



Comune di

SCALA COELI (Tel/Fax 098395013 – 098395336)

-Cosenza-

www.comune.scalacoeli.cs.it

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE**

- ☐ ORIGINALE
☐ COPIA

N. 33

del 15.04.2024

OGGETTO: RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E DELLA SUCCESSIVA VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE. ATTO DI INDIRIZZO

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO**, il giorno **QUINDICI**, del mese di **APRILE**, alle ore **09:10**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la **GIUNTA COMUNALE** si è riunita con la presenza dei Signori:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
MATALONE GIOVANNI	SINDACO	X	
CATALDO MICHELE	V. SINDACO	X	
RUSSO BENEDETTO	ASSESSORE		X

e con l'assistenza del Segretario Comunale Dott.ssa **Barbara GRECO**.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTA la necessità che sull'argomento indicato in oggetto siano formalmente assunte le seguenti determinazioni;

LETTA ED ESAMINATA la proposta di deliberazione che si riporta integralmente, formulata a seguito dell'istruttoria compiuta dal servizio interessato

IL SINDACO

PEMESSO CHE:

- il D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla Legge 06 agosto 2008, n. 133, all'art. 58, rubricato "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*", al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi 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 delle valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio - tra quelli che insistono nel relativo territorio;
- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della disposizione legislativa, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 25 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa, approvano procedure di co- pianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'art. 25 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le predette varianti urbanistiche, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'art. 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'art. 7 del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., non sono soggette a valutazione ambientale strategica;
- l'inclusione di un immobile nel piano in argomento, da pubblicare mediante le forme previste per ciascun Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, 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;
- gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
- contro l'iscrizione del bene nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- la procedura prevista dall'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato, si estende ai beni immobili inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'art. 3-bis del citato D.L. n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'art. 3-bis del medesimo D.L. n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare;

CONSIDERATO, inoltre, che le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri Enti locali, nonché le società e gli Enti a totale partecipazione dei predetti enti, possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla Legge 24 dicembre 1993, n. 560;

ATTESO che gli enti proprietari degli immobili inseriti nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari possono conferire i propri beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli artt. 4 e seguenti del D.L. 25 settembre 2001, n.351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410;

PRESO ALTRESI' ATTO CHE:

- ai conferimenti ed alle dismissioni degli immobili si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410;
- in caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, la destinazione funzionale prevista dal piano medesimo, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti;
- l'art. 42, comma 2 lettera l), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, prevede che l'organo consiliare ha competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari;

VISTO il "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari" per il periodo 2024-2026, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 5 aprile 2024 di approvazione del DUP 2024/2026, contenente l'elenco degli immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di dismissione);

VALUTATO, relativamente agli immobili inseriti nel suddetto Piano, la sussistenza del requisito della non strumentalità degli stessi all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune;

DATO ATTO CHE:

- la programmazione del Comune si attua nel rispetto dei principi generali contenuti nell'allegato 1 del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118;
- che tra gli strumenti di programmazione va richiamato il Documento Unico di Programmazione (DUP), che, con la relativa eventuale nota di aggiornamento, permette lo svolgimento dell'attività di guida strategica ed operativa degli enti stessi;

CONSIDERATO CHE:

- la normativa vigente in materia impone la redazione e l'aggiornamento annuale dell'inventario dei beni mobili ed immobili dell'ente e che tale strumento riveste una particolare importanza per gli enti locali in quanto consente di conoscere l'effettiva consistenza del patrimonio e permette una corretta tenuta della contabilità economico- patrimoniale;
- la regolare tenuta dell'intervento e il suo aggiornamento, sono costantemente monitorati dalla Corte dei Conti tramite i questionari sui documenti contabili degli enti trasmessi dagli Organi di revisione contabile;
- il patrimonio è costituito dal complesso dei rapporti attivi e passivi facenti capo ad un determinato soggetto o organismo, come definito dall'art. 230, comma 2, del TUEL "...è costituito dal complesso dei beni e dei rapporti giuridici, attivi e passivi, di pertinenza di ciascun Ente, suscettibile di valutazione ed attraverso la cui rappresentazione contabile ed il relativo risultato finale differenziale è determinata la consistenza netta della dotazione patrimoniale";

- la gestione patrimoniale dell'Ente Locale è evidenziata dallo Stato Patrimoniale che, ai sensi del primo comma dell'articolo sopra citato, "riassume la consistenza del patrimonio al termine dell'esercizio", raffrontando lo Stato Patrimoniale all'inizio dell'esercizio finanziario con quello risultante al termine dello stesso, evidenziando le variazioni positive e/o negative determinatesi nella gestione;

ATTESO che al fine di delineare un complesso di interventi tesi alla definizione di un percorso virtuoso teso al miglioramento della situazione interna all'ente tanto dal punto di vista finanziario che economico - patrimoniale;

DATO ATTO altresì che ai fini di cui sopra si ritiene necessario procedere ad una approfondita ricognizione del patrimonio comunale, avuto riguardo, in particolare, del patrimonio dell'ente potenzialmente produttivo in termini di maggiori entrate;

DATO ATTO infine che la predetta attività risulta propedeutica all'implementazione di un sistema ordinario di gestione del patrimonio nell'ambito dell'ente medesimo al fine ultimo e supremo di addivenire ad ipotesi di incremento della riscossione delle entrate patrimoniali, ad oggi non adeguatamente procedimentato, che consenta di procedere ad una valorizzazione del patrimonio comunale in un'ottica di maggiore efficientamento dell'intero sistema economico - patrimoniale;

CONSIDERATO che tale attività risulta pertanto finalizzata sia all'incremento delle entrate dirette dell'ente sia al consolidamento di una più complessiva razionalizzazione del patrimonio comunale che preveda meccanismi di maggiori introiti da dover quindi finalizzare ad una riqualificazione e rideterminazione del patrimonio comunale sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo;

RITENUTO pertanto necessario fornire indirizzo amministrativo sotteso all'effettuazione di un'adeguata ricostruzione e ricognizione del patrimonio comunale dell'ente ai fini della sua valorizzazione con la prerogativa di dotarsi di dati di natura economico - patrimoniali che mediante una successiva definizione dell'inventario consenta comunque di disporre di informazioni chiare, precise ed attendibili sulla effettiva consistenza patrimoniale dell'ente ed allo stesso tempo consentire una corretta gestione dello stesso;

CONSIDERATO, inoltre, che le attività previste, ivi compresa la redazione di uno stato inventariale della consistenza patrimoniale in dotazione all'ente, attività peraltro mai compiutamente effettuata in precedenza, richiede un notevole impegno di ricerca dei dati storici, di rilevazione delle informazioni dal Catasto Fabbricati e Catasto Terreni nonché dalla Conservatoria dei beni immobili, di catalogazione e valutazione dei beni;

PRESO PERTANTO ATTO che risulta necessario, a tale fine, stante la preliminare e propedeutica attività di natura tecnica, effettuare una valutazione, da parte del Settore competente in materia patrimoniale, sulla possibilità di avvalersi di una eventuale consulenza esterna, tenuto conto che la realizzazione delle predette attività comporta approfondimenti di studio e di analisi per i quali sono necessarie competenze specifiche, professionali ed esperienze adeguate, nonché idonee strumentazioni che, se non esistenti all'interno dell'ente, in quanto finalizzati alla predetta ricognizione può non risultare realizzabile senza il supporto di figure esterne in possesso di adeguate e qualificate capacità professionali in materia;

VISTO l'art. 19, comma 16-bis, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122;

VISTI gli artt. 33, comma 6, e 33-bis, comma 7, del D.L. 06 luglio 2011, n. 98, convertito dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111;

VISTO l'art. 27, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto comunale ed il vigente Regolamento di Contabilità;

PROPONE

DI RICHIAMARE le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

DI DARE INDIRIZZO al Responsabile dell'Area Tecnica ad attivare una procedura di ricognizione del patrimonio dell'Ente, tenuto conto dei limiti della lacunosa documentazione esistente presso i propri

archivi e uffici, predisponendo un elenco aggiornato dei beni in possesso dell'ente medesimo anche al fine di razionalizzare lo stesso in termini di maggiore efficienza ed incremento del valore e della capacità riscossoria in materia di entrate patrimoniali;

DI DARE ATTO che la predetta attività deve essere finalizzata alla effettiva elaborazione di una determinazione qualitativa e quantitativa del patrimonio comunale esistente, ad oggi non a disposizione ai fini di una effettiva valorizzazione del patrimonio stesso, e di definire un percorso teso a rimuovere le attuali criticità concernenti la gestione economico - patrimoniale dei beni mobili ed immobili, di redarre apposito inventario, di garantire un miglioramento qualitativo e quantitativo tale da apportare miglioramenti strutturali;

DI FORNIRE pertanto indirizzo amministrativo sotteso all'effettuazione di un'adeguata ricostruzione e ricognizione del patrimonio comunale dell'ente ai fini della sua valorizzazione con la prerogativa di dotarsi di dati di natura economico - patrimoniale che mediante una successiva definizione dell'inventario consenta comunque di disporre di informazioni chiare, precise ed attendibili sulla effettiva consistenza patrimoniale dell'ente ed allo stesso tempo consentire una corretta gestione e valorizzazione dello stesso;

DI DARE ALTRESI' INDIRIZZO ad effettuare una valutazione della possibilità di avvalersi di un eventuale supporto di professionalità esterne, tenuto conto che la realizzazione del complesso delle attività sottese comporta approfondimenti di studio e di analisi per i quali sono necessarie competenze specifiche, professionali ed esperienze adeguate, nonché idonee strumentazioni che si ritiene possano essere non esistenti all'interno dell'ente, risultando quindi non realizzabili senza il supporto di figure esterne in possesso di capacità professionali adeguate;

DI INCARICARE il Responsabile dell'Area Tecnica quindi ogni atto successivo e conseguenziale tenuto conto delle indicazioni fornite dal presente provvedimento

Il Sindaco

f.to Giovanni Matalone

OGGETTO: RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E DELLA SUCCESSIVA VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE. ATTO DI INDIRIZZO

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: (Art. 49, comma 1, TUEL N. 267/2000)

PER LA REGOLARITÀ TECNICA:

☒ **parere favorevole**

☐ **parere non favorevole**

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to Giovanni MATALONE

PER LA REGOLARITÀ CONTABILE:

☒ **parere favorevole**

☐ **parere non favorevole**

Il Responsabile dell'Area Finanziaria
f.to Giovanni MATALONE

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

VISTI i pareri favorevoli espressi ex art. 49 D.lgs. 267/2000 dal Responsabile dell'Area in merito alla regolarità tecnica e contabile;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

DI APPROVARE la proposta di deliberazione sopra riportata, che qui si intende integralmente ripetuta e trascritta

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente immediatamente esecutiva ex art. 134 comma 4 D. Lgs 267/2000

Del che il presente verbale, che viene firmato, letto e approvato dai sottoscritti:

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Dott.ssa Barbara GRECO

IL SINDACO

f.to Giovanni MATALONE

La Presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line (art.32 legge N.69/2009) il 22 aprile 2024 per 15 gg. consecutivi <i>Il Segretario Comunale f.to dott. Barbara Greco</i>	Trasmessa in elenco ai Capigruppo, ai sensi dell'art. 125 D. Lgs 267/2000 con lettera prot. n. 1452 del 22 aprile 2024 <i>Il Segretario Comunale f.to dott. Barbara Greco</i>
--	--

E' copia conforme e si rilascia in carta libera per uso amministrativo

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Barbara GRECO