



COMUNE DI VEDUGGIO DEL LAGO
Provincia di Varese

Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale

PIANO DELLE ALIENAZIONI

E DELLE VALORIZZAZIONI

2024-2026

(art. 58 Legge 6 agosto 2008, n. 133)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Arch. Daniele Aldegheri)

“Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi ex art.
21 e 24 del D.LGS 82/2005 da: Arch. Daniele Aldegheri –
Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Veduggio del Lago”

1. Premessa generale

Il patrimonio immobiliare pubblico gestito da amministrazioni centrali e da enti territoriali è una risorsa ed un valore cui si deve guardare con sempre più interesse e attenzione.

Da un lato ci si è resi conto che nessuna politica di per sé è in grado di salvaguardare i beni senza una gestione attiva, dall'altro si è manifestata l'urgenza di sistematizzare la conoscenza per fornire gli strumenti di valutazione utili alla costruzione dell'inquadramento dei beni nonché dei compendi analitici per una costruzione consapevole delle scelte amministrative di indirizzo della gestione.

La gestione del patrimonio immobiliare pone sempre dei seri problemi di qualificazione giuridica della fattispecie e di corretta qualificazione del tipo di atto che deve essere utilizzato nel caso concreto. Nel nostro ordinamento, l'art. 42 della Costituzione stabilisce che la proprietà è pubblica o privata ed i beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

Il regime giuridico dei beni appartenenti allo Stato o agli Enti Pubblici è caratterizzato da una disciplina formale che distingue tra beni demaniali e beni patrimoniali, a loro volta suddivisi in beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.

In quest'ottica si inseriscono i più recenti interventi normativi dello Stato volti a sensibilizzare amministrazioni e territori nei confronti del proprio patrimonio e a definire principi di razionalizzazione dell'uso dei beni pubblici coerenti con una programmazione efficiente ed economica delle risorse immobiliari e del rapporto costo/beneficio. Si ricordano ad esempio:

- art. 826, 828 del C.C.
- il D. Lgs. 77/1995;
- il D. Lgs. 267/2000;
- la Legge Finanziaria 2008 n. 244/2007;
- la legge Finanziaria 2009 n°203

cui fa riferimento in particolar modo alla Legge 6 agosto 2008, n. 133, manovra economica per il 2009 che ha individuato chiaramente una serie di adempimenti volti al riordino, alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico da trasferire nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari da allegare al Bilancio di Previsione dell'Ente. In tal senso l'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, stabilisce che le Regioni, le Province, i Comuni e tutti gli altri Enti Locali, con delibera dell'organo di Governo individuino, 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" in coerenza col Documento Unico di Programmazione [D.U.P.] nel quale, previa intesa, sono inseriti anche gli immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ovvero dall'Agenzia del Demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

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.

Per la redazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni introdotto dall'art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133 si deve necessariamente partire dall'aggiornamento dell'inventario del patrimonio comunale di Veduggio del Garda per determinare correttamente l'azione da intraprendere su ogni immobile mediante dismissione, valorizzazione o locazione, alla luce delle nuove disposizioni normative previste dalla legge di stabilità 2012 (D. Lgs. 183 del 12/11/2011).

Il Piano delle Alienazioni, aggiornato in relazione alle linee programmatiche e di mandato dell'Amministrazione in carica, determina la conseguente classificazione degli immobili, ne dispone espressamente la destinazione urbanistica, viene pubblicato mediante le forme previste per legge, ammettendo ricorso entro 60 giorni, atteso che le previsioni in esso contenute hanno efficacia immediata per le attività d'ufficio conseguenti.

2. La consistenza del Patrimonio Immobiliare del Comune di Vedano Olona

Una corretta gestione del patrimonio immobiliare non può che discendere da un'attenta analisi dello stato di fatto e delle dinamiche di vendita e/o acquisizione che hanno portato alla disponibilità o al possesso di detti beni per i quali occorre necessariamente fare riferimento ai documenti ufficiali depositati agli atti o allegati agli strumenti di programmazione dell'Ente, quali ad esempio l'inventario dei beni immobili.

L'inventario del patrimonio immobiliare del Comune di Vedano Olona, aggiornato al 31.12.2022, presenta le seguenti risultanze:

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	2022	2021	riferimento art.2424 cc	riferimento DM 26/4/95
B) IMMOBILIZZAZIONI				
I Immobilizzazioni immateriali			BI	BI
1 Costi di impianto e di ampliamento	€ -	€ -	BI1	BI1
2 Costi di ricerca sviluppo e pubblicità	€ -	€ -	BI2	BI2
3 Diritti di brevetto ed utilizzazione opere dell'ingegno	€ 3.696,60	€ 4.928,80	BI3	BI3
4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simile	€ -	€ -	BI4	BI4
5 Avviamento	€ -	€ -	BI5	BI5
6 Immobilizzazioni in corso ed acconti	€ 1.354,20	€ 2.708,40	BI6	BI6
9 Altre	€ 44.157,03	€ 43.446,67	BI7	BI7
Totale immobilizzazioni immateriali	€ 49.207,83	€ 51.083,87		
Immobilizzazioni materiali				
II 1 Beni demaniali	€ 5.891.035,86	€ 5.976.807,21		
1.1 Terreni	€ -	€ -		
1.2 Fabbricati	€ 4.556,70	€ 32.574,00		
1.3 Infrastrutture	€ 4.875.144,05	€ 4.897.661,86		
1.9 Altri beni demaniali	€ 1.011.335,11	€ 1.046.571,35		
III 2 Altre immobilizzazioni materiali	€ 9.000.613,24	€ 8.914.615,59		
2.1 Terreni	€ 581.336,75	€ 577.061,95	BII1	BII1
a di cui in leasing finanziario	€ -	€ -		
2.2 Fabbricati	€ 8.017.790,53	€ 8.030.358,09		
a di cui in leasing finanziario	€ -	€ -		
2.3 Impianti e macchinari	€ 30.459,55	€ 22.480,52	BII2	BII2
a di cui in leasing finanziario	€ -	€ -		
2.4 Attrezzature industriali e commerciali	€ 217.514,38	€ 193.461,49	BII3	BII3
2.5 Mezzi di trasporto	€ 65.828,70	€ 39.552,93		
2.6 Macchine per ufficio e hardware	€ 16.549,34	€ 2.828,89		
2.7 Mobili e arredi	€ 62.161,69	€ 40.326,39		
2.8 Infrastrutture	€ -	€ -		
2.99 Altri beni materiali	€ 8.972,30	€ 8.545,33		
3 Immobilizzazioni in corso ed acconti	€ 512.582,61	€ 686.014,80	BII5	BII5
Totale immobilizzazioni materiali	€ 15.404.231,71	€ 15.577.437,60		
TOTALE GENERALE	€ 15.453.439,54	€ 15.628.521,47		

Vale la pena soffermarsi e puntualizzare alcuni concetti legati alla classificazione del patrimonio poiché da essa discendono le azioni che si possono intraprendere sui singoli beni:

Beni demaniali:

I beni demaniali appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico sono classificati in: - demanio necessario art. 822 del C.C. (comma 1) es. demanio marittimo (naturale): spiagge, porti, demanio idrico (naturale) fiumi, laghi, demanio militare (artificiale) porti, aeroporti,

- demanio accidentale art. 822 (comma 2) es. strade e beni di interesse artistico es. demanio stradale, ferroviario, aeroportuale acquedotti, immobili di interesse storico archeologico musei, beni delle province e dei comuni art. 824 (comma 2) quali cimiteri e mercati comunali.

Sono inalienabili (è possibile, però, la sdemanializzazione: art.829 c.c; passaggio del bene dal demanio al patrimonio) oppure alienabili ad altri enti pubblici o alienabili previa autorizzazione.

Non sono usucapibili (non possono essere acquistati a titolo originario grazie al possesso ventennale). Non possono essere ipotecati (non possono essere oggetto di diritti reali di garanzia a favore di terzi creditori). Possono essere sfruttati da soggetti privati grazie ad apposite concessioni (concessione marittima, concessione Tosap, Cosap, ecc.)

Beni patrimoniali indisponibili

Sono beni del patrimonio indisponibile quelli individuati dall'art. 826 C.C., tra i quali gli edifici destinati a sede di uffici pubblici (con i loro arredi) e gli altri beni destinati ad un pubblico servizio (es. asili, case di riposo ed impianti sportivi);

Non possono essere sottratti alla loro destinazione (art. 828, comma 2) e sono inalienabili, finché la loro destinazione viene mantenuta.

Beni patrimoniali disponibili

Sono beni pubblici posseduti dall'Ente a titolo di proprietà privata, non individuati dal Codice Civile quali beni demaniali o patrimoniali indisponibili, tra cui sono compresi gli edifici destinati ad uso di abitazione, gli uffici privati, gli immobili ad uso commerciale ed industriale.

Mentre i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, nel caso di trasferimento in godimento a terzi, sono sottoposti (al pari dei beni demaniali) al regime giuridico delle *concessioni amministrative*, per i beni del patrimonio disponibile dell'ente si fa riferimento a quanto previsto dalla disciplina per le *locazioni* di beni immobili.

3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni

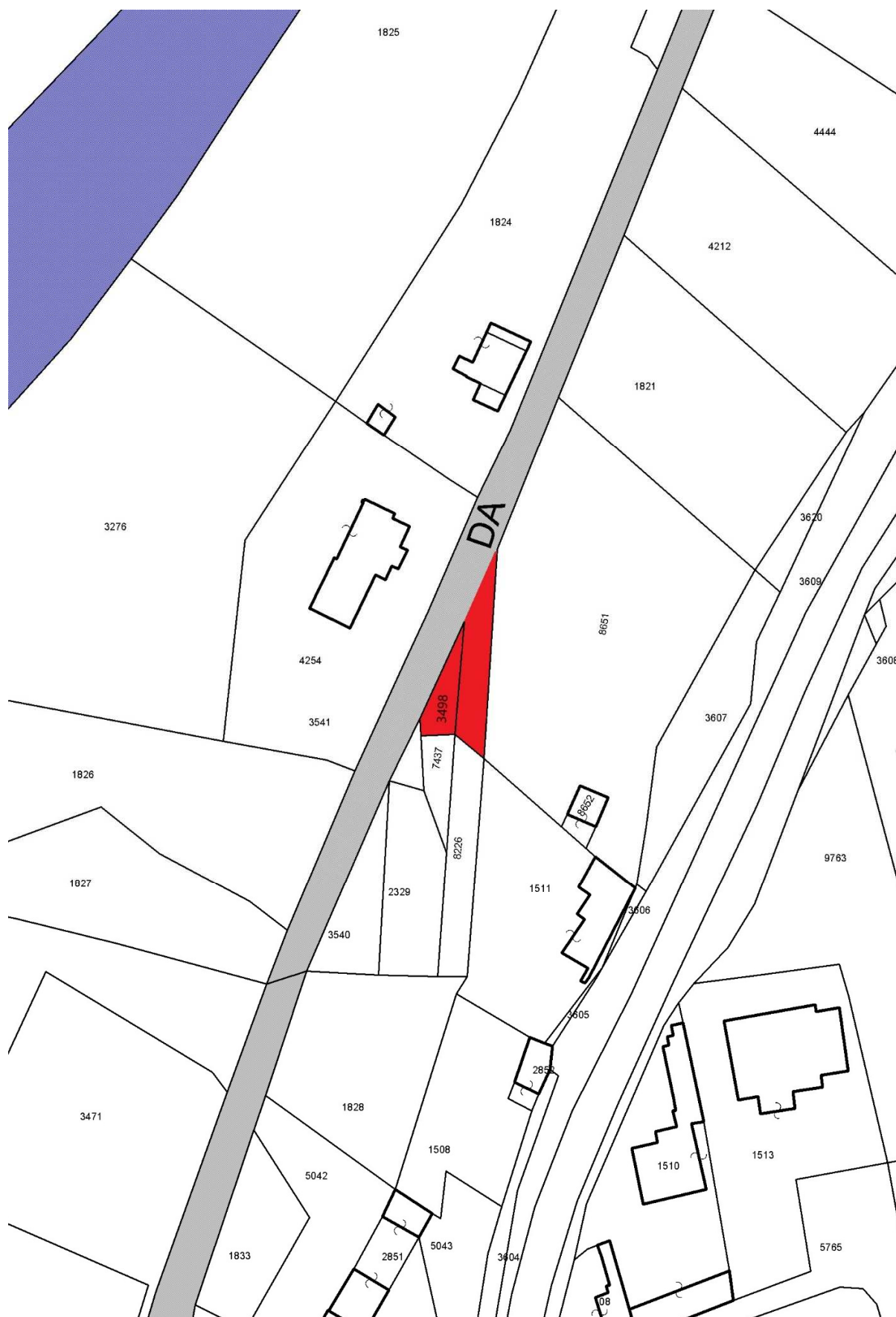
Ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art 116 del D. Lgs 77/95, la gestione e la politica di valorizzazione degli immobili nasce da una inventariazione di tali beni da attuarsi mediante una gestione informatizzata di tutte le banche dati relative alla gestione dei beni immobili.

Sulla base della ricognizione presentata al paragrafo precedente e degli orientamenti espressi dall'Amministrazione, si riporta di seguito l'elenco dei beni suscettibili di alienazione e valorizzazione da attuarsi nel triennio 2024-2026 e da allegare al bilancio di previsione per l'approvazione da parte dell'Organo preposto;

A. ELENCO TERRENI DI PROPRIETA' COMUNALE DA ALIENARE

codice catastale	Foglio	mappale	consistenza (mq)	qualità	VAM	Valore	Annualità	A/V
Terreno via Baracca	9	3498	70,00	Bosco ceduo	€ 6,00	€ 420,00	2024	Alienazione
Tratto di strada comunale dismessa in via Baracca (da sdemanializzare e frazionare)	9	Da assegnare	170,00	ex strada comunale dismessa	€ 6,00	€ 1.020,00	2024	Alienazione
Ex tratto di strada consorziale della campagna di mezzo in località Celidonia (già sdemanializzata e frazionata)	9	8903	270,00	Relitto stradale	€ 10,00	€ 2.700,00	2024	Alienazione
TOTALE						€ 4.140,00		

L'elenco degli immobili da alienare può essere oggetto di variazione in base al mutamento degli indirizzi politici e amministrativi; il presente piano, pertanto, può essere soggetto a variazioni in corso di esercizio finanziario pluriennale.



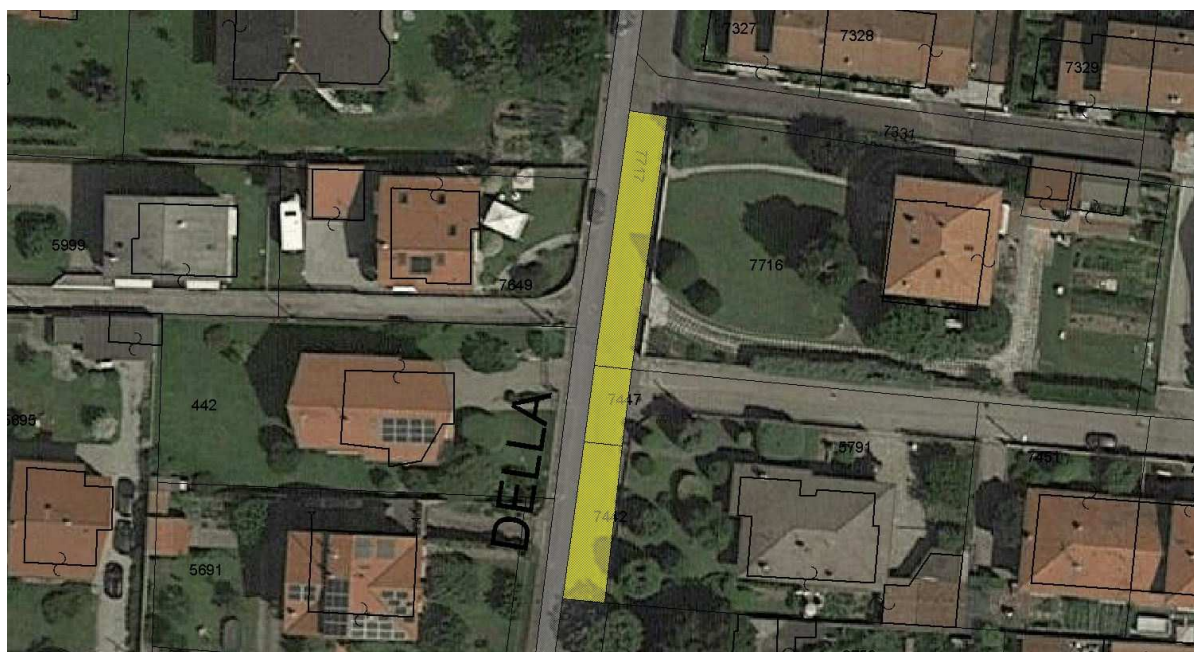
Terreno via Baracca – fg. 9 mappale 3498 e tratto di strada comunale dismessa in via Baracca (da sdemanializzare e frazionare) – estratto mappa scala 1:1000

A. TABELLA VALORIZZAZIONI

In questa tabella è possibile trovare diverse tipologie di aree: alcune sono state inserite poiché sono già gestite da più di 20 anni dall'Amministrazione Comunale, siano esse strade, aree verdi, parcheggi ecc. ma la voltura non è mai stata portata a compimento sia per mancata volontà dei proprietari, nonostante il vincolo di cessione, sia perché nel frattempo la numerosità degli eredi è cresciuta a dismisura rendendo molto laborioso il processo di cessione ai sensi della L. 448/98. Altre possono derivare da cessioni fatte con privati per realizzazioni di opere di urbanizzazioni primarie di cui non è mai stata formalizzata la cessione al Comune.

indirizzo	dati catastali	destinazione urbanistica	consistenza in cessione (catastale)	€/mq	Stima indicativa
Via Virgilio	fg. 9 map. 7442	Aree per infrastrutture di mobilità' - Viabilità'	105,00	€ 3,00	€ 315,00
Via Virgilio	fg. 9 map. 7447	Aree per infrastrutture di mobilità' - Viabilità'	55,00	€ 3,00	€ 165,00
Via Virgilio	fg. 9 map. 7717	Aree per infrastrutture di mobilità' - Viabilità'	164,00	€ 3,00	€ 492,00
Via Trezzi	fg. 6 map. 4668	Aree per infrastrutture di mobilità' - Viabilità'	120,00	€ 3,00	€ 360,00
Via Monetti/ Via per Venegono	fg. 5 map. 288	Aree per infrastrutture di mobilità' - Viabilità'	120,00	€ 3,00	€ 360,00
Via Varesina	fg. 9 map. 2233	Aree per infrastrutture di mobilità' - Viabilità'	100,00	€ 3,00	€ 300,00
Via Pirandello/Via De Amicis	fg. 9 map. 6588	Aree per infrastrutture di mobilità' - Viabilità'	130,00	€ 3,00	€ 390,00
Via Monte Grappa	fg. 9 map. 5898	Aree per infrastrutture di mobilità' - Viabilità'	120,00	€ 3,00	€ 360,00

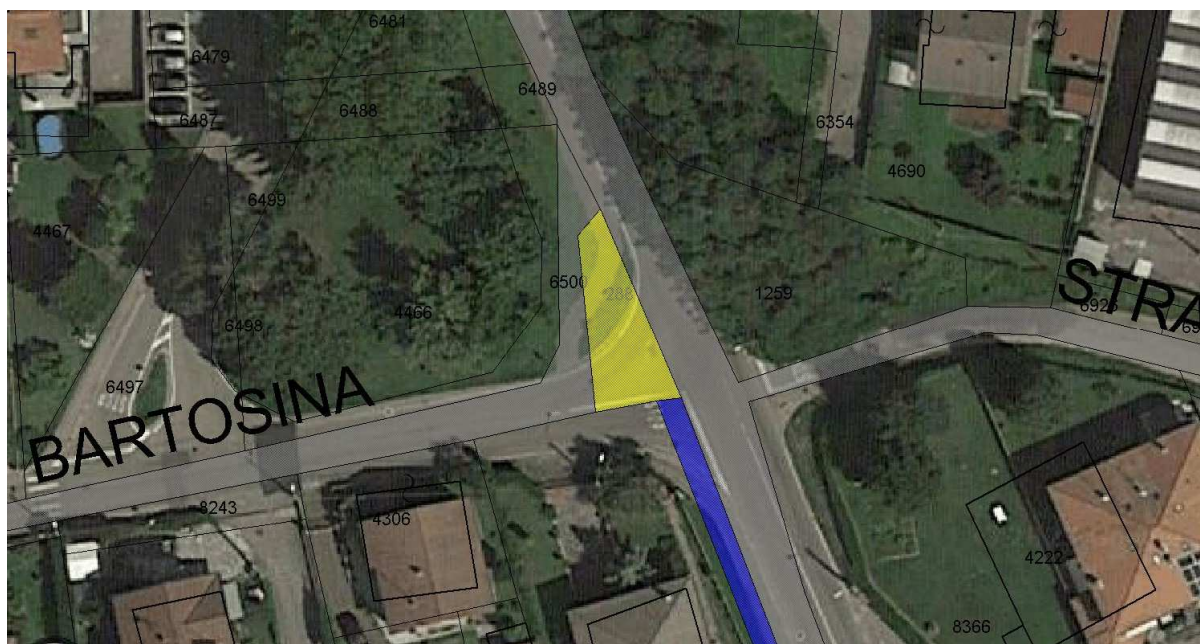
B. TABELLA VALORIZZAZIONI - "IMMAGINI IMMOBILI"



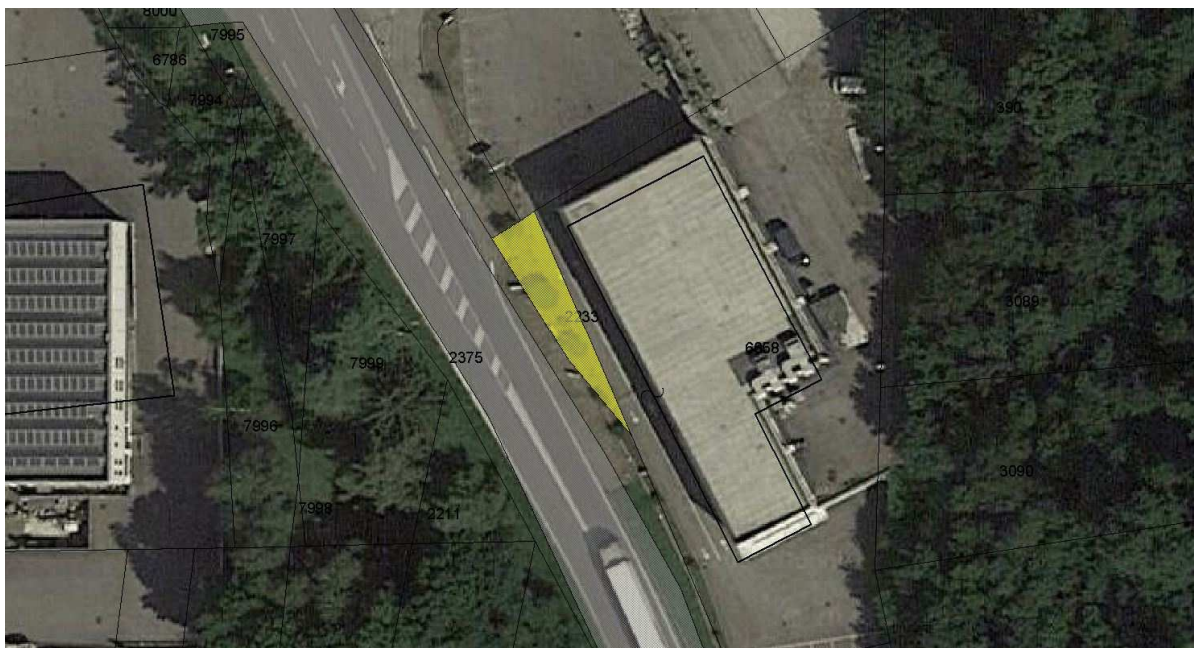
Via Virgilio – Fg. 9 mapp. 7442-7447-7717



Via Trezzi – Fg. 9 mapp. 4668



Via Monetti/Venegono – Fg. 9 mapp. 288



Via Varesina – Fig. 9 mapp. 2333



Via Pirandello/De Amicis – Fig. 9 mapp. 6588



Via Monte Grappa – Fig. 9 mapp. 5898