa critica di immobili che per valore e volume sia tale da giustificare i costi elevati che il Comune di Gignese dovrebbe necessariamente affrontare, facilitare il reperimento di soggetti interessati a finanziare l'operazione di cartolarizzazione e garantire di perfezionare gli acquisti in tempi contenuti.

Bisogna tuttavia notare che la consistenza e la tipologia del patrimonio immobiliare del Comune di Gignese non consentono di sostenere gli oneri collegati alla procedura di cartolarizzazione.

Si presenterebbero serie difficoltà per il reperimento sul mercato di soggetti in grado di finanziare l'operazione, così come di soggetti interessati ad investimenti immobiliari su lotti costituiti da beni poco omogenei.

In sostanza, per ipotizzare una operazione di cartolarizzazione che vada a buon fine, il volume economico e di consistenza degli immobili da utilizzare dovrebbe essere incrementato con l'individuazione di ulteriori compendi immobiliari omogenei.

#### ***L'esternalizzazione delle attività di dismissione***

Le attività di dismissione, nell'ambito dell'attuazione di un programma di vendita deliberato dal Comune con tempi e obiettivi di ricavo prefissati, compresa anche la progettazione di dettaglio del programma medesimo, possono essere affidate ad un soggetto specializzato, mediante procedura di evidenza pubblica.

La soluzione comporta dei costi aggiuntivi per il Comune che dovrebbero essere più che compensati:

- dal punto di vista finanziario, ipotizzando la corresponsione da parte del soggetto incaricato delle dismissioni di una anticipazione dei proventi delle vendite;

- dalla riduzione dei costi interni del personale addetto al servizio;
- dalla riduzione del livello dei rischi (commerciale e operativo) poichè i soggetti specializzati dovrebbero garantire una maggiore diffusione del piano di alienazione attraverso gli opportuni canali degli annunci di vendita;
- un bacino di acquirenti potenziali più ampio;
- possibilità di riduzione dei tempi di ricerca dell'acquirente;
- minori rischi operativi derivanti dall'impulso dato dall'intermediatore, il quale ha l'interesse per la conclusione della vendita nel più breve tempo possibile per riscuotere la commissione.

## **Perfezionamento attività di valorizzazione**

Ad influenzare in modo determinante la programmazione delle cessioni è la possibili individuazione di attività valorizzative attuabili attraverso fattibili azioni di riqualificazione, conversione e cambi di destinazione d'uso degli immobili.

Un primo forte apporto tecnico è richiesto nella fase di analisi delle vocazioni valorizzative degli immobili; dovrà infatti intervenire una figura che conosca il mercato immobiliare locale e che al contempo sia in grado di originare un progetto commerciale e/o di riqualificazione che possa al contempo posizionarsi adeguatamente nella realtà che lo circonda ed attirare gli interessi di tutti i soggetti che potenzialmente possono essere coinvolti, anche tramite la proposizione di valide soluzioni sotto l'aspetto tecnico, economico/ finanziario e normativo.

Le nuove informazioni acquisite aiuteranno l'Amministrazione nelle scelte che dovrà prendere riguardo la gestione del patrimonio immobiliare, fornendo dei dati che potrebbero consigliare di realizzare la cessione dell'immobile in seguito ad una accurata valorizzazione dello stesso piuttosto che una serie di interventi mirati che rendano il bene utile a fini istituzionali o in grado di generare benefici per la comunità tutta, perseguendo così una valorizzazione di utilità sociale.

Le eventuali valorizzazioni, oltre ad avere effetto sulla programmazione delle cessioni e sul valore di stima dell'immobile, determineranno migliori possibilità di collocamento sul mercato e potranno avere molteplici forme di attuazione non interessanti esclusivamente un singolo immobile, ma anche più immobili in forma tra loro combinata.

Le diverse forme di valorizzazione, in seguito illustrate, potranno infatti riguardare, per un intero immobile o per parti di esso, o in alcuni casi per i terreni:

- lo stato contrattuale reddituale;
- lo stato manutentivo;
- l'edilizia;
- la possibilità di un incremento di consistenza;
- la valorizzazione dei terreni e delle aree agricole.

### ***Valorizzazione contrattuale/reddituale***

La valorizzazione contrattuale/reddituale può essere utilizzata nel caso in cui vi siano degli immobili che presentino:

- contratti di locazione in scadenza;
- forme di contenzioso in atto.

In questi casi potranno essere impostate procedure idonee di definizione dei rapporti in corso con i conduttori, con riferimento alle tecniche di commercializzazione proponibili per quella tipologia immobiliare (frazionamento, cessione nello stato di libero, cessione nello stato "a reddito", cessione al conduttore etc.).

### **Valorizzazione manutentiva**

In presenza di immobili che presentino:

- condizioni delle opere civili non soddisfacenti;
- situazione generale dell'impiantistica installata non soddisfacente;
- situazioni di non adeguamento o conformità alla normativa vigente;

può essere intrapreso un cammino di valorizzazione manutentiva del bene.

Sulla base degli esiti di accertamenti tecnici o perizie sugli immobili si dovrà valutare tra le alternative:

- alienare subito l'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova informando l'acquirente di eventuali vizi o difetti del bene in vendita;
- alienare avendo preventivamente attuato gli interventi manutentivi o di adeguamento normativo allo scopo di ottenere una più agevole commercializzazione, un più ampio mercato ed un miglior prezzo di vendita.

### **Valorizzazione edilizia**

Il valore commerciale di un determinato immobile può essere influenzato dall'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, dove all'interno di questo termine confluiscono tutte le azioni di ristrutturazione, risanamento conservativo e restauro.

Questi interventi potrebbero comportare non solo un ripristino dello stato originario del bene ma anche interventi volti a ridistribuire gli spazi interni o riqualificare delle parti o degli impianti comuni.

Teniamo infine presente che anche la valorizzazione della zona in cui è ubicato l'immobile influenza il valore di mercato del bene stesso, l'intervento di manutenzione può essere di conseguenza anche indiretto.

### **Valorizzazione con incremento della consistenza**

La valorizzazione in oggetto è possibile allorché l'immobile presenti ancora a livello urbanistico delle consistenti capacità edificatorie residue.

Questa possibilità potrebbe essere di particolare interesse per immobili adibiti ad uso non abitativo per i quali si apre la possibilità dell'attivazione di progetti specifici miranti a portarli ad un livello di redditività in linea con quelli di mercato, consentendo così forme di cessione a soggetti terzi interessati a partecipare, anche finanziariamente, alla progettazione ed esecuzione dell'intervento.

### **Valorizzazione ex DL 351/01, art. 3 bis, convertito dalla Legge 410/01**

La valorizzazione in oggetto è possibile concedendo o locando, a seguito di gara a soggetti privati, a titolo oneroso e per un periodo non superiore a 50 anni, immobili 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.

### **Ricognizione patrimonio immobiliare non strumentale**

In ottemperanza a quanto dettato dal DL 112 si è proceduto ad effettuare una ricognizione del patrimonio immobiliare dell'Ente, avendo cura di andare ad individuare quei beni *“ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione”*.

Si è intrapreso un cammino che porterà alla stesura di un “piano” ragionato che sia in grado di rispecchiare la realtà locale e di divenire un utile strumento nel perseguimento di economie e politiche sociali.

Il particolare momento di congiuntura economica, le tempistiche ridotte ed il notevole riflesso che lo stesso documento può avere sulla gestione dell'Ente merita infatti la massima attenzione e la sua redazione non si può esaurire in un lavoro superficiale o elaborato frettolosamente.

In questa prima fase si è andati ad evidenziare quei beni che in un secondo momento potrebbero essere inseriti nel Piano, avendo cura di distinguere i terreni dai fabbricati.

Per prendere visione di questi immobili si fa rinvio all'estratto dall'inventario comunale allegato al presente.

## Conclusioni

Dalle tabelle inserite nelle pagine precedenti è possibile rilevare quale sia il patrimonio immobiliare di cui l'Ente può disporre.

Il Comune, al momento, non intende procedere verso l'assunzione di propositi di alienazione o valorizzazione di alcun immobile facente parte del proprio patrimonio.

L'impegno che si assume l'Ente è quello di procedere con il lavoro iniziato con questo documento.

Facendo seguito all'individuazione dei beni seguirà un cammino che porterà alla redazione di una serie di documentazione utile a supportare le decisioni che si andranno a prendere in merito alle azioni da porre in essere, inerenti la gestione del patrimonio immobiliare, e che si concluderà con l'alienazione o la valorizzazione dei beni individuati ed inseriti nel Piano.

Il lavoro si dividerà in tre fasi:

- analisi della situazione del patrimonio e conseguente stesura di una dettagliata relazione;
- redazione piano alienazione o valorizzazione;
- esecuzione dell'azione scelta in riferimento ad ogni immobile.

Per chiarezza si descrivono sinteticamente i passi principali caratterizzanti le fasi sopra indicate.

### *Relazione sulla situazione tecnica del patrimonio*

- analisi situazione locativa o dei contratti gravanti sui singoli immobili;
- determinazione dei costi di adeguamento o di manutenzione che interessano il patrimonio in questione;
- raccolta della documentazione tecnica composta da:
  - o tavole PRG;
  - o certificati di destinazione urbanistica;
  - o planimetrie e visure catastali;
  - o certificati di agibilità e/o abitabilità;
  - o rilevazione presenza di eventuali barriere architettoniche;
  - o documentazione inerente eventuali prove di collaudo;
  - o verifica e raccolta certificazioni degli impianti fissi installati;
  - o evidenziazione eventuale certificato di prevenzione incendi;
  - o fotografie dell'immobile;
- verifiche dell'uso effettivo dei singoli beni;
- analisi tecnica sullo stato di conservazione degli stessi;
- raccolta e rendicontazione delle spese di gestione, comprese le manutenzioni straordinarie effettuate e quelle programmate per gli immediati anni a venire;
- individuazione, analisi e raccolta di eventuali vertenze caratterizzanti i beni che potrebbero essere inseriti nel Piano;
- raccolta di eventuali documenti condominiali o regolamenti inerenti specifiche proprietà.

***Piano di alienazione o valorizzazione del patrimonio***

- analisi delle possibili forme di alienazione o di valorizzazione del patrimonio e scelta dell'ipotesi più conveniente ed opportuna per il Comune;
- ipotesi con proiezioni future dell'utilità sociale ed economica derivante dalla scelta di alienare un bene piuttosto che alienarlo;
- inserimento dei beni individuati all'interno del piano nella sezione valorizzazione;
- scelta della metodologia di valorizzazione adeguata, rispetto ad ogni immobile, tra:
  - o contrattuale/reddituale;
  - o manutentiva;
  - o edilizia;
  - o con incremento della consistenza;
  - o ex DL 351/01
- inserimento dei beni individuati all'interno del piano nella sezione alienazione;
- scelta della metodologia di alienazione adeguata, rispetto ad ogni immobile, tra:
  - o vendita diretta;
  - o cartolarizzazione;
  - o esternalizzazione delle attività di dismissione.

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente  
D'ONOFRIO GIUSEPPE

Il Segretario Comunale  
DI NUZZO GIULIA

=====

Si attesta:

- la copertura finanziaria (art.153 comma 5 del D.Lgs. 267/2000)
- la regolarità contabile/tecnica (art.49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000)

Il Responsabile

- la regolarità tecnica (art.49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000),

Il Responsabile  
CRISTINA Geom. Angelo

=====

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art.124 comma 1 del D.Lgs. 267/2000) a partire dal \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
DI NUZZO GIULIA

=====

### DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Esecutiva in data \_\_\_\_\_

perchè:

- dichiarata immediatamente eseguibile (art.134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000)
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000)

Il Segretario Comunale  
DI NUZZO GIULIA

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 23/02/2011 .

ART.58 DL 25.06.2008 N.112 - RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE.