

ALLEGATO “E”

PIANO TRIENNALE 2015 – 2017 DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL’ART. 58 DELLA LEGGE N. 133/2008 e s.m.i

Premesso che,

- 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**.

Va rilevato che il Comune di Massa ha adottato il nuovo Regolamento Urbanistico nel mese di luglio 2015. Pertanto, in attesa della sua approvazione, e in relazione ai beni immobili ricadenti nel territorio comunale, valgono le norme di salvaguardia.

Tutto ciò premesso,

si definiscono quindi alienabili ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. gli immobili di seguito elencati e descritti il cui valore a base d'asta è indicato anche nella tabella che segue a detta descrizione:

- unità immobiliare denominata “ **Ex Sede distaccata della Provincia**” in **Via Cavour a Massa (MS)**, è attualmente libera. La stima nel 2010 era stata eseguita dall'Agenzia del Territorio, tale stima è stata rivista negli anni a seguire e alla luce sia dell'andamento negativo del mercato immobiliare sia della particolare condizione dell'intero immobile dopo le importanti scosse di terremoto. E' in corso la sanatoria delle opere realizzate negli anni passati in assenza di titolo e la richiesta, da inoltrare al Comune di Massa, di riportare l'immobile alla destinazione d'uso originaria residenziale, individuando al suo interno le unità immobiliari preesistenti, con il conseguente cambio di destinazione d'uso e l'adeguamento catastale. Ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato l'immobile non di interesse culturale con comunicazione prot. n. 12169 del 29/07/2013. L'Ufficio Patrimonio ha ritenuto congruo dividere l'immobile oggetto di nuova valutazione in n. 2 lotti in quanto più appetibili al mercato immobiliare e nello specifico, in base al ripristino dell'originaria destinazione d'uso, la nuova distribuzione potrebbe risultare:

- LOTTO 1 : composto da uffici al piano terra, posti sul lato Via Cavour, e appartamenti di civile abitazione al piano primo e al piano secondo, ognuno con annessa cantina al piano terra. Il valore stimato per questo lotto è pari **ad € 1.250.000,00 complessivi**;
- LOTTO 2 : composto da n. 2 unità immobiliari residenziali, poste al primo piano, comprensive di annessi (n. 2 cantine, n. 2 posti auto scoperti) e n. 1 locale al piano terra non residenziale. Il valore stimato per questo lotto è pari **ad € 250.000,00 complessivi**;
- unità immobiliare costituita da **un appartamento di civile abitazione sito in Via La Salle a Massa (MS)**. L'immobile è attualmente occupato in virtù del contratto di locazione scaduto il 31.10.2014, ma con una disposizione del G.I del 9/7/2015 che dispone che tale bene deve essere reso libero entro il 30/06/2016. Rispetto al valore precedentemente stimato nei precedenti anni, si è ritenuto opportuno applicare un ulteriore, anche se piccolo, abbattimento del valore; si terrà conto del diritto di prelazione dell'occupante, ai sensi di legge; il suo valore è stato rideterminato **in €. 200.000,00**;
- L'unità immobiliare denominato **“Ex Provveditorato”** in Via Marina Vecchia (MS); il bene è libero. E' in corso la verifica presso il MIBAC circa l'interesse culturale dell'immobile. La stima attuale si è basata su un confronto con le quotazioni immobiliari OMI e lo stato conservativo del bene di recente ristrutturazione, ed è risultata essere pari ad **€ 1.300.000,00**;
- unità immobiliare denominata **“Villa Cuturi”** sita in Marina di Massa (MS).
Ex sede dell' APT, attualmente ospita ancora uffici del Servizio Turismo e Cultura. E' utilizzata attualmente per fini istituzionale dell'Ente e anche come sede per eventi culturali (mostre, spettacoli, presentazione di libri, ecc), anche da altri Enti pubblici convenzionati. Ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato l'immobile di interesse culturale e ha emesso un provvedimento di tutela con comunicazione prot. n. 12051 del 01/08/2014. E' intenzione di questa Amministrazione trasferire gli uffici attualmente situati nell'immobile in altro immobile di proprietà della Provincia. Pertanto si inserisce il bene nell'elenco del patrimonio disponibile, in quanto è prevista la cessazione della destinazione ai fini istituzionali. *[Su tale bene potrà essere verosimilmente richiesto il ripristino dell'originaria destinazione d'uso di civile abitazione.] (frase stralciata con emendamento approvato)* . Il valore stimato è pari **ad € 6.000.000,00**.
- unità immobiliare denominata **“ex casa Caserma Carabinieri” a Carrara (MS) in Via Farini**. E' un complesso immobiliare attualmente in concessione e occupato dal Comune di Carrara ad uso alloggi popolari. Ai sensi dell'art. 10. comma 1, del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha dichiarato che l'immobile non rientra tra

i beni di interesse culturale con comunicazione prot. n. 145 del 08/01/2015. Il suo valore è stato rideterminato negli anni a seguire e alla luce sia dell'andamento negativo del mercato immobiliare sia della particolare condizione dell'intero immobile. Il valore stimato è pari ad **€. 500.000,00** in quanto presenta uno stato conservativo fatiscente.

- unità immobiliare costituita da un **appartamento di civile abitazione ad Avenza – Carrara (MS) in via Toniolo**. E' attualmente occupato ad uso ufficio e il contratto di locazione scade il 31/12/2017. Si terrà conto del diritto di prelazione dell'occupante, ai sensi di legge. Necessita di piccola ristrutturazione pertanto il suo valore è stato rideterminato in **€. 150.000,00**;
- unità immobiliare denominata **“ex casa cantoniera a Tavernelle” Licciana Nardi (MS)**. E' libera e comprende 2 unità abitative e terreno circostante. Si è ritenuto opportuno applicare un ulteriore abbattimento in relazione alle condizioni conservative dell'immobile che sono ulteriormente peggiorate, stimando il suo valore in **€. 70.000,00**;
- unità immobiliare denominata **“ex casa cantoniera a Filetto” Villafranca (MS)**. E' libera e comprende 2 unità abitative e terreno circostante. Si è ritenuto opportuno applicare un ulteriore abbattimento in relazione alle condizioni conservative dell'immobile che sono ulteriormente peggiorate, stimando il suo valore in **€. 70.000,00**;
- **n. 2 terreni limitrofi lungo la SP 28 in località Bagnone (MS)**, distinti al foglio 61 particelle 834 e 836; agli atti d'ufficio vi è una manifestazione di interesse all'acquisto da parte del Comune di Bagnone che ha offerto una cifra che si è ritenuta congrua, pertanto il valore è rimasto invariato ed è pari a **€ 8.881,86**;
- unità immobiliare denominata **“ex Caserma Forestale” a Comano (MS)**, attualmente libera. Risulta ancora da espletare la verifica sull'interesse culturale dell'immobile ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42. Si è ritenuto opportuno applicare un ulteriore abbattimento in relazione alle condizioni conservative dell'immobile che sono ulteriormente peggiorate, stimando il suo valore in **€ 200.000,00**;
- unità immobiliare denominata **“ex Caserma Carabinieri” a Pontremoli (MS)**, attualmente in concessione e occupata dal Comune di Pontremoli ad uso uffici. E' in corso la verifica presso il MIBAC circa l'interesse culturale dell'immobile. Il suo valore è stato rideterminato negli anni a seguire e alla luce sia dell'andamento negativo del mercato immobiliare sia della particolare condizione dell'intero immobile pertanto il valore stimato è pari ad **€. 500.000,00**, in quanto si presenta in uno stato conservativo fatiscente.
- unità immobiliare denominata **“ex Marellò” a Pontremoli (MS)**, attualmente libera, era un istituto scolastico. E' in corso la verifica presso il MIBAC circa l'interesse culturale dell'immobile. Il suo valore è stato rideterminato negli anni a seguire e alla luce sia dell'andamento negativo del mercato immobiliare sia della particolare condizione dell'intero

immobile pertanto il valore stimato è pari ad **€ 350.000,00**, in quanto si presenta in uno stato conservativo fatiscente.

- unità immobiliare denominato **“Ex caserma Carabinieri di Fivizzano”** in Via Stretta a Fivizzano (MS); il bene è occupato da varie associazioni, la stima attuale si è basata su un confronto con le quotazioni immobiliari OMI e lo stato conservativo del bene ed è risultata essere pari ad **€ 250.000,00**;
- unità immobiliare denominato **“ex casa cantoniera a Rometta” - Fivizzano (MS)**, il bene è libero, la stima attuale si è basata su un confronto con le quotazioni immobiliari OMI e lo stato conservativo del bene ed è risultato essere pari ad **€ 50.000,00**.

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione 2015-2017 completo di identificativi catastali delle singole unità e dell'ipotetico valore di vendita. Agli atti d'ufficio le dettagliate relazioni di stima di ogni singolo lotto/immobile.

PIANO ALIENAZIONI 2015-2017						
Comune	Fg.	Mapp.	Sub	Cat	DESCRIZIONE BENE	Valore a base d'asta
Massa	81	55			EX SEDE DISTACCATA PROVINCIA	
					Via Cavour / Via delle Mura Nord	
					appartamenti ad uso abitazione ed uffici direzionali	
					Totale LOTTO 1	€ 1.250.000,00
					n. 2 appartamenti ad uso abitazione ed locale non residenziale	
					Totale LOTTO 2	€ 250.000,00
					TOTALE LOTTI	€ 1.500.000,00
Massa	80	37	30	A2	appartamento ad uso abitazione in via La Salle	
					Totale	€ 200.000,00
Massa	95	112			Palazzina EX PROVVEDITORATO	
					Totale	€ 1.300.000,00
Massa	147	163			Immobile denominato "VILLA CUTURI"	
		160				
					Totale	€ 6.000.000,00
Carrara	92	13	1		Ex Caserma Carabinieri Via Farini	
			1	B/1	attualmente ad uso abitazione	
			2	A/4	appartamento ad uso abitazione	
					Totale	€ 500.000,00
Carrara	81	133	4	A/2	Immobile ad uso abitativo in Via Toniolo	
					Totale	€ 150.000,00
Licciana N.	17	477			Ex casa Cantoniera Loc. Tavernelle	
			1		appartamento ad uso abitazione	
			2		appartamento ad uso abitazione	
			3		area comune	
					Totale	€ 70.000,00
Villafranca	11	965			Ex casa Cantoniera Loc. Filetto	
			1		Appartamento civile abitazione	
			2		Appartamento civile abitazione	
					Totale	€ 70.000,00
Bagnone	61	834-836			Terreno lungo la SP. 28 Villafranca/Bagnone	
					Totale	€ 8.881,86
Comano	51	539		B1	Ex casa Caserma Forestale in Via Roma	
					Totale	€ 200.000,00
Pontremoli	165				Ex casa Caserma CC in Via Cocchi	
		74 e 80		2,3,4	Uffici e appartamento civile abitazione	
					Totale	€ 500.000,00
Pontremoli	165				Immobile "Ex Marellò" in Via Cocchi	
		81		1,2,3	ex istituto scolastico	
					Totale	€ 350.000,00
Fivizzano	67	250			EX CASERMA CARABINIERI	
		251				
					Totale	€ 250.000,00
Fivizzano	107	262		A/4	Ex casa cantoniera	
					Lotto Unico Totale	€ 50.000,00
					totale generale	€ 11.148.881,86