

prot. 71802 del 11/07/2025



CITTÀ
DI ANDRIA


Num. Ord. Del Giorno

Li

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE**

Oggetto: **PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
2025/2027. Aggiornamento del Piano approvato con la precedente Delibera di
Consiglio Comunale n. 02 del 07/01/2025.**

Fogli aggiunti n. _____


Arch. Rosario SARCINELLI
Il Responsabile di Settore


Arch. Mario LOCONTE
Per presa visione: l'Assessore

AREA CITTA', TERRITORIO, AMBIENTE - SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI E STRAORDINARIE
ED ORDINARIE, INFRASTRUTTURE, EDILIZIA SCOLASTICA, ESPROPRI, PATRIMONIO E DEMANIO

- La proposta è pervenuta il _____
- Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:

- La presente proposta viene trasmessa alla _____ commissione Consiliare Permanente il _____, ai sensi del Vi-
gente Regolamento
- La _____ Commissione Consiliare Permanente il _____ ha espresso parere _____

La deliberazione diviene esecutiva

- a) Decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal _____ al _____
- b) Immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000

- Sulla proposta di cui innanzi è stata adottata la deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ in data _____ ore _____
- Assenti:

IL SEGRETARIO GENERALE

CONSEGNA COPIE DELIBERE

All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____	per ricevuta _____

La relazione e gli interventi sono riportati nella resocontazione allegata.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la Delib. di Consiglio Comunale n. 53 del 30/09/2024 con la quale è stato approvato il DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (D.U.P.) per il triennio 2025/2027, (ART. 170, COMMA 1, D. LGS. 267/2000);

Richiamata la Delib. di Consiglio Comunale n. 05 del 07/01/2025 con la quale è stata approvata la NOTA DI AGGIORNAMENTO DEL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (D.U.P.) 2025-2027 (ART. 170, COMMA 1, D.LGS. 267/2000);

Preso atto della Delib. di Consiglio Comunale n. 06 del 07/01/2025 concernente l'approvazione del **Bilancio di Previsione Finanziario 2025/2027** e documenti allegati (art.11 del D.lgs 118/2011);

Richiamata la Delib. di Giunta Comunale n. 13 del 06/02/2025 avente per oggetto "APPROVAZIONE DEL PIANO INTEGRATO DI ATTIVITA' E ORGANIZZAZIONE (PIAO) 2025/2027", contenente anche il Piano delle Performance 2025-2027 (allegato 3) che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Vista la Delib. di Consiglio Comunale n. 75 del 12/06/2025 relativa all'Approvazione del Rendiconto della gestione per l'esercizio finanziario 2024, ai sensi dell'art. 227 del D.Lgs 267/2000;

Premesso che:

- l'art. 58 del D.L. 112 del 25 giugno 2008, convertito nella L. 133 del 06 agosto 2008 e s.m.i., rubricato "*Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali*" 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 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 ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;..... (omissis).....

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'art. 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, e' ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge".

Richiamata la sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 30/12/2009 con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale del comma 2 del citato art. 58 del D.L. 112/2008, convertito dalla legge 133 del 06/08/2008 con esclusione della proposizione iniziale "*L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica*" e cioè la parte in cui si precisava che la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituivano variante allo strumento urbanistico generale che, in quanto relativa a singoli im-

mobili, non necessitava di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Provincia e delle Regioni;

Dato atto:

- che, ai sensi del citato art. 58 del D.L. 112/08, convertito con modificazioni in L. 133/08, l'organo di Governo competente a redigere il suddetto elenco/chi è la Giunta;
- che i suddetti elenchi costituiscono il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;
- che detto Piano deve essere approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del T.U.E.L. 267/2000, e, quale allegato obbligatorio del Bilancio di Previsione, ai sensi dell'art.58, comma 2, del D. L. n. 112/08, costituisce parte integrante e sostanziale;
- che detto Piano è stato approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 2 del 07/01/2025, ai sensi del predetto art. 42, del T.U.E.L. e, quale allegato obbligatorio al Bilancio di Previsione, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Dato altresì atto che:

- la programmazione si attua nel rispetto dei principi contabili generali contenuti nell'allegato 1 del D.Lgs 23/06/2011 n.118;
- tra gli strumenti di programmazione degli enti locali si ricorda il Documento Unico di Programmazione (DUP), che permette l'attività di guida strategica ed operativa degli enti stessi e l'eventuale nota di aggiornamento del DUP, da presentare al Consiglio Comunale;
- che l'allegato 4/1 al D.Lgs 118/2011, denominato "Principio contabile applicato concernente la programmazione del bilancio", prevede che *... "Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'ente. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP"*, nella Sezione Operativa, ed in particolare l'art. 8.2, 5° capoverso, lettera k) *"il contenuto minimo delle "SeO" è costituito dal piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali"*;

Considerato che il *"Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari"* è parte integrante del citato D.U.P.;

Visto che è *obiettivo strategico dell'Ente* valorizzare, ottimizzare e razionalizzare la gestione del patrimonio dell'Ente e le relative spese di funzionamento, al fine di ridurre i consumi e migliorare le prestazioni, da concretizzare anche attraverso l'alienazione e/o concessione di aree demaniali ed ogni altro negozio giuridico al fine di consentire una valorizzazione, in termini di efficienza economica, funzionale e sociale del patrimonio immobiliare pubblico;

Considerato altresì:

- che con Delibera di Consiglio Comunale n.56 del 27/11/2018 questo Ente approvava il "Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale" del Comune di Andria ai sensi degli artt. 243 bis e segg TUEL. con l'accesso al "Fondo di Rotazione" per assicurare la stabilità finanziaria degli Enti Locali di cui all'art. 243 ter TUEL. Approvazione;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n.7 del 11/03/2021 veniva rimodulato il Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale (ai sensi dell'art. 243Bis, comma 5, del D.lgs. 267/2000) precedentemente approvato;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 24/07/2024, con la quale è stato adottato il *"Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari"* di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla legge 133/2008, da attuare nel triennio **2025/2027** riportato in allegato all'enunciata deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale.

Preso atto che con Delib. di Consiglio Comunale n. 2 del 07/01/205 è stato approvato il *"Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari"* di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla legge 133/2008, da attuare nel **triennio 2025/2027**, riportato in allegato alla precitata deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, dando atto che esso si compone di:

- Elenco generale denominato *Fabbricati non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente*
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2025*
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2026*
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2027*

in conformità al cronoprogramma delle alienazioni dei beni immobili comunali;

Considerato che la citata proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale avente per oggetto “*PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025/2027. Aggiornamento del Piano approvato con la precedente Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 07/01/2025*” **rimodula la programmazione del Piano**, sulla scorta di ulteriori accertamenti tecnico-amministrativi riguardanti gli immobili di Via Salemi e Via Indipendenza, inserendo nell'esercizio 2025, le procedure di alienazione di una parte di tali cespiti patrimoniali;

Richiamata la Legge n.132/2015, con la quale sono state introdotte delle modifiche in tema di riduzione del valore di stima (Art.568 comma 2 c.p.c) e di efficacia delle offerte di acquisto inferiori fino a ¼ rispetto del prezzo base (Art. 571 comma 2 c.p.c), le quali consentono una più facile collocazione sul mercato dei beni. Pertanto si ritiene opportuno, in tale contesto, graduare la percentuale dei ribassi in caso di vendite successive, così come previsto dall'Art.591 comma 2 c.p.c, che consente i ribassi fino al limite del ¼ e, fino ad ½ dopo il quarto tentativo di vendita andato deserto, parametro fissato dalla Legge n.119/2016;

Dato atto che:

- le procedure per l'alienazione *del complesso immobiliare denominato Mattatoio Comunale* sono state attuate nel corso degli esercizi precedenti, mediante pubblicazione di appositi avvisi pubblici per la loro vendita (*n.5 esperimenti per Mattatoio Comunale pubblicati all'Albo Pretorio del Comune di Andria e in G.U.R.I. n.38 del 29/03/2019, in G.U.R.I. n. 120 del 11/10/2019, in G.U.R.I. n.120 del 16/10/2023, in G.U.R.I. n.78 del 05/07/2024, in G.U.R.I. n.152 del 30/12/2024*), i quali, però hanno dato esito negativo poiché sono andati deserti;
- la procedura per l'alienazione dell'*appartamento in Via Don Riccardo Lotti n. 115* è stata attuata nel corso del precedente esercizio, mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico per la sua vendita (*n.1 esperimento pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Andria in G.U.R.I. n.152 del 30/12/2024*), il quale, però ha dato esito negativo poiché è andato deserto;
- per quanto sopra prefato, si ritiene opportuno procedere ad una riduzione del 40% del valore di stima per il complesso immobiliare denominato Mattatoio Comunale, e del 6,5% per l'*appartamento in Via Don Riccardo Lotti n. 115*, entrambi compresi tra gli interventi da attuare nell'esercizio 2025, al fine di rendere più appetibili i suddetti immobili;

Ritenuto pertanto, di dover aggiornare il “*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025/2027*” di cui all'art.58 del D.l. n.112/2008, convertito dalla legge 133/2008, integrando le previsioni e modifiche sopra riportate;

Visto lo schema di aggiornamento di seguito denominato “*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025/2027. Aggiornamento del Piano approvato con la precedente Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 07/01/2025*” predisposto dal Servizio Patrimonio, che si compone rispettivamente dei seguenti allegati:

- Elenco generale denominato *Fabbricati non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente*;
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2025 Aggiornamento*
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2026 Aggiornamento*
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2027 Aggiornamento*

in conformità al cronoprogramma delle alienazioni dei beni immobili comunali;

Preso atto dei 3 ulteriori elenchi relativi ai medesimi immobili dell'elenco generale, riportanti ciascuno il dettaglio dell'annualità in cui è prevista l'alienazione;

Visto il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa, espresso

dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni Straordinarie ed Ordinarie, Infrastrutture, Edilizia Scolastica, Espropri, Patrimonio e Demanio nella persona dell'arch. Rosario Sarcinelli, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile, espresso ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione in esame, dal Dirigente del Settore "Programmazione Economico-Finanziaria, Contabilità, Controllo Analogico, Economato e Provveditorato, Partecipazioni Societarie Dott.ssa Grazia Cialdella;

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali, di cui al D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e, in particolare, gli artt. 42 e 48;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento comunale di contabilità;

ad unanimità di voti favorevoli espressi in forma palese;

D E L I B E R A

per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono integralmente richiamati, riportati e trascritti:

1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di approvare il "*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025/2027. Aggiornamento del Piano approvato con la precedente Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 07/01/2025*" di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla legge 133/2008, da attuare nel **triennio 2025/2027**, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale e che si compone rispettivamente dei seguenti allegati:

- Elenco generale denominato *Fabbricati non strumentali alle funzioni istituzionali dell'Ente*;
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2025_Aggiornamento*
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2026_Aggiornamento*
- Elenco denominato: *Interventi da realizzare nell'esercizio 2027_Aggiornamento*

in conformità al cronoprogramma delle alienazioni dei beni immobili comunali;

3) di dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025/2027 di cui al punto precedente, sarà allegato al D.U.P. 2025/2027 (Sezione Operativa) così come stabilito dall'art. 8.2, 5° capoverso, lettera k) dell'allegato 4/1 del D.Lgs 118/2011;

4) di dichiarare il presente provvedimento, con separata ed unanime votazione favorevole e palese, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000, stante l'urgenza di provvedere ai successivi adempimenti.

RELAZIONE DELL'UFFICIO

Atto redatto per consentire a questo Ente l'aggiornamento del D.U.P. 2025/2027, coerente con le misure correttive previste dal Piano di Riequilibrio Finanziario.

Il compilatore
Arch. Vincenzo Luca Sgaramella

Responsabile di Servizio
Dott.ssa Maria Buongiorno

li, _____

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI STRAORDNARIE ED ORDINARIE, INFRASTRUTTURE, EDILIZIA SCOLASTICA, ESPROPRI, PATRIMONIO E DEMANIO
sulla presente proposta ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

Favorevole

li, *11/07/2025*

[Firma]
Il Responsabile di Settore
Arch. Rosario SARCINELLI

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZIO PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

*FAVOREVOLE, per la opportuna e necessaria
variazione di bilancio.*

li, *24/07/2025*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE
ECONOMICO FINANZIARIA
Il Responsabile di Settore
Dott.ssa Grazia CIALDELLA

DECISIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

li, _____

Il Sindaco

Il Segretario Generale