



Università degli Studi di Napoli “Federico II”

Facoltà di Architettura

Corso di Laurea Magistrale in manutenzione e gestione



TESI DI LAUREA

**TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL BORGO DI BRIENZA TRAMITE ALIENAZIONE
CONDIZIONATA AL RESTAURO**

5 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

RELATORE

Prof. Maria Rita Pinto

CO-RELATORE

Prof. Alfonso Vuolo

CO-RELATORE

Arch. Katia Fabbricatti

CANDIDATO

Giuseppe Michele PALLADINO Matr. 19/12

Anno accademico 2009/2010

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

1. Premessa.

Nel Decreto Legge n. 112 del 25.06.2008, “disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”, sono contenute norme molto innovative tese a portare benefici economico-finanziari alle pubbliche amministrazioni nel medio-lungo termine.

La normativa sul patrimonio immobiliare delle comuni è stata regolamentata dall'articolo n.58 del decreto che ora è stato convertito in Legge n.133 del 6 agosto 2008.

La novità è costituita dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari che dovrà essere predisposto da ciascun Ente locale mediante delibera di Consiglio Comunale.

In questo modo vengono individuati i singoli beni immobili di titolarità dell'Ente e compresi nel proprio territorio e che siano valorizzabili oppure declassificabili ma che non risultino strumentali alle funzioni istituzionali; questo andrà a costituire un allegato al bilancio di previsione.

2. Le novità dell'articolo 58.

Secondo l'articolo 58 della Legge n. 133/2008 l'inserimento dei beni immobili nel Piano relativo alle alienazioni o valorizzazioni produce la conseguenza che tali immobili entrano a far parte del settore patrimoniale disponibile dell'ente locale e non occorre espletare ulteriori adempimenti.

Attraverso la destinazione urbanistica disposta per tutti gli immobili che fanno parte del Piano è possibile ad esempio mutare la classificazione di un fabbricato destinato e qualificato come magazzino comunale in fabbricato ad uso ufficio.

La deliberazione del Consiglio comunale che approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni costituirà una variante allo strumento urbanistico generale e perciò non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione di competenza di province e regioni.

La verifica di conformità è richiesta e deve essere effettuata e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data del ricevimento della richiesta in base alle legislazioni regionali.

L'elenco degli immobili viene reso pubblico nella forma prescritta per ogni tipologia di bene ed ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti della trascrizione ex articolo 2644 C.C. e anche gli effetti sostitutivi dell'iscrizione catastale del bene immobile.

Gli uffici tecnici dell'ente locale interessato al Piano dovranno provvedere all'attività di trascrizione, intavolazione e voltura dei beni immobili.

Infatti contro l'iscrizione degli immobili negli elenchi è ammesso il ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione di questi e fermi restando gli altri rimedi previsti dalla legge.

La procedura della valorizzazione dei beni dello Stato prevista dall'articolo 3 bis del D.L. n. 351/2001 convertito in Legge n.410/2001 si estende anche ai beni immobili presenti negli elenchi deliberati dall'Organo di governo dell'ente ex articolo 58 comma 1.

Le regioni, le province e gli altri enti locali possono individuare altre forme alternative di valorizzazione sempre nel rispetto della salvaguardia dei pubblici interessi.

Gli enti proprietari degli immobili iscritti negli elenchi sopradescritti possono conferire tali beni o parte di essi anche con la qualifica di residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare oppure a promuovere la costituzione di tali fondi seguendo le disposizioni degli articoli 4 e successivi del D.L. n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001.

Infine il comma 9 sancisce che ai conferimenti e alle dismissioni relative agli immobili inclusi negli elenchi sono applicabili dei commi 18 e 19 sempre del D.L. n. 351/2001 convertito in Legge n. 410/2001, infatti gli onorari dei notai intervenuti nella vendita o altro sono ridotti al 50%, nei casi di cessione, locazione o conduzione l'onorario è ridotto al 25%.

3. Sintesi della gestione del patrimonio immobiliare.

L'articolo n.58 della Legge n.133/2008 ha sancito l'inaugurazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari delle regioni, province e degli altri enti locali e territoriali i quali provvederanno ad allegare tale documento al bilancio di previsione annuale tramite approvazione del Consiglio Comunale.

L'ottica e la finalità della nuova normativa è soprattutto quella di provvedere al riordino, alla gestione, alla valorizzazione del patrimonio immobiliare delle regioni e altri enti locali attraverso il miglioramento della gestione finanziaria locale.

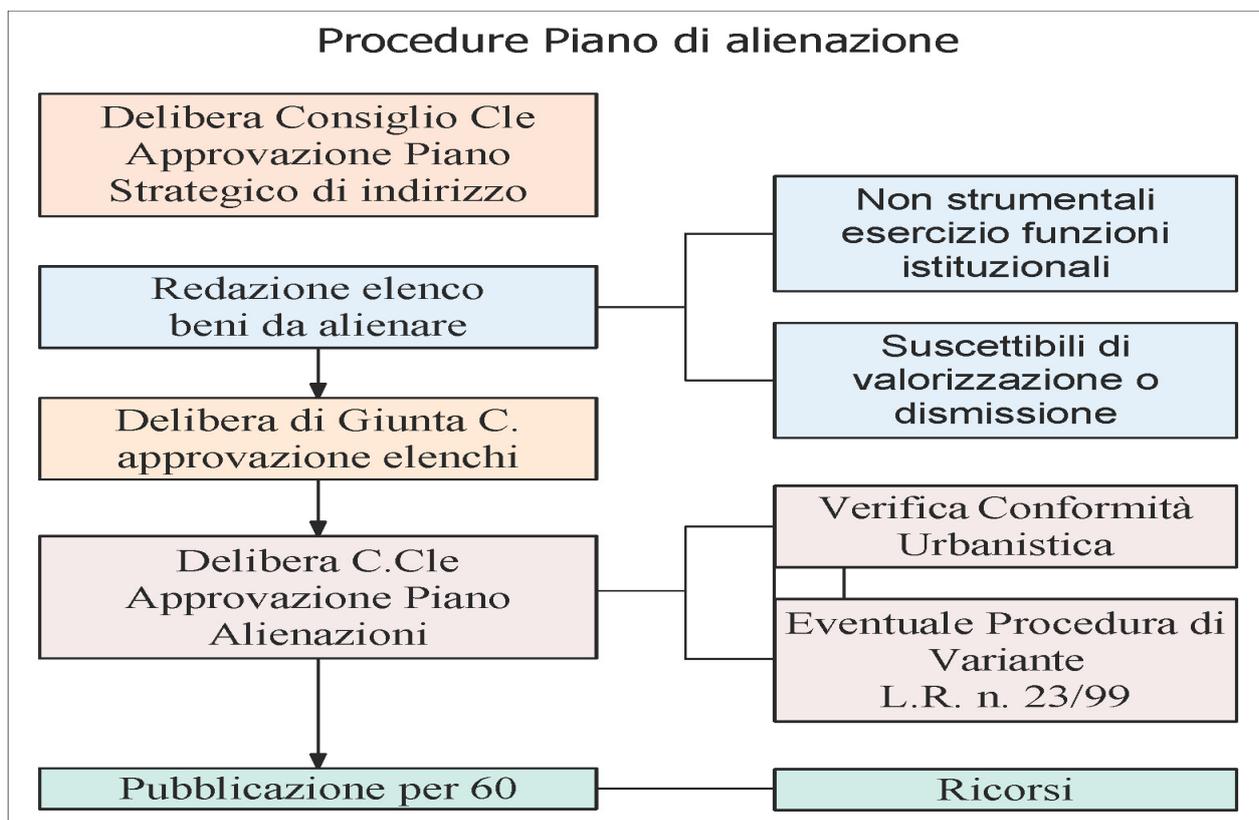
Possiamo dire che l'inserimento di ciascun immobile nel Piano sopradescritto produce rilevanti effetti giuridici ed economici, infatti:

- l'immobile viene trasferito in modo automatico nel patrimonio disponibile dell'ente locale,
- la destinazione urbanistica degli immobili deve essere esplicitata doverosamente nel Piano e produce efficacia anche in contrasto eventuale con il Piano Regolatore, poiché la delibera del Consiglio dell'Ente locale che approva il Piano costituisce una variante allo strumento urbanistico generale,
- l'immobile inserito necessita comunque di verifica di conformità per gli atti di pianificazione sovraordinata che sono di competenza di province e regioni.
- l'immobile incluso nell'elenco produce l'effetto dichiarativo della proprietà ed effetti sostitutivi dell'iscrizione al catasto.

- la procedura di valorizzazione dell'articolo 3 bis del D.L. 351/2001 convertito in Legge 410/2001 può essere applicata a tutti gli immobili iscritti nel Piano,
- gli immobili possono essere conferiti dall'ente proprietario ad un fondo comune di investimento immobiliare che già esiste oppure che può essere appositamente costituito.

Possiamo adesso verificare tutti gli "steps" che devono essere implementati dall'ente locale ai fini della formazione del Piano ex articolo n.58.

- Aggiornare tutto l'inventario dei beni immobili dell'ente.
- Effettuare la ricognizione di tutto il patrimonio immobiliare dell'ente.
- Accertare i beni immobili patrimoniali che sono alienabili oppure valorizzabili e che non siano strumentali alle attività istituzionali.
- Strutturare il Piano delle vendite oppure delle valorizzazioni patrimoniali.
- Inserire nel Piano gli eventuali benefici o risparmi che si possono conseguire.
- Mettere in regola le eventuali disfunzioni formali, giuridiche e tecniche degli immobili presenti nel Piano.
- Valutazione sulla possibilità di una valorizzazione ottimizzata del bene e del rendimento economico.
- Identificare le diverse forme relative alla gestione del patrimonio immobiliare presente nel Piano.
- Verificare la modalità più idonea per la valorizzazione del bene immobile.



3. Piano Alienazioni.

COMUNE DI BRIENZA abitanti 4320 anno 2010.

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI.

Articolo 58 legge 133/2008. Riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n. Del

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI PER IL TRIENNIO 2010-2012

N°	Tipologia	Ubicazione	Destinazione	Destinazione	Comp.	Estremi Catastali		Consistenza		Valore
Bene	Bene	Via	P.R. Attuale	P.R. Variata	n°.	Fog. n°	Part. n°	Sup. mq.	Vol. mc.	Stimato
1	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	2	38	308-309	77,56	208,28	2.630,84
2	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	3-351	38	334-335-336-337	254,29	583,55	8.625,52
3	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	5-6	38	346-347-338-339-340-341-342	435,46	1204,66	14.770,80
4	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	7-8	38	348-349-351	250,88	569,10	8.509,85
5	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	11-13	38	480-481-482-483-484-485-486-487-488	355,27	784,84	12.050,76
6	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	10	38	350	48,31	121,47	1.638,68
7	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	12	38	358	83,77	198,42	2.841,48
8	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	15	38	353-354-355-356-359-360-361-362-363	452,90	1235,83	15.362,37
9	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	17	38	364	104,01	251,94	3.528,02
10	Fabbricato	Archi	Commerciale	Commerciale	18	38	369-370	186,48	474,05	6.325,40
11	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	21-355	38	494-496-497-498	336,47	856,42	11.413,06
12	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/1	38	274-297-298-301-302	158,89	409,75	5.389,55
13	Fabbricato	Archi	Res. Ristor..	Res. Ristor..	F/2	38	281-284-285-286-287-290-291-292	607,25	1627,69	20.597,92
14	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/3	38	310-311	128,73	356,90	4.366,52
15	Fabbricato	Archi	Artigianale	Artigianale	F/4	38	305-307	69,00	414,00	2.340,48
16	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/5	38	314-315-316-317-318-319	264,55	681,28	8.973,54
17	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/6	38	321-322-323-325-326-327-329-330	195,12	475,02	6.618,47
18	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/7	38	273-274	144,90	436,47	4.915,01
Totali								4.153,84	10.889,67	140.898,25

RIEPILOGO CONSISTENZA IMMOBILI E DESTINAZIONI D'USO

Comp. n°.	Estremi Catastali			SUPERFICI			VOLUME		
	Fog. n°	Part. n°	Sub.	Abitaz.	Non Resid.	Pertinen.	Abitaz.	Non Resid.	Pertinen.
2	38	308-309		58,84	0	18,72	172,72	0	35,57
3-351	38	334-335-336-337		146,69	67,2	40,4	397,79	91,5	94,26
5-6	38	346-347-338-339-340-341-342		310,09	0	125,37	875,19	0	329,47
7-8	38	348-349-351		108,33	50,15	92,4	278,22	58,04	232,84
11-13	38	480-481-482-483-484-485-486-487-488		194,07	89,21	71,99	500,19	94,13	190,52
10	38	350		24,36		23,95	59,68		61,79
12	38	358		83,77			198,42		
15	38	353-354-355-356-359-360-361-362-363		345,65		107,25	934,97		300,86
17	38	364		31,18		72,83	82,7		169,24
18	38	369-370		117,91		68,57	300,9		173,15
21-355	38	494-496-497-498		244,46		92,01	635,6		220,82
F/1	38	274-297-298-301-302		51,62	54,76	52,51	134,02	139,64	136,09
F/2	38	281-284-285-286-287-290-291-292		309,94	5,4	291,91	861,2	13,23	753,26
F/3	38	310-311		92,04	0	36,69	261,51	0	95,39
F/4	38	305-307		69	0	0	414	0	0
F/5	38	314-315-316-317-318-319		134,95	11,59	118,01	369,65	21,44	290,19
F/6	38	321-322-323-325-326-327-329-330		102,07	3,67	89,38	254,33	6,79	213,9
F/7	38	273-274		72,45	0	72,45	262,59	0	173,88
TOTALI				2.497,42	281,98	1.374,44	6.993,68	424,77	3.471,23

Superficie totale mq. **4.153,84** Volume Totale mc. **10.889,67**