



Settore servizi alle Imprese, al Territorio e Sviluppo Sostenibile

Servizio Gestione Amministrativa Patrimoniale

RELAZIONE

OGGETTO: Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari nel triennio 2019-2021.

1. il quadro normativo

L'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133, in materia di stabilizzazione della finanza pubblica, prevede che ciascun Ente individui nell'ambito del proprio territorio i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di dismissione/valorizzazione e predisponga un piano delle alienazioni e valorizzazioni allegato al bilancio.

La disposizione è stata da ultimo novellata dall'art. 27, comma 7 del Decreto Legge 06/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni con la Legge 214 del 22/12/2011 c.d. "Salva Italia".

Ai sensi dell'art. 1, comma 443 della legge 24.12.2012, n. 228 (legge di stabilità 2013) i proventi possono essere destinati esclusivamente alla copertura di spese di investimento ovvero, in assenza di queste o per la parte eccedente, per la riduzione del debito.

La Regione Liguria, con la LR 27/12/2011 n. 37 (art. 29), ha stabilito le procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione degli immobili, anche in relazione agli aspetti attinenti la pianificazione territoriale e, segnatamente, alle varianti urbanistiche relative all'attribuzione di una diversa destinazione d'uso degli immobili.

Rispetto alle varianti urbanistiche si ritiene che l'argomento andrà attentamente affrontato in sede di determinazioni per le osservazioni presentate al PUC; l'ufficio patrimonio ha infatti proposto una generica osservazione al fine di promuovere una decisione circa le destinazioni d'uso degli immobili pubblici comunali, superando le varianti "sporadiche".

2. il presente aggiornamento

Il presente aggiornamento, sviluppato aggiornando il precedente "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 11 novembre 2017 e successivamente posto a corredo del Bilancio di previsione 2018/2020 approvato con la deliberazione C.C. 31/2018, si intende integralmente sostitutivo ed è composto dalla presente relazione e dalle allegate tabelle riepilogative.

Nelle tabelle riepilogative sono codificati con codice numerico gli immobili per i quali si è programmata l'alienazione nell'esercizio 2019 nonché nel successivo biennio 2020-21, indicando per ognuno di questi i dati salienti disponibili.

In relazione al valore vengono evidenziati gli immobili già oggetto di stima indicandone il risultato nella colonna "valore di stima originario", quindi, qualora gli stessi siano stati oggetto di esperimenti d'asta viene evidenziato nella colonna successiva il "valore di base dell'ultima asta"; giova ricordare che in caso di incanti deserti la base d'asta può essere

successivamente ridotta, pur a perizia invariata, sino al 20% (cfr. art. 6, comma 8 del vigente Regolamento) e tale ultima situazione è indicata in tabella con nota (1).

Per gli immobili non ancora periziati (es cod. 15/2020) il valore indicato è desunto dalla valutazione agli atti d'ufficio risalenti a precedenti valutazioni sommarie.

Infine il valore riportato in colonna "entrata prevista in bilancio annuale" vuole fornire una indicazione sommaria del potenziale prezzo di aggiudicazione, fermo restando che:

- detta indicazione (da impiegarsi per il conto capitale) viene normalmente resa per arrotondamento rispetto alla stima originaria, ipotizzando prudenzialmente una riduzione a causa di successivi esperimenti d'asta;
- ove gli immobili siano già stati oggetto di esperimenti d'asta deserti viene normalmente identificata con tale ultimo valore;
- in alcuni casi, ovvero quando precedenti esperimenti hanno mostrato scarsissimo o inesistente interesse, si ritiene opportuno ripetere la stima ed il valore indicato in questa fase è di tipo preliminare e prudenziale;
- detto valore è comunque introdotto in arrotondamento o per coerenza con il bilancio di previsione in corso di formazione al momento della stesura del Piano.

Rispetto a quanto sopra due sono gli aspetti che si vogliono mettere in evidenza.

2.1. descrizione puntuale delle modifiche rispetto alla precedente programmazione

L'aggiornamento risulta essenzialmente uno slittamento di un anno nella programmazione triennale, ciò in ragione di uno scarso interesse (per questo non sono neppure stati fatti esperimenti che comunque comportano spese di pubblicità oltre ad impiego di risorse umane) al quale si vuole porre rimedio attraverso corretti valori a base di gara per evitare che le stesse continuino ad essere disertate.

L'aggiornamento **2019** oltre a configurarsi come sopra considera alcuni beni di minor valore che sono oggetto di richiesta e quindi potrebbero potenzialmente essere alienati (è in corso perfezionamento atto di cessione di un bene minore già inserito nel 2018 - locale in Via Ospedaletti per € 12.601,00).

Nell'aggiornamento **2020** è stata inserita la **VILLA MEGLIA**.

Per l'esercizio **2021** sono stati inseriti due piccoli locali adibiti ad attività commerciali – piazzale Mercato Annonario- Via de Benedetti;

2.2. il punto cardine: le perizie di stima

Il vigente "Regolamento per l'alienazione del Patrimonio immobiliare comunale", approvato con del. C.C. n. 44 del 20 luglio 2010 e n. 58 del 4 settembre 2011, esecutive ai sensi di legge, all'art. 4, recante "Valutazione dei beni" prevede:

"...La stima dei beni è predisposta da uno o da più tecnici dell'Amministrazione... e in ogni caso è sottoscritta e validata da un Dirigente tecnico. Il tecnico o i tecnici incaricati sono individuati dal Dirigente al Patrimonio di concerto con il Segretario Generale. In subordine, a fronte di particolari caratteristiche del bene oggetto di stima o per comprovate carenze di adeguate professionalità interne, la stima può essere affidata a tecnico esterno all'Amministrazione..."

Si ritiene che, pur inalterato il regolamento, la successione, che si è verificata ormai per tanti beni immobili, di esperimenti di asta infruttuosi rendano necessario redigere nuove perizie, affidandole a tecnici esterni.

La carenza di professionalità interna non è infatti da ricercarsi nelle figure professionali che conoscano i metodi dell'estimo, che evidentemente sono in organico dell'Ente, bensì nella scarsa conoscenza del mercato nel momento in cui questo, da diversi anni, si è

fortemente contratto e pertanto ha reso importante la conoscenza diretta delle (poche) libere contrattazioni che avvengono più che dei metodi teorici.

Si intende pertanto in linea di principio operare in tal senso. Si ritiene anche corretto acquisire eventualmente anche ipotesi di perizia dal privato per i beni di minor valore (ovvero quelli previsti nel limite di cui all'art. 8 del regolamento per cui si possa procedere a trattativa privata diretta, ovvero di € 30.000,00). In tale fattispecie, fermo che si procederà comunque alla pubblicità prevista dal regolamento e che la perizia sia comunque sottoscritta per validazione da Dirigente tecnico, si ritiene opportuno che la perizia prodotta volontariamente dal potenziale interessato possa assumere la forma di perizia giurata.

Nella seguente tabella il riepilogo dei valori aggregati.

anno	totale alienazioni [€]
2019	5.529.010,00
2020	3.080.000,00
2021	508.000,00

3. altre indicazioni

Nella presente sezione si vogliono segnalare alcune attività in corso che possono comunque portare ad entrata ovvero necessità di gestione patrimoniale, anche se non si è reputato corretto evidenziarle nella tabella riepilogativa delle alienazioni.

Le eventuali entrate per le gestioni patrimoniali della presente sezione verranno pertanto rese coerenti con il bilancio di previsione nel momento in cui le stesse siano certe attraverso opportune variazioni, o in alternativa con gli aggiornamenti successivi del Piano.

Con riferimento ai rapporti con l'Agenzia del Demanio per alcuni immobili di pregio già inseriti nel piano 2018, come Villa Mercedes, l'ex Macello, l'ex Stazione FFSS, Residenza Protetta Casa Serena, tramite il programma inizialmente denominato *Progetto Dimore* poi *Proposta Immobili* ed all'attualità, dopo aver valutato il programma *VIP* nonché la piattaforma Enter, si è stabilito con l'Amministrazione di non proseguire tale opportunità in quanto avrebbe apportato un introito del valore del 30% del prezzo mentre il restante valore sarebbe confluito in quote di un fondo della Società di gestione degli immobili. In ogni caso tali complessi non sono più presenti nel Piano.

Si segnala infine che un certo interesse potrebbe essere stimolato dalla concessione in uso ventennale per due piccoli negozi di circa mq 10 ubicati all'esterno del mercato anonario, strada già percorsa in casi analoghi per i negozi di Via Palazzo e Piazza Muccioli.

Per quanto riguarda il patrimonio di edilizia residenziale pubblica dopo aver avviato uno studio per l'individuazione, verifica di detto patrimonio al fine dell'alienazione di parte di esso, in collaborazione con il gestore, ARTE, in virtù di apposita convenzione, è stato approvato il Piano Alienazioni con provvedimento del Consiglio Comunale n. 65 del 31 ottobre 2017, ma attualmente è fermo negli uffici Regionali, da gennaio 2018, e si è in attesa di Nulla Osta.

Sanremo, 14.11.2018

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
ing. Giambattista Maria MICELI
(documento firmato digitalmente)

