COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 358 DEL 03/07/2023

SETTORE LAVORI PUBBLICI, SUOLO E FABBRICATI, PATRIMONIO, ESPROPRI, AMBIENTE ECOLOGIA, TRASPORTI E MOBILITA'

SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: FAVARETTO GIUSEPPE

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DISMETTERE PER REDAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI – DUP BILANCIO DI PREVISIONE 2024 - 2026 EX ART. 58 D.L. 25/06/2008, N. 112, CONVERTITO IN L. 06/08/2008. N. 133

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Modonesi Federico

Premesso che l'art. 58, co. 1, del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008, recante "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*" - prevede che "*per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed 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…*", mentre il co. 2 del medesimo articolo dispone che l'inserimento degli immobili nel "*Piano*" ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;

Richiamata la D.C.C. n 6 del 28.02.2023 avente ad oggetto "*APPROVAZIONE DEL "PIANO DELLE ALIENAZIONI" – DUP – BILANCIO PREVISIONALE 2023–2025 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25/06/2008, N.112, CONVERTITO IN L. 06/08/2008, N. 133*";

Dato atto che il vigente Piano delle alienazioni consta attualmente dei seguenti immobili, i quali non costituiscono beni strumentali per l'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente:

1. fabbricato sito in Via Caracchio (Cens. Ro, Fg. 10, Part. 1123), prezzo a base d'asta € 80.000,00 (euro ottantamila/00);
2. area edificabile sita in Viale Porta Adige censita nel N.C.E.U. alla sezione RO, Foglio 10, mapp. 2010 sub. 1, area urbana di mq 2615 – cat. F/1, nonché nel N.C.T. del Censuario di Rovigo al Foglio 10, mapp. 2010 di mq 2615 Ente Urbano, prezzo a base d'asta € 446.180,00 (euro quattrocentoquarantaseimilacentoottanta/00);

per complessivi € 526.180,00;
Dato atto che con Determinazione n. 3966 del 23.12.2022 veniva indetta l'asta pubblica per l'alienazione del fabbricato sub. 1 sito in Via Caracchio, ma la medesima procedura risultava deserta come da verbale del 01.02.2023 (Prot. 8252/2023 del 02.02.2023), di talché occorre rideterminarsi il prezzo a base d'asta per la prossima procedura di vendita in misura ridotta del 20%, come previsto dall'art. 36 del Regolamento per la disciplina dei contratti approvato con Deliberazione Commissariale n. 89/2001, e pertanto nell'importo di € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00);
Rilevato che il Comune di Rovigo è proprietario di un relitto di terreno in via Mure Soccorso cc. nn. 33 e 37, censito in Catasto nel Censuario di Rovigo – Catasto Terreni - Foglio 18 - Particella 1154 di mq 22;
Dato atto che detta particella è quanto rimane di un'area di maggiori dimensioni già censita in Catasto nel Censuario di Rovigo – Catasto Terreni - Foglio 18 - Particella 351 di mq 52 ed inserita nel Piano delle alienazioni dell'anno 2019;
Acclarato come detto terreno, residuato di antiche suddivisioni, inaccessibile con riferimento all'uso pubblico in quanto ubicato nella parte retrostante i fabbricati cc. nn. 33 e 37 (che costituiscono parte della cortina urbanistica di via Mure Soccorso), sia da considerarsi area pertinenziale dei fabbricati adiacenti che la utilizzano da sempre;
Considerato che:

- nell'anno 2019 solo una delle proprietà confinanti aveva accettato la proposta di vendita del Comune di Rovigo e quindi la particella originaria era stata frazionata limitatamente alla parte interessata all'alienazione;
- per la mancanza di interesse all'acquisto da parte degli altri confinanti, l'Ufficio Patrimonio aveva ritenuto opportuno togliere l' immobile dal Piano delle alienazioni e regolarizzarne l' uso attraverso la forma del contratto di locazione;
- successivamente, con note P.G. 11490 del 14/02/2023 e 17827 del 07/03/2023, i restanti soggetti confinanti predetti manifestavano la volontà di acquistare ciascuno parte della particella di cui trattasi, di fatto pertinenza dei rispettivi fabbricati;

Appurato come il terreno summenzionato non abbia alcun valore strumentale per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, trattandosi di un'area interclusa di piccole dimensioni, di fatto pertinenza esclusiva dei fabbricati adiacenti che per le sue caratteristiche può essere alienata esclusivamente in regime di monopolio bilaterale;
Dato atto che sulla base della relazione di stima del 09.03.2023 allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, il valore dell'area summenzionata risulta pari ad € 3.200,00 (Euro tremiladuecento/00);
Evidenziato che i futuri acquirenti del lotto interessato dovranno necessariamente sostenere le spese per il frazionamento dell'area, senza costi e/o oneri per il Comune di Rovigo, prima di poter acquisire la proprietà delle particelle risultanti di pertinenza dei rispettivi immobili;
Ritenuto, pertanto, di inserire nel vigente Piano delle Alienazioni l'area di proprietà comunale detta "relitto di terreno sito in via Mure Soccorso", retrostante i cc. n. 33 – 37 e censita in Catasto nel Censuario di Rovigo – Catasto Terreni - Foglio 18 - Particella 1154, di mq 22 - Qualità Orto - Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,14, meglio evidenziata nell'allegata documentazione tecnica "Estratto di Mappa e Visura Catastale" per il valore di € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00);

Ritenuto, altresì, di inserire nel vigente Piano delle Alienazioni l'area sita in Rovigo fraz. Borsea, via Don Milani, catastalmente censita al N.C.T. di Rovigo, Cens. di Rovigo – Sez. di Borsea al Fg. 4, Part. 347, di mq. 750 e Part. 350, di mq. 780, terreni interclusi in area in proprietà privata, viste l'interruzione del rapporto locativo in essere in loco (Cfr. Prot. 29512/2023 del 12.04.2023) e la comunicazione liberatoria pervenuta dal Consorzio per lo Sviluppo del Polesine del 17.05.2023 (Prot. 38762/2023 del 17.05.2023, che si allega al presente atto), per il valore di euro 15.000,00

(euro quindicimila/00, giusta perizia di stima Prot. 50966/2023 del 03.07.2023, allegata al presente provvedimento ma non pubblicabile per ragioni di tutela dei dati personali dei soggetti interessati), considerata, altresì, la necessità di effettuare un frazionamento con spese a carico della potenziale parte acquirente;

Visto il Decreto Sindacale n. 43 del 11/11/2022 con il quale è stato conferito all'Ing. Marzia Rizzi l'incarico di Dirigente del Settore LL.PP. Suolo Fabbricati, Patrimonio, Espropri, Ambiente Ecologia, Trasporti e Mobilità e sono stati individuati i dirigenti sostituti in caso di sua assenza;
Fatto presente che il Responsabile del procedimento è l'Ing. Federico Modonesi, designato con Decreto Dirigenziale n. 109 del 27.07.2022 e decreto di proroga n. 83 del 28.06.2023;
Viste, altresì:

- la delibera del C.C. n 10 del 28.02.2023 di "Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2023/2025, relativa nota di aggiornamento al DUP 2023/2025 e Bilancio di Previsione esercizio 2023/2025 con i relativi allegati";
- la delibera di Giunta Comunale n. 64 del 03.03.2023 di "Approvazione piano esecutivo di gestione 2023 – 2025 – assegnazione dotazioni finanziarie";

Richiamato l'art. 48 del D.Lgs 267/2000 ed art. 26 del vigente Statuto Comunale riguardante le competenze della Giunta Comunale;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 49 del predetto D.Lgs 267/2000 sono stati espressi i seguenti pareri:

- dal Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica: favorevole;
- dal Responsabile del Settore finanziario in ordine alla regolarità contabile: favorevole.

Atteso che la delibera è stata proposta dal Settore LL.PP. – Sezione Patrimonio;

Ritenuto di condividere la proposta di deliberazione per le motivazioni nella stessa riportate;

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese

DELIBERA

1. di dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e qui deve intendersi come materialmente trascritta ed approvata;

2. di rideterminare il prezzo a base d'asta previsto per l'alienazione dell'immobile sito in Via Caracchio per i motivi precisati in premessa nella misura pari ad € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00);

3. di prevedere l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni approvato con D.C.C. n. 6 del 28.02.2023 e, nello specifico, di inserire nel medesimo:

- l'area di proprietà comunale detta "relitto di terreno sito in via Mure Soccorso", retrostante i cc. n. 33 – 37 e censita in Catasto nel Censuario di Rovigo – Catasto Terreni - Foglio 18 - Particella 1154, di mq 22 - Qualità Orto - Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,14, meglio evidenziata nell'allegata documentazione tecnica "Estratto di Mappa e Visura Catastale" per il valore di € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00) così determinato in base alla relazione di stima allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale;
- l'area sita in Rovigo fraz. Borsea, via Don Milani, catastalmente censita al N.C.T. di Rovigo, Cens. di Rovigo – Sez. di Borsea al Fg. 4, Part. 347, di mq. 750 e Part. 350, di mq. 780, viste l'interruzione del rapporto locativo in essere in loco (Cfr. Prot. 29512/2023 del 12.04.2023) e la comunicazione liberatoria pervenuta dal Consorzio per lo Sviluppo del Polesine del 17.05.2023 (Prot. 38762/2023

del 17.05.2023, che si allega al presente atto), per il valore di euro 15.000,00 (euro quindicimila/00, giusta perizia di stima Prot. 50966/2023 del 03.07.2023, allegata al presente provvedimento, ma non pubblicabile per ragioni di tutela dei dati personali dei soggetti interessati), considerata, altresì, la necessità di effettuare un frazionamento con spese a carico della potenziale parte acquirente

4. di individuare, per i motivi espressi in premessa, i seguenti immobili da dismettere ai fini della redazione del Piano delle alienazioni da allegare al DUP - bilancio di previsione 2024 – 2026 ai sensi dell'art. 58, co. 1, del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008:
   a) fabbricato sito in Via Caracchio (Cens. Ro, Fg. 10, Part. 1123), prezzo a base d'asta € 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00);
   b) area edificabile sita in Viale Porta Adige censita nel N.C.E.U. alla sezione RO, Foglio 10, mapp. 2010 sub. 1, area urbana di mq 2615 – cat. F/1, nonché nel N.C.T. del Censuario di Rovigo al Foglio 10, mapp. 2010 di mq 2615 Ente Urbano, prezzo a base d'asta € 446.180,00 (euro quattrocentoquarantaseimilacentoottanta/00);
   c) "relitto di terreno sito in via Mure Soccorso", retrostante i cc. n. 33 – 37 e censito in Catasto nel Censuario di Rovigo – Catasto Terreni - Foglio 18 - Particella 1154, di mq 22 - Qualità Orto - Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,14, per il valore di € 3.200,00 (euro tremiladuecento/00);
   d) area sita in Rovigo fraz. Borsea, via Don Milani, catastalmente censita al N.C.T. di Rovigo, Cens. di Rovigo – Sez. di Borsea al Fg. 4, Part. 347, di mq. 750 e Part. 350, di mq. 780, per il valore di euro 15.000,00 (quindicimila/00);
   per complessivi **€ 528.380,00;**

5. di dare atto che l'elenco degli immobili alienabili deve essere pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ai fini dell'effetto dichiarativo della proprietà in capo al Comune di Rovigo, della trascrizione prevista dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché degli effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto;

6. di dare atto che il Piano delle Alienazioni dovrà essere approvato con deliberazione di Consiglio Comunale ed allegato al bilancio di previsione 2024-2026;

7. di dare atto che, successivamente all'approvazione consiliare, il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio provvederà agli atti conseguenti, ivi compresa l'autorizzazione ai soggetti proprietari degli immobili di cui ai civici nn. 33 e 37 di via Mure Soccorso di procedere al frazionamento del terreno con spese a loro carico ed alla proposta di vendita ai medesimi dei mappali risultanti dal frazionamento del terreno sub c) negli importi determinati nel prospetto allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale, ovvero:
   - V.D.: € 2.000,00 (Euro duemila/00);
   - B.D.: € 1.200,00 (Euro millecinquecento/00);

8. di dare atto che i contratti di compravendita di cui al punto 7) saranno sottoscritti dal Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio, il quale è sin da ora autorizzato ad apportare ai medesimi le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;

9. di dare ulteriore atto che le spese contrattuali tutte, ivi comprese quelle notarili, ricadranno sugli acquirenti V.D. e B.D:;

10. di precisare che le entrate, rispettivamente di € 2.000,00 (Euro duemila/00) ed € 1.200,00 (Euro millecinquecento/00) inerenti l'immobile sub c) saranno accertate successivamente alla stipula dei contratti di compravendita con determinazione dirigenziale;

11. di dare atto che, successivamente all'approvazione consiliare, il Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio provvederà agli atti conseguenti, ivi compresa la proposta di vendita dei terreni sub d) al titolare della Ditta che ingloba i medesimi nella relativa proprietà, con autorizzazione a procedere al frazionamento con spese a carico dell'acquirente;

12. di dare atto che il contratto di compravendita dell'area sub d) sarà sottoscritto dal Dirigente del Settore LL.PP. - Patrimonio, il quale è sin da ora autorizzato ad apportare al medesimo le correzioni di mera forma e/o dettaglio che dovessero rendersi necessarie;

13. di dare ulteriore atto che le spese contrattuali tutte, ivi comprese quelle notarili, ricadranno sull'acquirente dell'immobile sub d);

14. di precisare che l'entrata inerente l'immobile sub d) sarà accertata successivamente alla stipula del contratto di compravendita con determinazione dirigenziale;

15. di dare atto che tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, pur non risultando, in taluni casi, ostansibili per ragioni di tutela dei dati personali in essi indicati;

16. di dare atto che la pubblicazione del presente atto all'albo online del Comune avviene nel rispetto della tutela alla riservatezza dei cittadini, ai sensi della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali. Ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a categorie particolari di dati personali;

17. di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (D.Lgs. 33/2013) nell'apposita sezione del sito web dell'Ente "Amministrazione Trasparente – sezione Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico";

18. di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime e palese, **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di consentire il rispetto degli adempimenti e dei termini previsti dal D.M. 16/01/2018, n. 14.

COMUNE DI ROVIGO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Con la sottoscrizione del presente provvedimento si appone parere favorevole ai sensi dell'art.49 e dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa.

Annotazioni:

Rovigo, 07/07/2023

IL DIRIGENTE
Rizzi Marzia

Documento sottoscritto con firma digitale