COMUNE DI ROVIGO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE
N. 101 DEL 05/07/2024

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

SEZIONE PATRIMONIO

PRESENTATA DA: RIZZATO LORENZO

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA DISMETTERE PER REDAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI – DUP BILANCIO DI PREVISIONE 2025 - 2027 EX ART. 58 D.L. 25/06/2008, N. 112, CONVERTITO IN L. 06/08/2008. N. 133

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Garbellini Nicola

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. 98 del 28.12.2023 avente ad oggetto: "*APPROVAZIONE "PIANO DELLE ALIENAZIONI" – DUP – BILANCIO PREVISIONALE 2024–2026 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 58 DEL D.L.25/6/2008 N.112, CONVERTITO IN LEGGE 6/8/2008 N.133.*";

Richiamata la Deliberazione di C.C. n. 104 del 29/12/2023 avente ad oggetto: "*Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2024/2026, relativa nota di aggiornamento al DUP 2024/2026, e Bilancio di previsione esercizio 2024/2026 con i relativi allegati*";

Evidenziato che il vigente *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari* - DUP Bilancio di previsione 2024–2026 di cui all'art. 58 del D.L.112/08, convertito nella legge 133/08, contempla i seguenti immobili:

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;**

Rilevato che il bene individuato alla lett. c) "relitto di terreno sito in via Mure Soccorso" veniva alienato in data 29.01.2024 a rogito del notaio Dott. Andrea Merlo in Rovigo con atto Rep. n. 10349 - Racc. n. 8434;

Evidenziato che tra le proprietà del Comune rientra anche l'immobile denominato "**Palazzo Barotto** " sito a Rovigo in viale Porta Adige, 18 e censito presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali nel Censuario di Rovigo - Foglio 10 - Particelle NCT 28 -32 -1961-1968 (cfr. planimetria allegata al presente provvedimento), il quale, in merito all'ubicazione:

- è collocato nel quartiere denominato Commenda Ovest ed è inserito in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, commerciale, direzionale e pubblica;
- è confinante ad ovest con viale Porta Adige - importante strada di scorrimento cittadino - ed è posto nelle vicinanze della stazione ferroviaria e degli autobus;
- si trova nelle vicinanze di un importante centro universitario e fieristico cittadino;

Dato atto che:

- il compendio immobiliare in questione, d'impianto ottocentesco, faceva parte di un complesso rurale comprendente alcuni annessi rustici distribuiti sull'area di pertinenza del medesimo, oggi completamente demoliti;
- l'immobile sviluppato su tre piani, terra, primo e sottotetto, presenta una pianta quadrata con due appendici poste sui lati est ed ovest anch'esse a pianta quadrata;
- il fabbricato classificato catastalmente come A2 " abitazione di tipo civile" presenta muri portanti e divisori interni in muratura di mattoni pieni di laterizio e solai / soffitti in travature portanti in legno. La copertura sia del corpo principale che delle due appendici è a quattro falde con manto in coppi;
- i pavimenti del piano terra sono in parte in mattoni in cotto e in parte costituiti da mattonelle di graniglia, mentre al piano primo sono in tavole di legno;
- il fabbricato non presenta particolari architettonici di rilievo storico - artistico né affreschi o dipinti sulle pareti interne ed esterne;
- l'immobile è sprovvisto di qualsiasi tipo di impianto;
- sebbene inserito in un'area ormai urbanizzata, il compendio è protetto, sopratutto nella parte retrostante, da un ampio spazio verde popolato da piante ed arbusti che come l'edificio versano tuttavia in stato di abbandono;

Dato ulteriore atto che, sul piano urbanistico, il fabbricato e l'area di pertinenza **sono attualmente individuati su due strumenti urbanistici e precisamente:**

- **STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**, il fabbricato è individuato come A1B – Aree e/o edifici di valore storico-ambientale con grado di protezione 4, mentre l' area di pertinenza risulta F4B – Verde sportivo di interesse urbano-territoriale;
- **PIANO DEGLI INTERVENTI ADOTTATO CON D.C.C. N. 83/2023**, il fabbricato e l'area di pertinenza sono individuati come zona SC – aree per spazi pubblici attrezzati a verde, parco, per il gioco e lo sport, destinate alla ricreazione, al tempo libero, per le aree boscate pubbliche, gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione.

Si evidenzia, pertanto, che nelle more dell' approvazione del P.I. adottato con D.C.C. N. 83/2023, ci si trova nella cosiddetta "*Misura di Salvaguardia*" di talché ogni intervento dovrà essere compatibile con le previsioni di entrambi gli strumenti urbanistici;

Considerato che "Palazzo Barotto" evidenzia una grave situazione di degrado determinata da un lungo periodo di abbandono (una parte della copertura ad ovest del fabbricato è attualmente crollata), risulta sprovvisto di impianti tecnologici e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione;

Rilevato, inoltre, come:

- il complesso immobiliare risulti sottoposto a vincolo storico artistico tutelato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Provincie di Verona, Rovigo e Vicenza con declaratoria prot. 13667 del 12/09/2002;
- con successivo atto prot. 4386 del 04/08/2003 la Soprintendenza, su richiesta del Comune di Rovigo, autorizzava l'alienazione dell'immobile, prescrivendo tra l'altro l'incompatibilità di ogni destinazione d'uso esclusivamente privato, **dovendo salvaguardarsi la fruizione pubblica almeno parziale del complesso medesimo**;

Appurato, altresì, come la servitù di fognatura cui era asservita la particella 31 (ora 1968) a favore dell'Italiana Petroli Spa (costituita con scrittura privata sottoscritta e autenticata Rep. 11306 del 23/02/1995), la quale conferiva a detta Società il diritto di accedere alla condotta limitatamente ad una fascia della larghezza di ml 3,00 per consentire le operazioni di controllo e manutenzione ordinaria e straordinaria, debba intendersi estinta ex art. 1073 cc. (prescrizione per mancato utilizzo ventennale) essendo stata realizzata la fognatura pubblica in viale Porta Adige (sussisteva, infatti, un espresso impegno da parte di Italiana Petroli Spa di allacciarsi alla nuova fognatura);

Vista la perizia di stima del 29.03.2024 realizzata dal Servizio Patrimonio ed allegata al presente provvedimento da cui si desume che il fabbricato, anche se sottoposto a vincolo della Soprintendenza con prescrizioni circa la parziale fruizione pubblica, costituisce, considerate le caratteristiche architettoniche e la collocazione, "un unicum" urbanistico e rilevato, pertanto, come il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare risulti pari a € 200.000,00 (= euro duecentomila/00);

Rilevato, infine, come il fabbricato risulti catastalmente parzialmente cancellato e, pertanto, prima di un'eventuale alienazione dovrà essere previsto l'aggiornamento della mappa catastale del bene;

Ritenuto di aggiornare il vigente *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* inserendo in esso l'immobile denominato "**Palazzo Barotto"** sito a Rovigo in viale Porta Adige, 18 e censito presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali nel Censuario di Rovigo - Foglio 10 - Particelle NCT 28 -32 -1961-1968 per il valore di **€ 200.000,00 (= euro duecentomila/00)**, non rivestendo il medesimo bene funzione strumentale per l'esercizio delle finalità istituzionali dell'Ente ed anzi, potendo costituire, la sua alienazione motivo non

solo di valorizzazione della sua parziale funzione pubblica ma anche di complessiva riqualificazione dell'area di ubicazione;

Ritenuto altresì di confermare la necessità di regolarizzazione catastale del bene, da effettuarsi a cura e spesa integrali dell'acquirente dell'immobile medesimo;

Visto il Decreto Sindacale n. 43 del 11/11/2022 con cui è stato conferito all'Ing. Marzia Rizzi l'incarico dirigenziale per il Settore Lavori Pubblici Suolo Fabbricati, Patrimonio Espropri, Ambiente Ecologia e Trasporti e Mobilità e sono stati individuati i dirigenti sostituti in caso di sua assenza o impedimento;

Visto il Decreto Dirigenziale n. 183 del 29/12/2023 di conferimento all'Ing. Federico Modonesi dell'incarico di elevata qualificazione di tipo organizzativo (EQO)/alta professionalità (EQAP) per la Sezione Lavori Pubblici, Fabbricati, Suolo, Patrimonio-Espropri, Mobilità e Trasporti e contestuale delega di alcune funzioni dirigenziali;

Visto il Decreto Dirigenziale n. 192 del 29/12/2023 con cui è stato affidato all'Avv. Dott. Ric. Nicola Garbellini l'incarico comportante specifiche responsabilità nell'ambito della Sezione Patrimonio ed in particolare – U.O. Espropri – U.O. valorizzazioni immobiliari – U.O. gestione contratti e la nomina quale responsabile del procedimento (L.241/1990) per la sezione "Patrimonio ed espropri";

Vista la Deliberazione di C.C. n. 104 del 29/12/2023 di "Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2024/2026, relativa nota di aggiornamento al DUP 2024/2026, e Bilancio di previsione esercizio 2024/2026 con i relativi allegati";

Vista la Delibera di G.C. n. 6 del 18/01/2024 di "Approvazione piano esecutivo di gestione 2024/2026 – assegnazione dotazioni finanziarie";

Vista la Delibera di G.C. n. 24 del 01.02.2024 "Approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026";

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

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 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 2025 – 2027 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) 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, prezzo a base d'asta euro 15.000,00 (quindicimila/00);

d) “Palazzo Barotto “ sito a Rovigo in viale Porta Adige, 18 e censito presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali nel Censuario di Rovigo - Foglio 10 - Particelle NCT 28 -32 -1961-1968 prezzo a base d’asta € 200.000,00 (= duecentomila/00);
per complessivi € 725.180,00;

3. 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;

4. di dare atto che il *Piano delle Alienazioni* dovrà essere approvato con deliberazione di Consiglio Comunale ed allegato al bilancio di previsione 2025-2027;

5. di dare atto che la perizia del 29.03.2024 e la planimetria catastale costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, mentre altri documenti non ostensibili per ragioni di tutela dei dati personali in essi indicati, vengono assunti quali parte non integrante e sostanziale di codesto atto (provvedimenti Soprintendenza prot. 13667 del 12/09/2002 e prot. 4386 del 04/08/2003, Servitù di fognatura Rep. 11306 del 23/02/1995 - 5 files -, Visure N.C.T. e N.C.E.U.);

6. di dare atto che, ai sensi del comma 11 dell’art. 56-bis del D.L. 21/06/2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 09/08/2013, n. 98, la quota del 10% dei proventi da alienazione sarà destinata prioritariamente all’estinzione anticipata dei mutui, per cui l’importo di **€ 72.518,00** pari al 10% delle alienazioni di cui al Piano aggiornato sarà destinata in parte spesa per tale finalità;

7. 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;

8. 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”;

9. 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, 17/07/2024

IL DIRIGENTE
Rizzi Marzia

Documento sottoscritto con firma digitale