



Immediata esecutività art. 12, comma 2 L.R. 44/91
Il Segretario Comunale

COMUNE DI CERDA

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

COPIA DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 7 del Registro **Oggetto:** Approvazione del Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni degli immobili ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/08 convertito con modificazioni della legge n. 133/2008 e ss.mm.ii. – anno 2025.

Anno 2025

L'anno duemilaventicinque addì VENTISETTE alle ore 16,20 del mese di GENNAIO nel Comune di Cerda e nella casa comunale, in seguito a regolare convocazione del Sindaco ai sensi dell'art. 13 della L. R. 26 agosto 1992 n. 7, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Sigg:

N.	Cognome Nome	Carica	Presente	Assente
1	GERACI Salvatore	Sindaco	P	
2	MENDOLA Andrea Maria Pio	Assessore	P	
3	DIONISI Maria Elena	Assessore	P	VIDEO-CONFERENZA
4	AMODEO Giuseppe	Vice-Sindaco	P	
5	DI PASQUALE Giuseppe	Assessore		A

TOTALE PRESENTI N. 4

TOTALE ASSENTI N. 1

Assume la Presidenza il Sindaco Geraci Salvatore che, assistito dal Segretario Generale Dr. Valerio Saetta, dichiara legale la presente riunione ed invita a deliberare sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Pareri espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000, recepito dalla l.r. 30/2000.

Si esprime parere favorevole in ordine
alla regolarità tecnica.

Addì 27/1/25

Il Responsabile del Servizio

Si esprime parere favorevole in ordine
alla regolarità contabile

Addì 27/1/25

Il Responsabile del Servizio Finanziario

OGGETTO: Approvazione del Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni degli immobili ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/08 convertito con modificazioni della legge n. 133/2008 e ss.mm.ii. – anno 2025.

ATTESO CHE:

- le innovazioni normative di questi ultimi anni, ma soprattutto l'accresciuta attenzione verso i fenomeni della finanza pubblica, hanno portato un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale, in particolare nel settore degli Enti locali;
- il patrimonio non è più considerato in una visione statica, quale mero complesso dei beni dell'Ente di cui deve essere assicurata la conservazione, ma in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione finanziaria, cioè come complesso delle risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare, per il migliore perseguimento delle proprie finalità d'erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento;

CHE in questo quadro il patrimonio è lo strumento che soddisfa sia esigenze di miglioramento della contabilità comunale sia di finanziamento delle spese di investimento, attraverso un'attenta politica di dismissioni e un aumento della redditività dei beni dati in concessione o locati a terzi;

CHE questa diversa e più ampia funzione del patrimonio, destinata ad acquistare ancor maggiore rilievo in previsione della realizzazione di un reale e completo sistema d'autonomia finanziaria dell'Ente locale richiede, sul fronte operativo, da una parte una più approfondita e completa conoscenza del proprio patrimonio e dall'altra la profonda conoscenza dei nuovi strumenti messi a disposizione dalla normativa in materia di gestione del patrimonio;

CHE la valorizzazione del patrimonio pubblico non è tesa esclusivamente a perseguire logiche "finanziarie", tese in genere a massimizzare i ricavi delle alienazioni che peraltro hanno rilevato nel tempo modeste condizioni di fattibilità, ma anche a ricostruire una strategia di "valorizzazione senza alienazione" del patrimonio immobiliare pubblico che richiede una considerazione più attenta e approfondita delle sue caratteristiche;

CHE il nuovo approccio delineato dall'art. 58 del D.L. 25/06/2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2008, n. 133, così sostituito ultimamente dall'art. 33-bis comma 7, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, come modificato dall'art. 27, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, assegna un ruolo strategico alla progettualità anche privata, come promotrice e realizzatrice di interventi di valorizzazione pertanto:

- le procedure per l'assegnazione delle concessioni devono essere trasparenti, in modo che gli investitori abbiano un corretto confronto competitivo;
- la selezione del soggetto che materialmente attuerà la valorizzazione dei beni dev'essere basata sull'idea progettuale e sulla capacità di sviluppare progetti di valorizzazione e non solo sulle sue disponibilità finanziarie;

VISTO l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*", convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come da ultimo modificato dall'articolo 33-bis, comma 7, del decreto legge n. 98/2011, conv. in Legge n. 111/2011, il quale testualmente recita:

"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 copianificazione 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".

ATTESO CHE i beni dell'ente inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal comma 1 dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 possono essere:

- 1) venduti;
- 2) 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, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 351/2001 (concessione di valorizzazione), convertito in legge n°410/2001 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n°95;
- 3) affidati in concessione secondo la normativa disciplinata dal Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- 4) 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, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001 n. 410;

EVIDENZIATO che l'inclusione dei citati beni nel piano comporta:

- a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile;
- b) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- c) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- d) gli effetti previsti dall'art. 2644 del c.c.

CONSIDERATO che a seguito della ricognizione del patrimonio immobiliare non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali si è proceduto ad individuare gli immobili di proprietà comunale e delle aree di proprietà comunali suscettibili di alienazione e/o valorizzazione a vario titolo in due elenchi:

1) ELENCO BENI DA ALIENARE

Detti beni immobili per effetto dell'inserimento in detto elenco vengono classificati come beni disponibili e pertanto diventano immediatamente alienabili;

2) ELENCO BENI DA VALORIZZARE

Detti beni sono oggetto di valorizzazioni secondo gli strumenti giuridici previsti dalla vigente normativa ed in particolare potranno essere:

- 1) 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, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 351/2001 (concessione di valorizzazione), convertito in legge n°410/2001 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n° 95;
- 2) affidati in concessione secondo la normativa disciplinata dal Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo n. 50/2016;
- 3) 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, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001 n. 410;

RITENUTO di proporre lo schema del Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni di che trattasi meglio evidenziato nell'allegato "A", che unito al presente atto nè forma parte integrante e sostanziale;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2008;
- l'art. 58 della L. 133/2008 e ss.mm.ii.;
- gli art 12 e 54-55-56-57bis del D.Lgs. 42/2004 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito in legge n° 410/2001 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012 n°95;
- l'art. 25 della L. 47/1985
- lo Statuto Comunale;
- Il vigentè Regolamento di contabilità;

PROPONE

Le motivazioni espresse in narrativa formano parte integrante e sostanziale della presente;

DI APPROVARE il Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii., predisposto dal Servizio Patrimonio, di cui all'allegato "A" – **ANNO 2025.**

DI DARE ATTO che gli immobili, DA ALIENARE sono classificati automaticamente come "patrimonio disponibile" ai sensi dell'art. 58 c. 2 del DL n. 112/2008 (convertito con Legge n. 133 del 6 Agosto 2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011), tale stato risulta nell'inventario immobiliare dell'Ente.

DI DARE ATTO che l'inserimento degli immobili nel Piano:

- ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione dei bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008.

DI PRENDERE ATTO che il valore attribuito ai beni da alienare individuati nell'ELENCO BENI DA ALIENARE, non costituisce valutazione definitiva del prezzo di vendita che potrà variare in relazione all'andamento del mercato con riguardo all'effettivo periodo di alienazione;

DI DARE ATTO che gli uffici competenti provvederanno, qualora si rendesse necessario, alle conseguenti attività di trascrizione e voltura catastale oltre alle opportune variazioni al Conto del Patrimonio ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del D.L. n. 122/2008, convertito con modificazioni in Legge n. 133/2008.

DI DARE ATTO che l'elenco sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line per 60 giorni e sul sito internet istituzionale, entro gli stessi giorni è ammesso ricorso amministrativo;

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente esecutivo.

*L'Istruttore Direttivo Tecnico
Geom. Salvatore Minneci Spalla*

*Il Responsabile del III Settore
Geom. Giuseppe Chiappone*

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la superiore proposta di deliberazione formulata dal Responsabile del servizio patrimonio e ritenutola meritevole di approvazione;

VISTO l'allegato parere favorevole espresso dagli uffici competenti ai sensi dell'art. 49 del D.lg. n. 267/2000 recepito con legge regionale n. 30/2000;

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:

DI APPROVARE il Piano delle alienazioni e/o valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii., predisposto dal Servizio Patrimonio, di cui all'allegato "A" - ANNO 2025.

DI DARE ATTO che gli immobili, DA ALIENARE sono classificati automaticamente come "patrimonio disponibile" ai sensi dell'art. 58 c. 2 del DL n. 112/2008 (convertito con Legge n. 133 del 6 Agosto 2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011), tale stato risulta nell'inventario immobiliare dell'Ente.

DI DARE ATTO che l'inserimento degli immobili nel Piano:

- ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008.

DI PRENDERE ATTO che il valore attribuito ai beni da alienare individuati nell'ELENCO BENI DA ALIENARE, non costituisce valutazione definitiva del prezzo di vendita che potrà variare in relazione all'andamento del mercato con riguardo all'effettivo periodo di alienazione;

DI DARE ATTO che gli uffici competenti provvederanno, qualora si rendesse necessario, alle conseguenti attività di trascrizione e voltura catastale oltre alle opportune variazioni al Conto del Patrimonio ai sensi dell'articolo 58, comma 2, del D.L. n. 122/2008, convertito con modificazioni in Legge n. 133/2008.

DI DARE ATTO che l'elenco sarà pubblicato all'Albo Pretorio on-line per 60 giorni e sul sito internet istituzionale, entro gli stessi giorni è ammesso ricorso amministrativo;

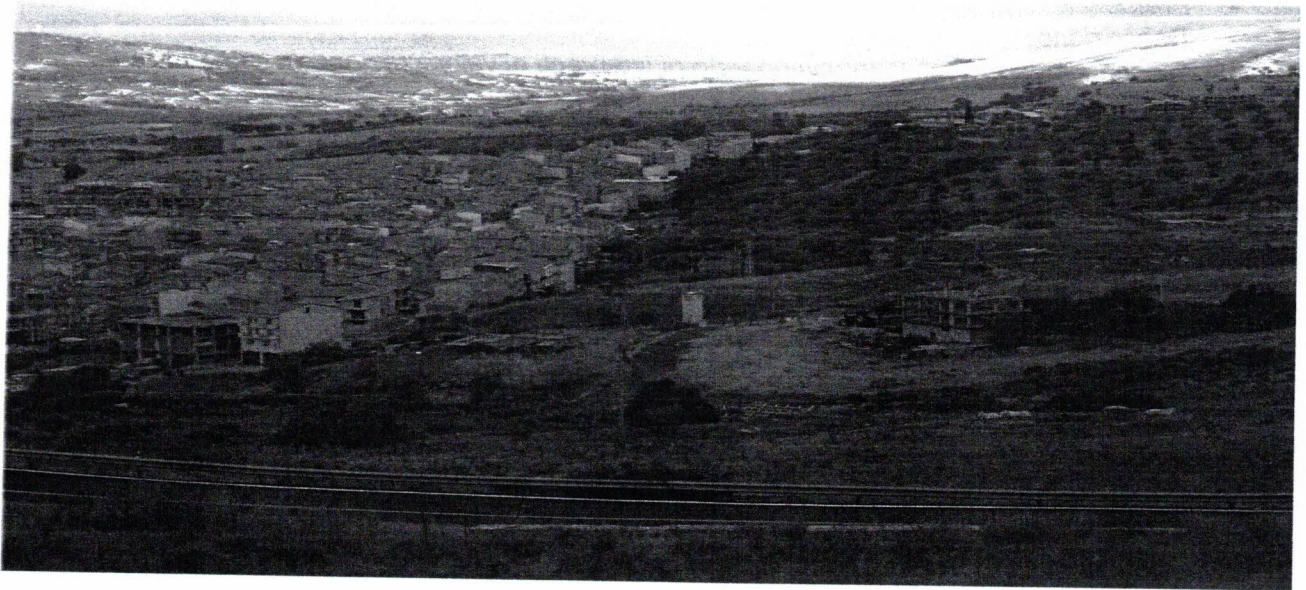
Successivamente, ravvisata l'opportunità di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo, con separata votazione unanime e palese delibera di rendere il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi e per gli effetti dell'art.12, comma 2° della l.r. n. 44/1991.



COMUNE DI CERDA
Città Metropolitana di Palermo

C.F. 00621360825

FAX 091-8992322



**PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
ANNO 2025**

*Il Tecnico Redattore:
Salvatore geom. Minneci Spalla*

SOMMARIO

L'ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE OVVERO DI ALIENAZIONE.

QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO

- *L'art.58 D.L. 112/2008 conv. dalla L. 133/2008.*
- *L'art. 3-bis D.L. 351/2001 conv. dalla L. 410/2001.*
- *L'art.115 D. Lgs. 42/2004.*

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

- *Premessa.*
- *Descrizione*
- *Elenco sintetico degli immobili oggetto di interventi di valorizzazione ovvero di alienazione.*

1. GLI IMMOBILI DA ALIENARE.

- *Terreno limitrofo al Deposito N.U. in C.da Vicino La Terra.*
- *Terreno libero in Via Caltavuturo*
- *Terreno - relitto stradale della "strada comunale Malluta" (oggi Via Genovese).*
- *Magazzino adiacente immobile tra la Via E. Toti ang. Via Baracca.*

2. GLI IMMOBILI DA VALORIZZARE (TI)

- *Appartamento sito in Via Baracca*
- *Parco giochi – Piazza Falcone e Borsellino*
- *Edificio comunale sito in Piazza Merlina*

QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO

L'art.58 D.L. 112/2008 conv. dalla L.133/2008.

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 legge, 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 comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*
- 3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.*
- 4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.*
- 5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.*
- 6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 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 negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge 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 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.*
- 7. I soggetti di cui al comma 1 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.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.
9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.
- 9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 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. 3 - bis D.L. 351/2001 conv. dalla L. 410/2001.

VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI DEI BENI IMMOBILI TRAMITE CONCESSIONE O LOCAZIONE.

1. **I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere 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, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.**
2. Il Ministero dell'economia e delle finanze può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo.
3. Agli enti territoriali interessati dal procedimento di cui al comma 2 è riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.
4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.
5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio, prevedendo, in particolare, nel caso di revoca della concessione o di recesso dal contratto di locazione il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario.
6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in quanto compatibile.

L'art. 115 D.Lgs. 42/2004.

1. Le attività di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica sono gestite in forma diretta o indiretta.

2. *La gestione diretta è svolta per mezzo di strutture organizzative interne alle amministrazioni, dotate di adeguata autonomia scientifica, organizzativa, finanziaria e contabile, e provviste di idoneo personale tecnico. Le amministrazioni medesime possono attuare la gestione diretta anche in forma consortile pubblica.*
3. *La gestione indiretta è attuata tramite concessione a terzi delle attività di valorizzazione, anche in forma congiunta e integrata, da parte delle amministrazioni cui i beni pertengono o dei soggetti giuridici costituiti ai sensi dell'articolo 112, comma 5, qualora siano conferitari dei beni ai sensi del comma 7, mediante procedure di evidenza pubblica, sulla base della valutazione comparativa di specifici progetti. I privati che eventualmente partecipano ai soggetti indicati all'articolo 112, comma 5, non possono comunque essere individuati quali concessionari delle attività di valorizzazione.*
4. *Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali ricorrono alla gestione indiretta al fine di assicurare un miglior livello di valorizzazione dei beni culturali. La scelta tra le due forme di gestione indicate ai commi 2 e 3 è attuata mediante valutazione comparativa in termini di sostenibilità economico-finanziaria e di efficacia, sulla base di obiettivi previamente definiti. La gestione in forma indiretta è attuata nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 114.*
5. *Le amministrazioni cui i beni pertengono e, ove conferitari dei beni, i soggetti giuridici costituiti ai sensi dell'articolo 112, comma 5, regolano i rapporti con i concessionari delle attività di valorizzazione mediante contratto di servizio, nel quale sono determinati, tra l'altro, i contenuti del progetto di gestione delle attività di valorizzazione ed i relativi tempi di attuazione, i livelli qualitativi delle attività da assicurare e dei servizi da erogare, nonché le professionalità degli addetti. Nel contratto di servizio sono indicati i servizi essenziali che devono essere comunque garantiti per la pubblica fruizione del bene.*
6. *Nel caso in cui la concessione a terzi delle attività di valorizzazione sia attuata dai soggetti giuridici di cui all'articolo 112, comma 5, in quanto conferitari dei beni oggetto della valorizzazione, la vigilanza sul rapporto concessorio è esercitata anche dalle amministrazioni cui i beni pertengono. L'inadempimento, da parte del concessionario, degli obblighi derivanti dalla concessione e dal contratto di servizio, oltre alle conseguenze convenzionalmente stabilite, determina anche, a richiesta delle amministrazioni cui i beni pertengono, la risoluzione del rapporto concessorio e la cessazione, senza indennizzo, degli effetti del conferimento in uso dei beni.*
7. *Le amministrazioni possono partecipare al patrimonio dei soggetti di cui all'articolo 112, comma 5, anche con il conferimento in uso dei beni culturali che ad esse pertengono e che siano oggetto della valorizzazione. Al di fuori dell'ipotesi prevista al comma 6, gli effetti del conferimento si esauriscono, senza indennizzo, in tutti i casi di cessazione dalla partecipazione ai soggetti di cui al primo periodo o di estinzione dei medesimi. I beni conferiti in uso non sono assoggettati a garanzia patrimoniale specifica se non in ragione del loro controvalore economico.*
8. *Alla concessione delle attività di valorizzazione può essere collegata la concessione in uso degli spazi necessari all'esercizio delle attività medesime, previamente individuati nel capitolato d'onere. La concessione in uso perde efficacia, senza indennizzo, in qualsiasi caso di cessazione della concessione delle attività.*
9. (...).

CODICE CIVILE - LIBRO SESTO.

Della tutela dei diritti - TITOLO PRIMO. Della trascrizione - Capo primo - Della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili

Art. 2643 del C.C.: *<<Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:*

- 1) *i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;*
- 2) *i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;*
- 2-bis) *i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale; (1)*
- 3) *i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;*

- 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;
- 5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;
- 7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico.
- 8) i contratti di locazione dei beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;
- 9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti [1605], per un termine maggiore di tre anni;
- 10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;
- 11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;
- 12) i contratti di anticresi;
- 13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;
- 14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.>>

Art. 2644 del C.C.: <<Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Eseguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.>>

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

L'art. 58 del Decreto Legge 25 Giugno 2008 n. 112 (convertito con Legge 6 Agosto 2008 n. 133) prevede che i Comuni, al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, provvedano con delibera di Consiglio Comunale ad individuare, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, ed ad una ricognizione catastale, i singoli immobili, ricadenti nel territorio comunale, **non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali**, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Con tale articolo il legislatore ha inteso mettere in atto, in tema di sviluppo e competitività, meccanismi di valorizzazioni e dismissioni immobiliari, che consentono agli Enti locali di effettuare una ricognizione delle loro proprietà non più utili a fini istituzionali, inserendole in un piano di dismissione come "**patrimonio disponibile**", nella prospettiva di permettere il reperimento di ulteriori risorse economiche e quindi di ottenere l'incremento delle entrate locali.

Viene così redatto il "**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**" da allegare al bilancio di previsione.

L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del "**Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni**" costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

Tale variante, in quanto puntuale e relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e Regioni.

La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. In tal senso si specifica che la Regione Sicilia non ha ancora dato alcuna indicazione in relazione alla procedura semplificata per l'approvazione di eventuali varianti urbanistiche, così come previsto dal 2° comma dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dall'art.1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n. 133.

Il suddetto elenco, da pubblicare nelle forme di legge, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in Catasto.

Il Comune può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

Il Comune può altresì conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli art. 4 e seguenti del D.L. 25.09.2001 n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23.11.2001 n. 410.

Alle dismissioni degli immobili inclusi nell'elenco si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. n. 351/01 convertito con L. n. 410/01.

Alla luce di quanto disposto dalla normativa innanzi descritta, si è provveduto alla redazione di un elenco di beni da alienare e/o valorizzare non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, con l'indicazione della loro destinazione urbanistica, da inserire nel "Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni degli immobili Comunali" da allegarsi al Bilancio di Previsione e da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, ai sensi delle disposizioni normative sopra richiamate (art. 58 D.L. 112/08 conv. con L. n. 133/08).

Attività svolta

Le attività di ricognizione e **classificazione degli immobili** di proprietà del Comune di Cerda, è stata svolta nel passato dall'U.T.C. - Servizio Patrimonio dell'Ente, in maniera episodica (l'ultimo Censimento dei beni immobili risale al mese di febbraio del 2009 mentre il precedente è del 1999).

Nel censire i beni immobili ci si è limitati alla semplice inventariazione dei beni, senza decidere in merito alla eventuale suscettibilità degli stessi alla valorizzazione ovvero alla dismissione per reperire risorse finanziarie.

Constatato che nell'ultimo censimento dei beni ci si è limitati ad inserire nelle schede relative ai singoli beni, dei dati essenziali (individuazione catastale, ubicazione, valore catastale) ma che non risultano sufficienti a dare l'esatta cognizione del bene stesso, sarebbe auspicabile che ad iniziare da quest'anno, si provvedesse affinché l'inventario degli immobili, venga completato con l'inserimento nei singoli fascicoli di ulteriori dati, quali ad esempio, stralcio catastale, report fotografico, relazione descrittiva dello stato d'uso, destinazione urbanistica, vincoli e limitazioni, etc. In particolare per quanto riguarda i fabbricati, è necessaria la redazione di idonei "fascicoli dei fabbricati" dove riportare l'anno di costruzione, i vincoli, le caratteristiche del fabbricato e dati generali, i dati urbanistici e tecnici, i collaudi, certificazioni, descrizione stato di conservazione strutture, etc.

Ciò premesso, si è proceduto ad espletare indagine ricognitiva dei beni immobili attraverso la consultazione dei dati catastali e l'analisi dell'inventario comunale. Analizzati i singoli beni che compongono il patrimonio immobiliare del Comune, sono stati individuati n. 5 (cinque) beni potenzialmente suscettibili di dismissione. Mentre si sono individuati n. 2 (due) beni immobili suscettibili di valorizzazione.

Di seguito si riporta l'elenco sintetico degli immobili da dismettere in quanto non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali.

BENI DA ALIENARE

1	Terreno limitrofo al Deposito N.U. in C.da Vicino La Terra
2	Terreno in Via Caltavuturo
3	Terreno - relitto stradale della "strada comunale Malluta" (oggi Via Genovese)
4	Magazzino adiacenza immobile tra la Via E. Toti ang. Via Baracca

1.

GLI IMMOBILI DA ALIENARE

Nella tabella che segue, sono elencati gli immobili che il Comune intende alienare con l'indicazione, per ciascuno, della destinazione urbanistica/d'uso e dei dati identificativi dei cespiti.

N.	Tipologia del Bene ed ubicazione	Destinazione urbanistica		ESTREMI CATASTALI			Var.ne urbanistica	Titolo	Valore stimato		
		Attuale	Futura	Foglio	Part.lla	Mq.			€/mq	mq	Totale valore
1	Terreno limitrofo al Deposito N.U. in C.da Vicino La Terra	B	B	9	860	535	No	Proprietà	240,00	535	€ 128 400,00
2	Terreno in Via Caltavuturo	B C1	B	11	366 195	1 177 478	Si	Propri	240,00	1 655	€ 397 200,00
3	Terreno - relitto stradale della "strada comunale Malluta"	B	B	7	990 1481	11 37	No	Proprietà	240,00	48	€ 11 520,00
4	Magazzino in adiacenza immobile tra la Via E. Toti ang. Via Baracca	B	B	MU	da definire	10,67	No	Proprietà	500,00	10,67	€ 5 335,00
TOTALE											€ 542 455,00

2.

GLI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTI DA VALORIZZAZIONE

Gli immobili che sono valorizzati sono i seguenti:

- ✓ Appartamento sito in Via F. Baracca distinto catastalmente al foglio di MU particella 223 sub 4 bene confiscato alla criminalità organizzata con decreto di trasferimento del 02/09/2011 prot. n. 12076, dell'Agenzia Nazionale per l'Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata, utilizzato per emergenza abitativa e/o finalità sociali.
- ✓ Parco Giochi – Piazza Falcone e Borsellino dato in gestione, con contratto registrato fiscalmente a Termini Imerese in data 31/OTT./2014 al nr. 1314, per un importo complessivo annuo pari ad € 10.050,00.
- ✓ Immobile sito in questa Via Cicero nr. 10 distinto catastalmente al foglio di Mappa Urbana particella nr. 2962 sub 1, originariamente adibito a Comando Polizia Municipale, oggi a seguito di lavori di adeguamento è utilizzato per il locale Comando Stazione Carabinieri, l'immobile è stato concesso in locazione a seguito di parere favorevole da parte della Prefettura di Palermo e dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di Palermo, per un importo complessivo annuo pari ad € 12.000,00, salvo altra rideterminazione da parte degli Uffici competenti.

N.	Tipologia del Bene ed ubicazione	Destinazione urbanistica		ESTREMI CATASTALI			Var.ne urbanistica	Titolo	Valore ricavato annualmente
		Attuale	Futura	Foglio	Part.lla	Mq.			
2	Parco giochi	B	B				NO	Proprietà	€ 10.500,00
3	Edificio sito in Via Cicero	B	B	MU	2962 sub 1		NO	Proprietà	€ 7.704,00

TOTALE	€ 18.204,00
---------------	--------------------

GLI IMMOBILI DA ALIENARE

Terreno limitrofo al Deposito N.U. in C.da Vicino La Terra

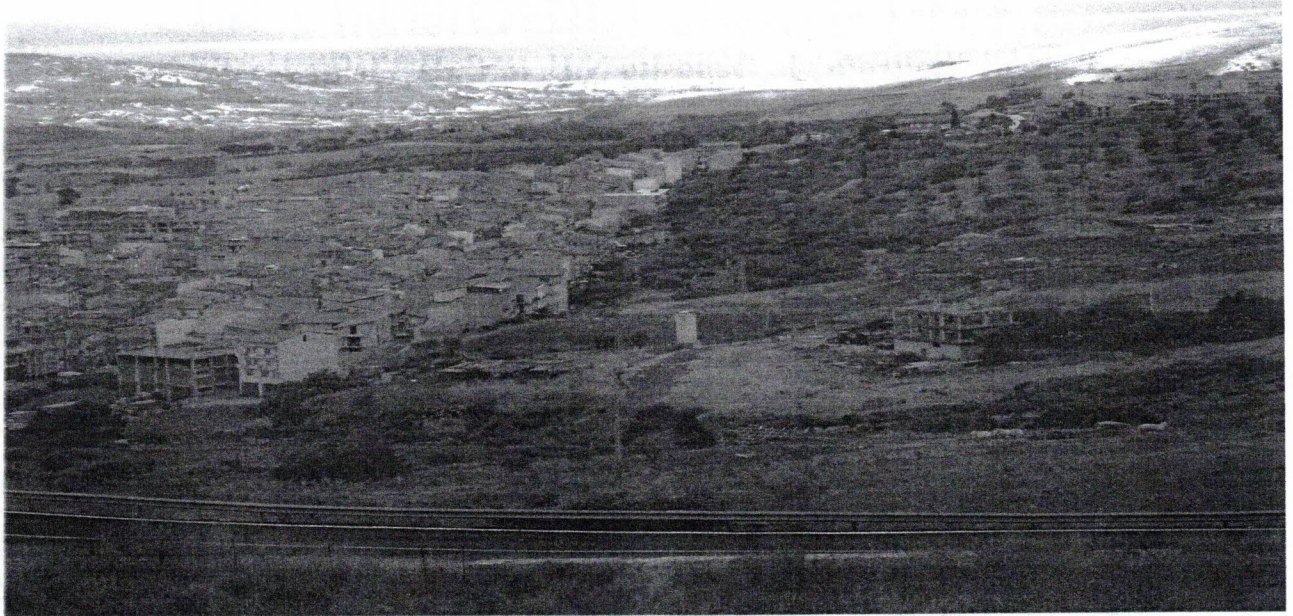


Il terreno che si intende alienare fa parte di un lotto più ampio di proprietà comunale situato in C.da Vicino La Terra di Cerda. La porzione oggetto del presente piano, confina a Sud con "L'ex isola ecologica", ad est con la Via L. Lapi ed a Nord con la Via Tenente Ilardi.

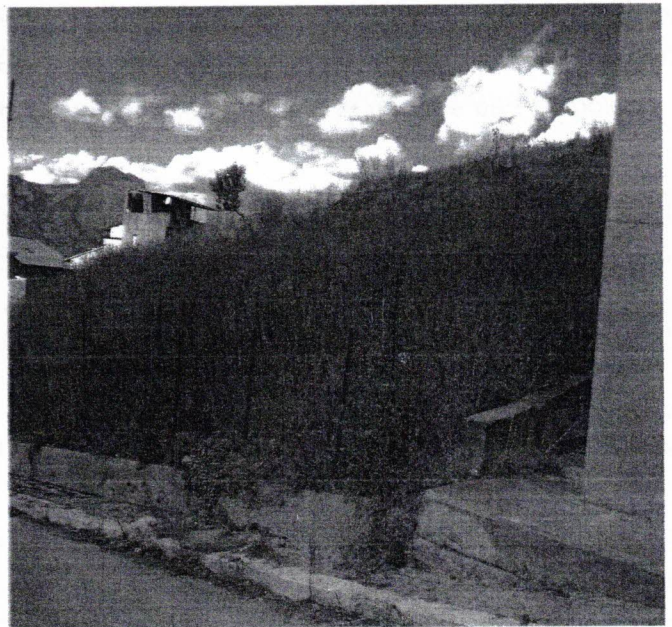
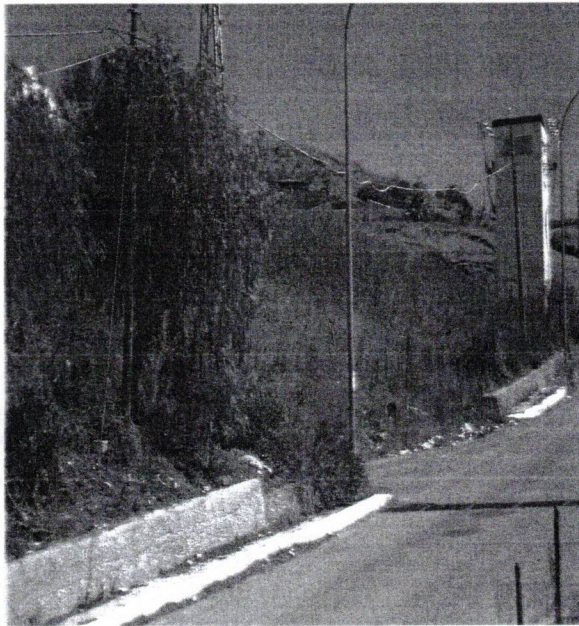
Dati catastali: Area libera di complessivi mq. 535, censita al Catasto Terreni del Comune di Cerda e contraddistinta come segue: Foglio 9, Particella 860, (incolto sterile).

Ipotesi di valore: € 128.400,00.

Terreno libero in Via Caltavuturo



 *Lotto di terreno visto dalla strada comunale Cerda – Aliminusa*



 *Lotto di terreno visto dalla Via caltavuturo*

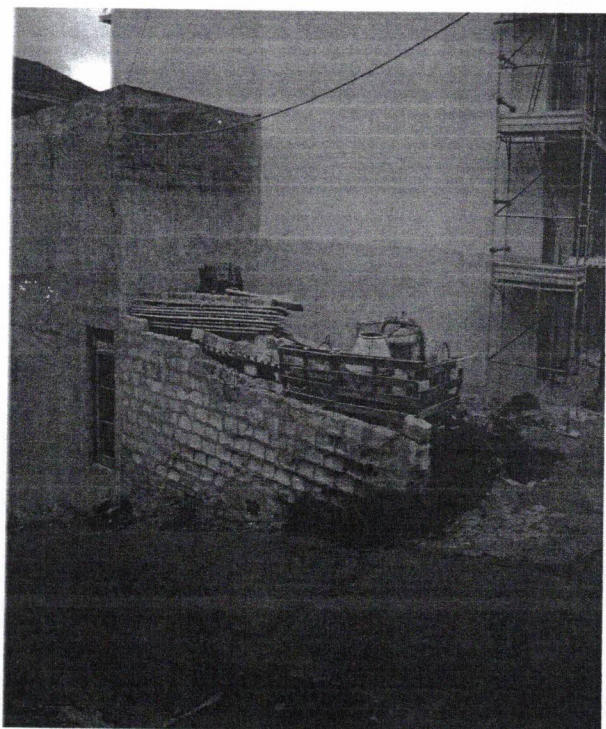
Lotto di terreno situato in C.da Spina Santa di Cerda.

Dati catastali:

Area libera di complessivi mq. 1.655 censita al Catasto Terreni del Comune di Cerda e contraddistinta come segue: Foglio 11, Particelle 366 - 195, (incolto sterile).

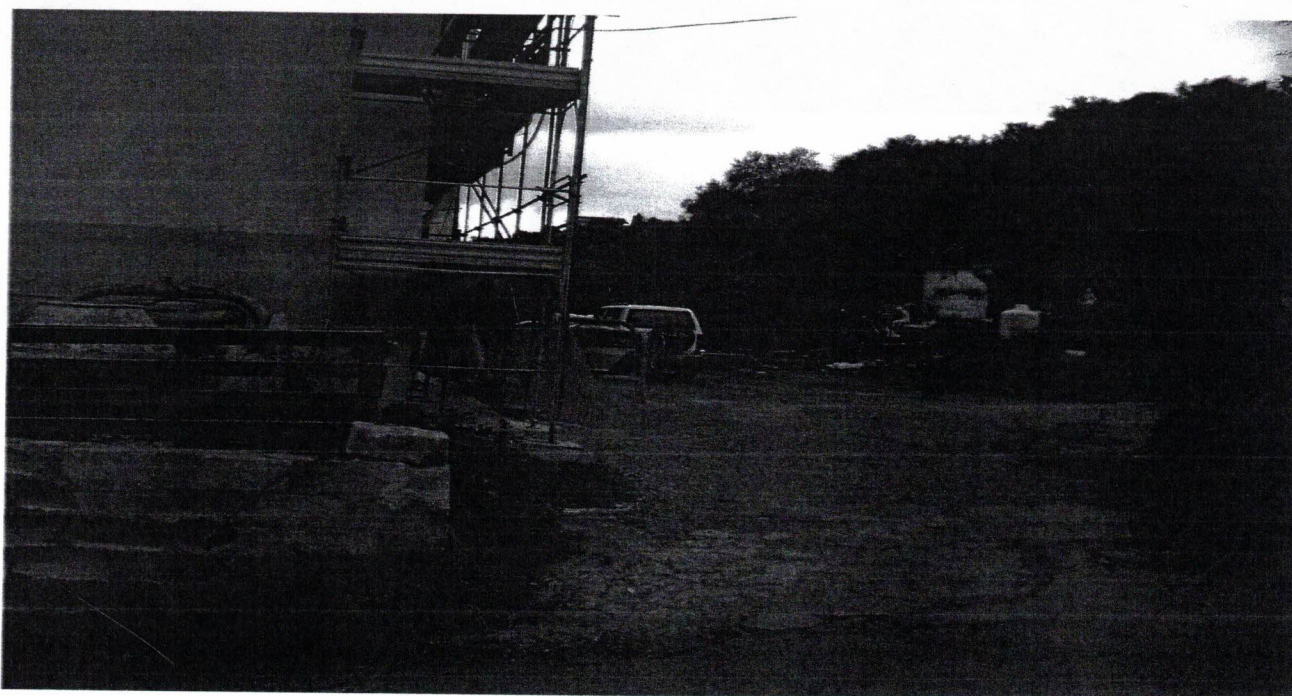
Ipotesi di valore: € 397.200,00.

Terreno - relitto stradale della "strada comunale Malluta" (oggi Via Genovese)



1

 Relitto stradale visto da Via Genovese



Dati catastali:

Area di complessivi mq. 48 censita al Catasto Terreni del Comune di Cerda e contraddistinta come segue: Foglio 7, Particelle 990 - 1481 (Strada comunale).

Ipotesi di valore: € 11.520,00.

Il Tecnico Redattore:
Salvatore geom. Minneci Spalla



Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
f.to Geraci Salvatore

L'ASSESSORE ANZIANO

f.to MENDOLA ANDREA M.P.

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Il Segretario Comunale
Dott. Valerio Saetta

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Municipale, li 27 GEN. 2025

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE
Il Segretario Comunale
Dott. Valerio Saetta

Affissa all'Albo Pretorio il _____

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI

Defissa all'Albo Pretorio il _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale del Comune;

CERTIFICA

che copia integrale della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 11 comma 1 della L.R. n. 44/91 così come modificata dall'art. 127 comma 21 L.R. 17 del 28.12.04, è stata/sarà pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune il giorno per rimanervi per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to

Su conforme attestazione del Responsabile delle Pubblicazioni incaricato per la tenuta dell'Albo Pretorio, si certifica l'avvenuta pubblicazione come sopra indicata e che entro il termine di gg.15 dalla data di pubblicazione non è stato prodotto a quest'Ufficio opposizione o reclamo.

Dalla Residenza Municipale, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione e' divenuta esecutiva il giorno 27 GEN. 2025

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 12, comma 1, della l.r. 44/91.

È stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.12, comma 2, della l.r. 44/91

Dalla Residenza Municipale, li 27 GEN. 2025

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to.....

Il Segretario Comunale
Dott. Valerio Saetta