

COMUNE DI SPINEA**CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA****Parere del Collegio dei Revisori dei Conti****RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 58 DELLA LEGGE 133 DEL 06.08.2008-ANNO 2024: APPROVAZIONE**

Il Collegio dei Revisori dei Conti, nominato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 20 gennaio 2022 e n. 12 del 4 marzo 2022, nelle persone di:

- Dott. Capuzzo Giampaolo, presidente,
- Dott. Tosi Alberto, componente,
- Dott.ssa Bressan Romina, componente,

In data 23/11/2023 il Collegio dei Revisori ha esaminato gli atti relativi alla proposta di delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 159 del 19.10.2023 con oggetto "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 della legge 133 del 06.08.2008-Anno 2024: Approvazione*", pervenuti a mezzo mail il 17.11.2023, al fine di esprimere il parere previsto dall'art. 239 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Richiamato l'art. 239, comma 1, lettera b) n. 7, del D.Lgs. n. 267/2000, il quale prevede che l'organo di revisione esprima un parere sulle proposte di regolamento di contabilità, economato-provveditorato, patrimonio e applicazione dei tributi locali;

Visto l'art. 58, D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria": Art. 58. *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali* ":

1. *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. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato 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.*

2. *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 valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 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'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica".

Richiamato il parere del 23 febbraio 2019 pubblicato sul sito del Ministero degli interni avente ad oggetto "Piano di alienazione e valorizzazione immobiliare art. 58 della legge n.133/2008 recante "ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali". Territorio e autonomie locali - 23 Febbraio 2009 Categoria05.01.01 che stabilisce in sintesi " *Ai sensi dell'art. 58 legge n. 133/2008 ciascun ente individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Tale piano viene approvato dal consiglio comunale e costituisce allegato al bilancio di previsione. Si è dell'avviso che, per alienare i beni compresi nel piano, sia necessaria una specifica ed espressa deliberazione consiliare ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera l) del TUEL, affinché l'organo possa esprimersi con maggiore compiutezza circa i motivi della alienazione, il valore di vendita del bene, la procedura di alienazione".* In proposito è stabilito che, per alienare i beni compresi nel piano, sia possibile e necessaria una specifica ed espressa deliberazione consiliare ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera l) del TUEL, affinché l'organo possa esprimersi con maggiore compiutezza riguardo ai seguenti aspetti principali: - i motivi dell'alienazione e la destinazione da dare alle risorse che ne derivano (finanziare spese di investimento, debiti fuori bilancio, salvaguardia degli equilibri di bilancio ed altro); - eventuali ulteriori elementi da considerare per determinare il valore di vendita del bene; - la procedura di alienazione. L'ente comunale istante il parere ha chiesto inoltre se l'espressione 'delibera dell'organo di governo, contenuta nel comma 1 dell'art. 58 citato, potesse intendersi nel senso che prima della delibera di approvazione del consiglio comunale il piano dovesse anche essere 'formalmente adottato con apposito provvedimento di giunta'. In riferimento a ciò dal parere risulta quanto segue: Dalla lettura combinata dei primi due commi si desume che la deliberazione di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione, di competenza del consiglio, è preceduta da altra distinta deliberazione con cui l'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Tale delibera - che, non avendo gli effetti dispositivi traslativi di cui all'art. 42, comma 2 lett. l), può rientrare nelle competenze della giunta - precede l'adozione del piano e contiene la sola elencazione dei beni immobili individuati. La deliberazione dell'elenco degli immobili suscettibili di detta valorizzazione o dismissione è emanata sulla base delle risultanze del competente settore dell'amministrazione comunale che ha attivato la procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, desunta dalla documentazione presente negli archivi e negli uffici.

Atteso che i beni dell'ente inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal comma 1 dell'articolo 58, D.L. n. 112/2008 possono essere: - venduti; - concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini; - affidati in concessione a terzi; - conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351;

Tenuto conto quindi che l'inclusione dei beni nel suddetto piano, ivi inclusi i beni di proprietà dello Stato, individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze, comporta: - la classificazione del bene come patrimonio disponibile, decorsi 30 giorni dall'adozione del piano in assenza di osservazioni da parte dell'ente competente; - effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni; - effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto; - gli effetti previsti dall'articolo 2644 del c.c..

Visto che, con deliberazione del Commissariale Straordinario adottata con i poteri della Giunta Comunale n. 80

del 09-11-2023 l'ente ha proceduto alla ricognizione del patrimonio immobiliare dell'ente ai sensi del D.Lgs. 118/2011 e ss.mm.ii.;

Considerato che, dalla proposta di delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 159 del 19.10.2023 risulta che, in esecuzione di quanto previsto dalle norme citate in premessa, il Settore Lavori Pubblici, Manutenzione, Patrimonio e Ambiente ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio predisponendo un elenco di immobili suscettibili di valorizzazione e/o dismissione non strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali e che l'attuazione del piano esplica la sua efficacia gestionale nell'anno 2024 con attivazione delle procedure di alienazione dei seguenti beni:

- a) LOTTO R4/06 – Via Lignano, catastalmente individuato al Fg. 8, map. 2365 di mq. 1.884,00, per un valore stimato a base d'asta pari ad €. 490.000,00, giusta perizia Prot. Com.le n. 39244/2023;
- b) LOTTO R3/04 – Via Baseggio, catastalmente individuato al Fg. 7, map. 1328 di mq. 3.167,00, per un valore stimato a base d'asta pari ad €. 724.500,00, giusta perizia Prot.Com.le n. 39244/2023;
- c) Ex-Manzoni" catastalmente individuato al Fg. 9, map. 521 per un valore di mercato dell'immobile presuntivamente in € 400.000,00;
- d) Scuola G. Ungaretti catastalmente individuato al Fg. 6, map. 486 vista la prossima realizzazione di un nuovo edificio scolastico in sostituzione, verrà dismessa al completamento della stessa e successivamente, dopo l'effettiva messa in funzione del nuovo edificio, verrà demolita.

Tutto ciò premesso e considerato

Il Collegio dei Revisori

Preso atto

- del parere favorevole di regolarità Tecnico reso dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici, Manutenzione, Patrimonio e Ambiente e del parere di regolarità contabile reso dal Responsabile del Settore Finanziario e Personale;
- della proposta di delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 159 del 19.10.2023;

esprime

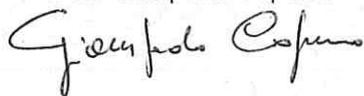
ai sensi dell'articolo 239 del TUEL, parere favorevole sulla Proposta di deliberazione Del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 159 del 19-10-2023.

Letto, approvato e sottoscritto presso le singole sedi di residenza

Spinea, 23 novembre 2023

Il COLLEGIO DEI REVISORI

Dott. Giampaolo Capuzzo



Dott. Tosi Alberto



Dott.ssa Bressan Romina

