

ALLEGATO “D” alla Deliberazione del Commissario assunti i poteri del Consiglio

**PIANO TRIENNALE 2013 – 2015 DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL’ART. 58 DELLA
LEGGE N. 133/2008 e s.m.i**

Premesso che,

➤ i Beni Immobili che vengono inseriti nel presente piano alienazione si distinguono beni patrimoniali indisponibili, beni patrimoniali disponibili, beni culturali e ambientali e precisamente così definiti:

1. i beni patrimoniali indisponibili, a differenza dei beni demaniali possono appartenere a qualsiasi Ente Pubblico e sono gli edifici destinati a sede di uffici pubblici e altri beni destinati comunque a pubblico servizio, beni che sono indisponibili in base ad una disposizione legislativa statale o regionale che li qualifica espressamente come tali, beni che divengono indisponibili solo per effetto di un provvedimento dell’amministrazione che li assegna ad un determinato servizio, pertanto sono inalienabili finché la destinazione viene mantenuta;
2. i beni patrimoniali disponibili sono beni economici a tutti gli effetti e quindi funzionali alla produzione di reddito e pertanto all’alienabili senza particolari limitazioni, in quanto si tratta di beni che sono considerati non pubblici ma solo di proprietà pubblica;
3. i beni culturali e ambientali sono quelli che presentano interesse artistico, storico, archeologico ecc.;

➤ ai sensi dell’art 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133 che ha definito che, ciascun Ente, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, con delibera propria **redige**, dalla ricognizione dei beni agli atti

d'ufficio, un elenco di singoli beni immobili, ricadenti nel territorio competente, **non strumentali** all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione, il cosiddetto "*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" che sarà allegato al bilancio di previsione annuale;

- l'inserimento degli immobili nell'elenco di cui sopra, ne **determina** la conseguente **classificazione come patrimonio disponibile** e la destinazione urbanistica, ma non costituirà automaticamente variante allo strumento urbanistico generale, pertanto il "*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" va inviato al Comune di riferimento per eventuale variante urbanistica;
- l'importanza del "*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" è connessa a vari aspetti tra i quali il fatto che il patrimonio di proprietà, opportunamente valorizzato può:
 - concorrere a finanziare politiche di investimento senza ricorrere all'indebitamento bancario;
 - favorire l'attivazione di interventi di trasformazione urbana e/o la realizzazione di nuove opere;
 - nonché a ridurre l'indebitamento dell'Ente mediante estinzione anticipata dei mutui in essere;
- la proprietà deve essere intesa come attività finalizzata non solo a detenere e gestire, dal solo punto di vista economico, in modo corretto il patrimonio immobiliare ma soprattutto a perseguire:
 - un incremento di valore dello stesso (dismissione, locazione ecc.);
 - il mantenimento della piena efficienza degli edifici e degli impianti che concorrono alla erogazione di servizi in grado di soddisfare le esigenze degli utenti al minor costo (valorizzare);

- le informazioni di base da raccogliere in preparazione di un processo di valorizzazione e alienazione sono principalmente tre: 1) provenienza, 2) catasto e 3) autorizzazioni;
- la mancanza di uno degli elementi elencati sopra comporta la non trasferibilità del bene e pertanto nessuna valorizzazione;
- di norma un portafoglio di vendita immediata può essere riconducibile a:
 - immobili a uso abitativo, interessati anche da contratti di locazione in corso di validità con scadenze anche diversificate;
 - aree libere (meglio se edificabili o limitrofe ad esse);
 - immobili commerciali/direzionali il cui permanere in mano pubblica non trova particolari ragioni di essere;

L'inserimento di un bene nel “*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*” comporta anche i seguenti rilevanti **effetti giuridici**:

- ha effetto **dichiarativo della proprietà**, al punto che, in assenza di precedenti trascrizioni, si producono gli effetti della trascrizione stessa;
- effetti **sostitutivi dell'iscrizione in catasto**;

Tale elenco, di seguito riportato, non comprende quindi gli immobili destinati ad ospitare sedi e magazzini degli uffici provinciali, le sedi degli istituti scolastici, gli immobili contraddistinti da vincoli culturali, storici e archeologici, ad eccezione di 2 immobili contraddistinti dal n. 1 e dal n. 3 ricadenti entrambi nel Comune di Massa, per i quali è previsto l'acquisto per il n. 1 dallo stesso Ministero dei Beni Culturali e per il n. 3 è previsto il trasferimento degli uffici in una altra sede oggetto di ristrutturazione.

Tutto ciò premesso,

si definiscono quindi alienabili ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. gli immobili descritti di seguito e riportati nella tabella di pag. 7 :

- il complesso immobiliare di cui al n. 1 dell'elenco in tabella è attualmente occupato dall'Archivio di Stato e con lo stesso Ministero è in corso una trattativa; il suo valore è stato determinato in **€. 2.000.000,00** già nella precedente relazione ed è rimasto invariato;
- l'unità immobiliare di cui al **n. 2** dell'elenco in tabella è quello attualmente in uso alla Provincia e sede di uffici che verranno trasferiti in altri immobili di proprietà dell'Ente; la stima era stata eseguita dall'Agenzia del Territorio, tale stima è stata rivista alla luce sia dell'andamento negativo del mercato immobiliare sia della particolare condizione dell'intero immobile dopo le importanti scosse di terremoto; rimane comunque **suddiviso in lotti** ma il suo valore è stato rideterminato e nella sua totalità è pari ad **€. 1.965.500,00** (stima precedente piano €. 2.278.320,00);
- l'immobile di cui al **n. 3** dell'elenco in tabella rispetto al valore precedentemente stimato si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento del 15%, dovuto sia all'andamento negativo del mercato immobiliare, sia perché è andata deserta la precedente asta; l'immobile è attualmente occupato e il contratto di locazione scade il 2014 pertanto si terrà conto del diritto di prelazione dell'occupante, ai sensi di legge; il suo valore è stato rideterminato in **€. 229.500,00** (stima precedente piano €. 270.000,00);
- il bene di cui al **n. 4** dell'elenco in tabella è una vendita cumulativa, precisamente un unico lotto composto da varie unità immobiliari dotate di propria autonomia e tipologia (fondi/negozi e abitazioni); la stima è stata determinata facendo una comparazione di immobili simili (è stato venduto già un appartamento e 2 fondi con le precedenti aste). Nella valutazione si è anche tenuto conto che un appartamento è locato. Si terrà quindi conto del diritto di prelazione, ai sensi di legge. Pertanto, il valore del lotto unico risulta pari ad **€. 440.100,00**;
- magazzino di piccolissime dimensioni di cui al **n. 5** dell'elenco in tabella rispetto al valore precedentemente stimato si è ritenuto opportuno applicare un

- abbattimento del 25%, dovuto sia all'andamento negativo del mercato immobiliare, sia perché è andata deserta la precedente asta; è attualmente libero e il suo valore è stato rideterminato in **€. 3.000,00** (stima precedente piano €. 4.000,00);
- l'unità immobiliare di cui al **n. 6** dell'elenco in tabella è attualmente occupata e il contratto di locazione scade nel 2017 pertanto nella sua valutazione si è tenuto conto che l'appartamento è occupato. Si terrà conto, altresì, del diritto di prelazione dell'occupante, ai sensi di legge; il suo valore è stato determinato in **€. 200.000,00** come già nel precedente piano;
 - l'unità immobiliare di cui al **n. 7** dell'elenco in tabella è libera e comprende 2 unità abitative garage e terreno circostante, rispetto al valore precedentemente stimato si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento del 20%, dovuto sia all'andamento negativo del mercato immobiliare sia perché da molto tempo libera e quindi sono peggiorate le condizioni generali e pertanto necessita di lavori di totale ristrutturazione e infine perché è andata deserta la precedente asta; il suo valore è stato quindi rideterminato in **€. 128.000,00** (stima precedente piano €. 160.000,00);
 - l'unità immobiliare di cui al **n. 8** dell'elenco in tabella è libera e comprende 2 unità abitative garage e terreno circostante, rispetto al valore precedentemente stimato si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento del 20%, dovuto sia all'andamento negativo del mercato immobiliare sia perché da molto tempo libera e quindi sono peggiorate le condizioni generali e pertanto necessita di lavori di totale ristrutturazione e infine perché è andata deserta la precedente asta; il suo valore è stato quindi rideterminato in **€. 128.000,00** (stima precedente piano €. 160.000,00);
 - l'unità immobiliare di cui al **n. 9** dell'elenco in tabella è libera, è un'unica unità abitativa con terreno circostante, non è mai stata inserita nei precedenti piani di alienazione e la stima è stata determinata comparando immobili simili; pertanto il suo valore è stato determinato in **€. 80.000,00**;

- l'area urbana di cui al **n. 10** dell'elenco in tabella è attualmente libera. Considerato che è andata deserta la precedente asta e che agli atti d'ufficio vi è una manifestazione di interesse all'acquisto da parte del Comune di Bagnone che ha offerto una cifra leggermente inferiore al prezzo precedentemente stimato, si è ritenuto opportuno, anche in considerazione dell'andamento negativo del mercato immobiliare, assegnare un valore pari a **€. 8.881,86** (stima precedente piano €. 10.483,00);
- il bene di cui al **n. 11** dell'elenco in tabella è stato oggetto di interesse per il Comune di Massa (all'interno del progetto PIUSS), tale interesse non si è concretizzato; dalla corrispondenza intercorsa si evince l'impossibilità di realizzare quanto inizialmente prospettato; la stima è stata determinata sulla base del prezzo d'acquisto e al vincolo di destinazione; il suo valore è stato pertanto determinato in **€. 210.000,00**;

Pertanto sulla scorta delle considerazioni fin qui fatte si riporta nella tabella che segue l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione per il triennio 2013-2015, completo di identificativi catastali delle singole unità e dell'ipotetico valore di vendita.

Agli atti d'ufficio sono conservate le dettagliate relazioni di stima di ogni singolo lotto/immobile.

Piano alienazioni 2013/2015							
N.	Comune	Fg.	Mapp.	Sub	Cat	DESCRIZIONE BENE	Valore stimato a base d'asta
1							
	Massa	79	183	5	A3	ARCHIVIO DI STATO	
	Massa	79	183	6	A3	Via Sforza	
	Massa	79	183	8	B4	appartamenti e uffici	
	Massa	79	183	9	B4		
						Totale	€ 2.000.000,00
						SEDE DISTACCATA PROVINCIA	
2	Massa	81	55	1	A2	Via Cavour	
	Massa	81	55	2	B1	Via Cavour	
						Totale 1° lotto	€ 1.650.500,00
	Massa	81	55	3	A4	Via delle Mura Nord	
						Totale 2° lotto	€ 120.000,00
	Massa	81	55	4	A4	Via delle Mura Nord	
						Totale 3° lotto	€ 195.000,00
						Totale lotti	€ 1.965.500,00
3	Massa	80	37	30	A2	Immobile ad uso abitativo in Via La Salle	
						Totale	€ 229.500,00
						IMMOBILE PIAZZA MERCURIO	
4	Massa	81	275	3	C/1	Fondo/Negozio P.T.	€ 25.350,00
	Massa	81	275	11	C/1	Fondo/Negozio P.T.	€ 54.750,00
	Massa	81	275	9	A/2	appartamento piano 1°	€ 180.000,00
	Massa	81	275	5	A/2	appartamento piano 2°	€ 180.000,00
						Lotto Unico Totale	€ 440.100,00
5	Carrara	54	93		C/2	Piccolo magazzino in Via Provinciale	
						Totale	€ 3.000,00
6	Carrara	81	133	4	A/2	Immobile ad uso abitativo in Via Toniolo	
						Totale	€ 200.000,00
7	Licciana N.	17	477	sub. 1-2-3		Ex casa Cantoniera ANAS Loc. Tavernelle	
						Totale	€ 128.000,00
8	Villafranca	11	355			Ex casa Cantoniera in Loc. Filetto	
	Villafranca	11	587			Ex casa Cantoniera in Loc. Filetto	
						Totale	€ 128.000,00
9	Pontremoli	184	304		A/2	Ex casa Cantoniera Pietra Bianca	
						Totale	€ 80.000,00
10	Bagnone	61	834-836			Terreno lungo la SP. 28 Villafranca/Bagnone	
						Totale	€ 8.881,86
11	Massa	66	vari			Immobile denominato "La Concia"	
						Totale	€ 210.000,00
						TOTALE GENERALE	€ 5.392.981,86

RIASSUNTO PER CATEGORIA DI BENI					
VOCI				n.	valore complessivo
Fabbricati	non residenziali				€ 3.860.500,00
Fabbricati	residenziali				€ 1.440.500,00
Terreni					€ 8.881,86
Altro					€ 83.100,00
TOTALE					€ 5.392.981,86