



COMUNE DI PORTO TORRES

PROVINCIA DI SASSARI

AREA ORGANIZZAZIONE, PROGRAMMAZIONE, BILANCIO, PATRIMONIO,
TRIBUTI E POLITICHE DEL PERSONALE

Servizio
Demanio e Patrimonio

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNUALITA' 2022-2024

*(rif. art. 58, decreto legge 25 giugno 2008, n. 112,
convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)*

Approvato con deliberazione di Giunta comunale n. ___ del _____

NOTA ESPLICATIVA

1. PREMESSA

La presente nota esplicita e accompagna il Piano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare (d'ora in poi anche PAV o Piano) del Comune di Porto Torres per il triennio 2022/2024, dando quindi atto delle informazioni alla base dello strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del patrimonio immobiliare comunale.

2. IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI.

Contenuti, finalità e quadro normativo di riferimento.

Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazione è stato introdotto dall'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., e consiste in uno strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del proprio patrimonio immobiliare disponibile. Ai sensi del D.lgs 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42) così come modificato dal D.lgs 126/2014, il Piano è allegato, per farne parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) ed in particolare della Sezione Operativa (SeO) dello stesso. La finalità dello strumento è quella di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, per cui gli Enti redigono il PAV, inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento dei cespiti nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale.

Ciò si inserisce nell'attuale impianto normativo riguardante il Patrimonio Immobiliare Pubblico, sempre più orientato alla gestione patrimoniale di tipo privatistico che in particolare nell'attuale congiuntura socio-economica impone la diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero fisico e sociale delle città.

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. Gli elenchi di cui sopra 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. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge. L'articolo 58 del D.L. 112/2008, estende (comma 6) anche agli Enti Territoriali la possibilità di utilizzare lo strumento della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410. Infine, l'articolo 58, al comma 9 dispone che ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui sopra, 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.; in particolare, l'art.3 comma 18 del D.L.351/2001, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art.20 comma 4 lettera a dispone che: “Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti.”

Lo strumento della Concessione di Valorizzazione – come sopra accennato, ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D.L. 112/2008, anche gli Enti Territoriali possono avvalersi dello strumento giuridico della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410. I beni immobili possono essere quindi concessi o locati a privati, a titolo oneroso, con la finalità di riqualificarli e riconvertirli tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso che consentano lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini. Le concessioni e le locazioni 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. Diversi sono i vantaggi per il privato concessionario, infatti, i bandi fissano i criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni e prevedono espressamente: il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto; la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio.

3. CENNI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

I beni immobili pubblici, secondo le previsioni degli articoli 822 e seguenti del Codice Civile, sono classificati in:

- beni demaniali (artt. 822 e 824 del C.C.) che comprendono strade, piazze, cimiteri, mercati, chiese, immobili d'interesse storico ed archeologico, parchi, aree e giardini pubblici, fontane, canali, acquedotti, mura e porte della città, diritti di uso pubblico, musei, pinacoteche;
- beni patrimoniali indisponibili, ovvero, gli immobili di uso pubblico per destinazione, quindi, edifici destinati a sedi di uffici pubblici, beni genericamente destinati al pubblico servizio, teatri, edifici scolastici (gli edifici concessi all'Università in uso inteso come diritto reale costituiscono invece patrimonio disponibile), alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- beni patrimoniali disponibili che sono invece gli immobili non più strumentali; nel merito si specifica che, come sopra accennato, ai sensi dell'art. 58 c.2 del D.L. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come Patrimonio Disponibile salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale (infatti per gli immobili soggetti a tale vincolo la sdemanializzazione avviene con l'autorizzazione all'alienazione);

4. PROGRAMMI E ATTIVITA' MESSE IN CAMPO

La gestione del patrimonio immobiliare comunale è strettamente legata alle politiche istituzionali, sociali e di governo del territorio che il Comune intende perseguire ed è principalmente orientata al mantenimento, recupero e valorizzazione dei beni, all'introduzione di servizi a beneficio della comunità cittadina ed alla selezione di quei beni da dismettere mediante loro alienazione. Nel rispetto e nel perseguimento dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti e modalità secondo il principio di “evidenza pubblica”, la valorizzazione si esprime mediante diverse forme quali le

concessioni in uso, le concessioni di valorizzazione ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001, le locazioni, la costituzione di diritti reali di godimento, le modalità di partenariato pubblico-privato previste dal D.Lgs. 50/2016.

La finalità della gestione patrimoniale è complessivamente duplice:

- creare le condizioni di incremento delle entrate per alienazioni, messa a reddito dei cespiti ed ottimizzazione della gestione patrimoniale;
- costituire opportunità di nuovi servizi sul territorio a favore delle realtà di quartiere, con una particolare attenzione al mondo del terzo settore e, in generale, alle attività di pubblico interesse, mediante strumenti di partenariato pubblico privato come ad esempio il leasing finanziario.

Con riguardo alla gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare non residenziale, il Comune di Porto Torres, applica i seguenti principi:

- a) destinazione prioritaria degli immobili del patrimonio comunale all'espletamento delle funzioni istituzionali, sociali e di partecipazione;
- b) concessione o locazione di immobili a soggetti del terzo settore, per favorire lo sviluppo del volontariato e per agevolare altresì l'avvicinamento delle istituzioni ai cittadini e ai bisogni primari della città;
- c) collaborazione con le forze istituzionali per il potenziamento sul territorio di presidi logistico-funzionali alla sicurezza, alla giustizia, alla salute e all'evasione del diritto all'istruzione dei cittadini;
- d) messa a reddito del patrimonio, soprattutto del patrimonio disponibile, con l'applicazione dei parametri di mercato per tutti gli immobili a vocazione produttiva, commerciale e terziaria.
- e) dismissione degli immobili, sia commerciali che abitativi non rilevanti per le finalità istituzionali;
- f) conservazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, in termini di adeguamento degli immobili relativamente alla sicurezza e all'accessibilità da parte degli utenti;
- g) manutenzione degli immobili anche avvalendosi degli interventi posti in essere dai soggetti concessionari e conduttori con successivo scomputo delle spese sostenute dai canoni dovuti;
- h) ricorso, in alternativa alle formule contrattuali della concessione (onerosa o gratuita), della locazione e del comodato, ad accordi di collaborazione e convenzioni ai sensi dell'art.119 del D.Lgs. 267/2000, accordi di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000;

In quest'ottica si colloca il Bando per la concessione del Cubotto da destinare alla ludoteca, il bando per l'assegnazione degli spazi all'interno della Casa delle Associazioni.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, verrà valutata la predisposizione di un nuovo programma di alienazione e valorizzazione (ai sensi della L.R. 13/1989) mediante individuazione delle unità immobiliari secondo i criteri stabiliti dalla normativa e delibera attuativa regionale.

Inoltre, si segnala che le esigenze residenziali di edilizia pubblica e dell'emergenza casa sono affrontate nell'ambito di Programmi manutentivi volti all'acquisizione dei certificati di conformità degli impianti elettrici in particolare di case pensionati. Per gli immobili di via Bixio e via Sassari si procederà all'accatastamento ed alla successiva regolarizzazione presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.

Per quanto attiene alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie (c.d. riscatto del diritto di superficie), su cui sono stati costruiti alloggi di edilizia economico popolare nei vari piani di zona vigenti e scaduti, e alla rimozione di vincoli convenzionali, si proseguirà con l'alienazione di dette aree/eliminazione vincoli, sulla base delle richieste dei proprietari degli alloggi. Nel triennio 2019, 2020, 2021 sono stati incassati circa 33.000,00 euro. In virtù della legge 108 del 29 luglio 2021 ("Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure"), che modifica le modalità di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione dei diritti di superficie in piena proprietà, inserendo limiti

massimi dei prezzi da corrispondere per ottenerla, il servizio demanio e patrimonio dovrà attivare alcune attività tecniche e amministrative riguardanti le procedure di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà e di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione (affrancazione), mediante modifica dei criteri approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 08.03.2021

Ad oggi non ci sono procedimenti pendenti che riguardano le domande di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e di affrancazione, si prevede l'evasione di circa tre pratiche all'anno.

Relativamente alle concessioni in valorizzazione si ritiene di applicare lo strumento della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410. Tale strumento è già stato utilizzato per la concessione del Centro Velico e ben si adatta per la concessione dell'Ex bocciodromo e dell'ex Scuola dell' Appiu.

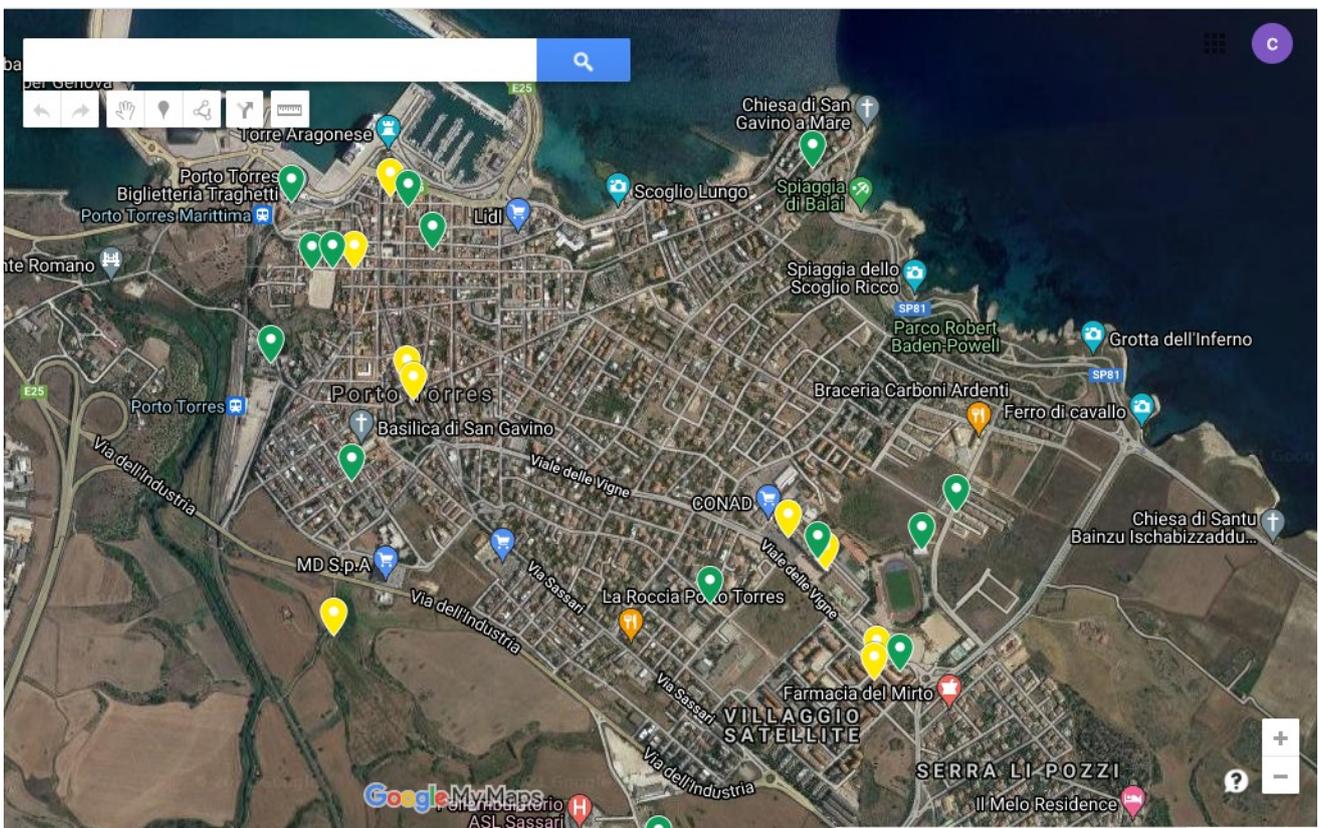
Nell'annualità 2022 si procederà alla pubblicazione dell'avviso pubblico per la concessione per finalità turistico ricettive del piccolo Ostello, che è entrato a far parte del patrimonio comunale, a seguito della cessione a titolo gratuito da parte della Regione Sardegna, con rogito a firma del Segretario Generale in data 20 luglio 2021;

4.1. Iniziative per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Il Comune intende attivarsi per la promozione attiva delle operazioni di valorizzazione immobiliari, sia autonomamente che attraverso la partecipazione a varie iniziative di cui si riporta di seguito una breve sintesi.

MAPPA DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

IL Servizio Demanio e Patrimonio, nella prospettiva di migliorare l'accessibilità e sollecitare il contesto socio-economico ad investire negli immobili pubblici, ha predisposto, mediante il supporto del progetto Lavoras - ambito 6, la mappa delle valorizzazioni immobiliari, da pubblicare nell'apposita Sezione del Sito web Istituzionale, unitamente alla delibera di approvazione del piano alienazioni e valorizzazioni, la quale, attraverso un approccio semplice ed intuitivo permette di accedere (cliccando sui riferimenti della mappa di google) alle schede descrittive di sintesi dei singoli cespiti in alienazione / valorizzazione (in cui sono riportati gli elementi identificativi fondamentali dei cespiti con dettaglio planimetrico e fotografico), predisposte dallo stesso Servizio.



ACCREDITAMENTO nel portale ENTER

Far confluire gli immobili comunali in una nuova piattaforma nel Portale ENTER, la piattaforma informatica che l'Agenzia del Demanio dal 2017 mette a disposizione delle PA per raccogliere e mettere in rete i dati sugli immobili pubblici, per inserirli in progetti di recupero e valorizzazione. E' un database integrato che serve a verificare le potenzialità di recupero e di interesse a livello di mercato di beni non utilizzati o non più strategici. Alcuni dei nostri immobili ben si adattano ad essere inseriti nel **Progetto Cammini e Percorsi**, un progetto per la riqualificazione e riuso di immobili pubblici situati lungo percorsi ciclopedonali e itinerari storico-religiosi. L'obiettivo del progetto è riutilizzare gli immobili pubblici come contenitori di servizi e di esperienze autentiche per camminatori, pellegrini e ciclisti, in linea con la filosofia dello slow travel.

Premesso quanto sopra, è stato elaborato l'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, come di seguito esposto:

IMMOBILI SUSCETTIBILI DI ALIENAZIONE

Num. id.	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Dati ident. catastali				Destinazione Urbanistica/Usò Attuale	Destinazione Urbanistica/Usò in variante	Note
		Fg.	Part.	Sub.	Sup.			
1	Ex Acquedotto, con terreno di pertinenza <i>Via dell'Industria</i>	13	88		Edificio mq 154 (circa) Terreno 320 mq	Zona E - Fabbricato collabente (rudere)	Zona E - Uso deposito agricolo	Da alienare con procedura evidenza pubblica
2	Case Popolari Villaggio Satellite "Quartiere Rinascita" <i>Via Sardegna</i>	8	3284	3	102 mq	Zona C167 - Residenziale Alloggi E.R.P.	Zona C167 - Residenziale Alloggi E.R.P.	Alienazione secondo disposizioni di cui alla L.R. 13/89
3	Case Popolari Villaggio Satellite "Quartiere Rinascita" <i>via Marche n. 3</i>	8	3287	10	134 mq	Zona C167 - Residenziale Alloggi E.R.P.	Zona C167 - Residenziale Alloggi E.R.P.	Alienazione secondo disposizioni di cui alla L.R. 13/89
4	Locale direzionale (ex Coop. La Scogliera) <i>Viale delle Vigne n. 49</i>	8	3551	50	110 mq	Zona C167 - Direzionale	Zona C167 - Direzionale	Da alienare con procedura evidenza pubblica
5	Appartamento <i>Piazza Garibaldi</i>	5	577	18	165mq	Zona A - Direzionale	Zona A - Residenziale	Da alienare con procedura evidenza pubblica
6	Locale direzionale (ex Cooperativa Edile Sardegna) <i>Viale delle Vigne n.41</i>	8	1291	27	50 mq	Zona C167 – Magazzino/locale deposito	Zona C167 – Direzionale	Da alienare con procedura evidenza pubblica
7	Area Urbana Ex Casa Falchi <i>Via Azuni</i>	5	685		73 mq	Zona A – Area edificabile	Zona A – Area edificabile	Da alienare con procedura evidenza pubblica

8	Fabbricato non censito al catasto urbano Via Bixio – Via Sassari	6	775			Zona A – Residenziale	Zona A – Residenziale	Alienazione secondo disposizioni di cui alla L.R. 13/89
9	Fabbricato non censito al catasto urbano Via Sassari	6	776			Zona A – Residenziale	Zona A – Residenziale	Alienazione secondo disposizioni di cui alla L.R. 13/89u

IMMOBILI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE

Num. id.	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Dati ident. catastali			Destinazione Urbanistica/Usò Attuale	Destinazione Urbanistica/Usò in variante	Strumento di valorizzazione previsto
		Fg.	Part.	Sub.			
1	DEPOSITO (vecchio mattatoio) loc. Maccia Appaltada	13	129	2	Zona B1 – Standard S2 - Aree per attrezzature di interesse comune	Zona B1 – Standard S2 - Aree per attrezzature di interesse comune	Concessione di valorizzazione
2	EX - DEPURATORE Via Fontana Vecchia	4	C.F. 797 ; C.T. 1547 -		Zona G - Edifici ed impianti di interesse generale	Zona G - Edifici ed impianti per attività di interesse generale	Concessione di valorizzazione dell'intero complesso immobiliare compatibilmente con attuale destinazione urbanistica
3	Ex - BOCCIODROMO Loc. La Banca	8	3278		Zona C167 – Impianti sportivi	Zona C167 - Edifici ed impianti per attività di interesse generale	Concessione di valorizzazione del complesso immobiliare
4	Palestra Boxe Via Petronia	4	200		Zona A - Aree per spazi pubblici attrezzati	Zona A - Aree per spazi pubblici attrezzati	Concessione in gestione pluriennale
5	PALAZZETTO SPORT Via Palladio	8	1915		Zona B2 – Sottozona S3 Aree per spazi pubblici attrezzati	Zona B2 – Sottozona S3 Aree per spazi pubblici attrezzati	
6	Locale V. Le Delle Vigne 45	8	1291	29	Zona C167 – Servizi di interesse collettivo	Zona C167 – Servizi di interesse collettivo	Procedere con rinnovo della concessione in uso dell'immobile per finalità pubbliche

7	STAZIONE MARITTIMA Area Portuale	4	1597		Zona B1 – Standard S2 Aree per attrezzature di interesse comune	Zona B1 – Standard S2 Aree per attrezzature di interesse comune	Concessione di valorizzazione del complesso immobiliare
8	Ex ACQUEDOTTO P.zza Reg. Elena "Boccia de l'Eba"	4	161		Zona A – Standard: S2 aree per attrezzature di interesse comune	Zona A – Standard: S2 aree per attrezzature di interesse comune	Concessione di valorizzazione del complesso immobiliare
9	EX SCUOLA MATERNA Via G. M. Angioy	5	216	3	Zona A – Standard: S1 aree per l'istruzione	Zona A	Recupero funzionale per alloggi a canone moderato mediante finanziamento RAS
10	Case pensionati Villaggio Satellite	8	3289	Da 1 a 13	Zona C167 – Uso residenziale	Zona C167 – Uso residenziale	Procedere con la regolarizzazione dell'uso transitorio dell'unità immobiliare secondo termini di cui art. 40 L.R. 13/1989 -
11	Fabbricato, Cubotto con area scoperta di pertinenza, via Falcone Borsellino	8	4822		Zona C3 – Servizi di quartiere e di aggregazione sociale	Zona C3 – Servizi di quartiere e di aggregazione sociale	Concessione in uso tramite procedura ad evidenza pubblica.
12	Vecchio Ostello – via balai	8	250	1	Zona B3 – Standard S2 area per attrezzature interesse comune	Zona B3 – Standard S2 area per attrezzature interesse comune	Concessione di valorizzazione del complesso immobiliare
13	Campo Occone	4	32		Zona A– Standard S3 aree per spazi pubblici attrezzati	Zona A– Standard S3 aree per spazi pubblici attrezzati	Concessione in gestione pluriennale
14	Ex Scuola Materna, con terreno di pertinenza <i>Località L'Appiu</i>	14	116		Zona E - Servizi di interesse collettivo	Zona E - Servizi di interesse collettivo	Da valorizzare complesso edificio composto da edificio 181 mq, con terreno circostante della superficie di circa 1600 mq
15	Locale commerciale con deposito <i>Piazza Garibaldi .19</i>	5	577	2 p.t. mq 82 10 ps1 mq 80	Zona A - Commerciale/ terziario	Zona A - Commerciale/ terziario	Locazione pluriennale

Porto Torres

Il Dirigente del Settore Demanio e Patrimonio
Dott. Franco Giuseppe Satta
(Firmato digitalmente)