



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

Codice Ente 047013

DELIBERAZIONE N° 65 DEL 28/12/2021

VERBALE DELCONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - approvazione

L'anno 2021 il giorno 28 nel mese di Dicembre alle ore 19:00 , nella sala delle adunanze consiliari, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

| N.O. | COGNOME E NOME | (P) PRESENTE (A) ASSENTE | SCRUT |
|------|--------------------|-----------------------------|-------|
| 1 | DIOLAIUTI GILDA | P | |
| 2 | PARRILLO SALVATORE | A | |
| 3 | MARAIA ERMINIO | P | |
| 4 | TUCI GIADA | P | |
| 5 | BETTARINI LIDA | P | |
| 6 | IACOPINI SIMONE | P | X |
| 7 | MAZZEI CLAUDIO | P | |

| N.O. | COGNOME E NOME | (P) PRESENTE (A) ASSENTE | SCRUT |
|------|-------------------------|-----------------------------|-------|
| 8 | CARDELLI CHIARA | P | |
| 9 | TAGLIASACCHI DANIELA | P | X |
| 10 | CIALDI LEONARDO | A | |
| 11 | LUPORI NADIA | P | X |
| 12 | CIAPPEI MARIA ANGELA | A | |
| 13 | POMPONIO ANDREA | A | |

Totale Presenti: 9

Totale Assenti: 4

Assiste il Segretario Comunale Dr.ssa Donatella D'Amico , il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig./ra Gilda Diolaiuti assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Si dà atto che i consiglieri sono collegati in videoconferenza, attraverso la piattaforma tecnologica Zoom fornita dalla ditta Stenotype Emilia S.r.l. di Modena come previsto dall'art. 73 comma 1, del D.L. n. 18 del 17 marzo 2020, recante "Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID19".

VISTO l'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, in cui si prevede che, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun Ente, 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, al fine dell'inserimento degli stessi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

CONSIDERATO che, ai sensi della medesima norma, l'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da parte del Consiglio Comunale avrà le seguenti conseguenze:

- gli immobili in esso contenuti saranno classificati come patrimonio disponibile;
- il piano costituirà variante allo strumento urbanistico generale senza la necessità di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni (tranne nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente);
- l'inclusione di un immobile nel piano avrà effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produrrà gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

VISTO il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" predisposto dal Settore Tecnico Manutentivo e Ambiente, di cui all'allegato "A" della presente deliberazione, e la delibera di Giunta Comunale n. 128 del 24.11.2021;

VALUTATA, relativamente agli immobili inseriti nel suddetto Piano, la sussistenza del requisito della non strumentalità degli stessi all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Comune, tenendo anche conto delle modificazioni ed evoluzioni dell'assetto delle strutture comunali individuate nel Programma Triennale LL.PP. 2022 - 2024, e che quindi sono stati inseriti nel piano alcuni immobili attualmente strumentali per l'Ente che perderanno questo requisito all'attuarsi di alcune condizioni previste nel Piano stesso;

CONSIDERATO che il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce allegato obbligatorio al bilancio di previsione 2022 e pluriennale 2022-2024, ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008;

VISTO:

il vigente Statuto Comunale

Il T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 267/2000;

VISTO:

- il parere espresso ai sensi dell'art. 49 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, del Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo e Ambiente in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere espresso ai sensi dell'art. 49 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, del Responsabile del Settore Economico/finanziario, Amministrativo e di Supporto in ordine alla regolarità contabile;

Con voti:

- favorevoli n. 8;
- contrari n. 0;
- astenuti n. 1 (Lupori);

su n. 9 Consiglieri presenti, resi in forma palese ed accertati dagli scrutatori designati.

Con la stessa votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 2000, il presente atto viene dichiarato urgente ed immediatamente eseguibile;

DELIBERA

1. di approvare il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024” di cui all’allegato “A” della presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
2. di disporre la pubblicazione del piano in oggetto all’albo pretorio comunale e nel sito internet comunale.
3. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile per la seguente motivazione: deliberazione propedeutica all’approvazione del Bilancio di Previsione 2022.

Resoconto integrale del dibattito relativo al presente punto è allegato alla presente.

TRASCRIZIONE INTEGRALE DEL DIBATTITO RELATIVO AL PRESENTE PUNTO

Punto n. 3 all'ordine del giorno: Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Approvazione.

SINDACO

Allora, questo è un punto che avrebbe illustrato l'Assessore Parrillo, ma non è riuscito a rientrare. È questa, comunque, una delibera obbligatoria che fa parte di tutti gli atti propedeutici alla approvazione del Bilancio.

Cos'è che si va a individuare, con questa delibera, con questo argomento in discussione? Quali sono, in base agli investimenti programmati nel triennio, gli immobili che riteniamo ad oggi non più funzionali agli scopi dell'Amministrazione, e quindi intendiamo alienare per destinare comunque quelle risorse a nuovi investimenti; quindi, a parte degli investimenti che sono previsti nel Programma triennale. In particolare ci sono immobili per i quali è prevista l'alienazione e che fanno parte dell'operazione prevista, di realizzazione del nuovo Municipio in via Ancona: è un investimento che è stato programmato nel Piano delle opere pubbliche per l'anno 2024.

È un investimento grosso, importante, che in effetti facciamo slittare da anni perché è ovvio che, in momenti come questo, le priorità – anche di finanziamenti esterni, contributi, di risorse che provengono dallo Stato, dalla Regione o da altri soggetti – mirano soprattutto: alla riqualificazione delle scuole, e lo trovo giusto; alla riqualificazione degli impianti sportivi; alla sistemazione di soluzioni, o comunque di patrimonio che vada a beneficio anche delle fasce più deboli della popolazione. Non è certo prevedibile che possano erogare contributi per il rifacimento del Palazzo Comunale nuovo. Ciò non toglie che noi continuiamo a prevederlo. Sarebbe una operazione importante, per riuscire a concentrare in un unico luogo, in un'unica sede, sicuramente molto più rispondente anche alle esigenze emergenti, con la consapevolezza ovviamente. – è previsto, è slittato al 2024 – con la consapevolezza che non sarà di così facile attuazione. Ma, ripeto, sarebbe comunque un investimento necessario per migliorare anche la funzionalità degli Uffici e dei servizi.

Quindi, legate alla realizzazione di questo nuovo Palazzo Comunale sono previste le alienazioni: delle sedi distaccate – sedi, appunto, dei Servizi Finanziari e dei Vigili Urbani – in Piazza XXVII Aprile; la Biblioteca in via Marconi, che è tra l'altro poi legata alla realizzazione di un altro investimento, il recupero del Cinema-Teatro, dove è previsto appunto che nasca la nuova Biblioteca, è una zona deputata ad attività culturali di ogni genere; e il Magazzino Comunale di via Ponticelli. In questo pacchetto ci rientra anche una porzione del terreno lungo via Bologna che, come è noto, riguardo alle previsioni del nostro Regolamento urbanistico, ha possibilità edificatorie.

Infine, le aree della 167: parti di queste aree furono cedute in diritto di superficie, quindi una parte degli alloggi esistenti – della zona di via Togliatti, di via Libertà – avevano il terreno, appunto, in diritto di superficie, non in proprietà. Una parte di questi proprietari ha già riscattato il terreno; una parte ancora non lo ha fatto. Quindi noi continuiamo a prevedere questa possibilità, per chi ovviamente lo vorrà fare. E anche queste entrate sono previste a finanziamento di una parte di investimenti programmati.

Si aggiunge all'elenco degli immobili posti in alienazione anche un appartamento, inserito comunque nel Piano alienazioni della SPES; e si tratta in particolare di un appartamento sito in un condominio in via Mimbelli. In questo caso, però, l'eventuale vendita, il ricavato dell'eventuale vendita non ricadrà nelle casse comunali, ma andrà a beneficio della SPES. Questo, in base agli accordi in essere. Resta comunque il fatto che va previsto, l'immobile, sempre di proprietà comunale nell'elenco delle alienazioni comunali.

Bene, ci sono interventi?

Prego, la parola al Consigliere di centrodestra Nadia Lupori. Prego.

CONSIGLIERE LUPORI

Buonasera a tutti, grazie. Questo punto all'ordine del giorno mi dà l'opportunità di conoscere meglio la situazione sull'area rossa di Protezione Civile per il centro città. Mi riferisco al Piano alienazioni, nella parte che riguarda la cessione di una porzione di terreno di circa 2.200 metri quadri del campo sportivo di via Ancona, costeggiante via Bologna. Niente, vorrei chiedere appunto se è cambiato qualcosa per quell'area che si vuole cedere, rispetto a quanto codificato in passato, quando era area rossa di Protezione Civile per il centro città. Lo è ancora, oppure è cambiato qualcosa?

Vorrei sapere se è stata individuata un'area sostitutiva che abbia le stesse caratteristiche, per posizionare alloggi di primo soccorso, che sia fornita di impianto di energia elettrica, con strade di accesso, eccetera eccetera. Se, appunto, questa alternativa non esiste... temo che si corra il rischio di fare, insomma, accademia politica. Poi vedo, infine, che nell'elenco sono state inserite anche le rimanenti aree in diritto di superficie, quindi... niente, speriamo che questa sia l'occasione per sanare in maniera definitiva e – perché no? – anche per incassare qualcosa. Cedendo le aree in cui tanti cittadini hanno edificato le loro abitazioni.

SINDACO

Altri interventi? Se non ci sono altri interventi rispondo al Consigliere di centrodestra, Nadia Lupori.

Allora, come abbiamo avuto modo di dire anche in altre sedute consiliari, in tutti questi anni, ma anche la precedente Amministrazione, negli anni ancora precedenti... questo, si tratta di previsioni, ovviamente, di Bilancio. La zona destinata alla area rossa, come la chiama lei, destinata ad area per gravi emergenze conseguenti da calamità naturali o quant'altro, è appunto l'aria di cui lei parla; ma è ovvio che, nel momento in cui l'alienazione venisse a concretizzarsi, è ovvio – ma, concretizzarsi, vuol dire nel momento in cui dovessimo dar via al procedimento – è ovvio che precedentemente dovremmo individuare un'altra area deputata a questo scopo. Quindi su questo, ovviamente, fin quando la previsione rimane tale e non si dà corso all'avvio del procedimento di alienazione, l'area deputata alla Protezione Civile per i casi di gravi calamità resta quella. E questo non inficia ovviamente con l'aver programmato di alienare quella zona, quella parte, quella porzione di terreno.

Riguardo alle aree della 167, ne è rimasta una parte residuale, di aree da cedere. Però, ecco, volevo fare una precisazione. Non è un obbligo ma è una facoltà, del proprietario dell'immobile, di riscattare o meno il terreno; perché, quando nacque, la Legge 167 prevedeva due modalità diverse. Una, che ovviamente nella realizzazione dell'immobile ci rientrava anche la cessione del terreno, di modo che il proprietario dell'immobile era proprietario in toto anche del terreno. Un'altra modalità, invece, che prevedeva il pagamento di una quota che desse la possibilità di avvalersi di quel terreno per costruire la casa di proprietà, ma che di fatto il terreno era in concessione d'uso per 99 anni, rinnovabile per altri 99. Quindi non è, la legge non obbliga a riscattare quei terreni: i proprietari di quegli immobili non sono obbligati a riscattare quei terreni. Lo fanno solo se ritengono opportuno o vantaggioso farlo. Quindi, noi facciamo... come ogni anno, ovviamente, ricordiamo che c'è questa possibilità, ma non possiamo certo obbligare quei pochi che sono rimasti in diritto di superficie a farlo. Ecco, questa è la precisazione che mi sembrava necessaria in base all'intervento della Consigliera Lupori.

Bene, se non ci sono altri interventi, dichiarazione di voto?

No, allora si passa alla votazione del punto 3 all'ordine del giorno. Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Si procede alla votazione del punto n. 3 all'ordine del giorno.

SINDACO

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

Nadia Lupori, astenuta.

Il voto vale anche per l'immediata eseguibilità.



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia
Codice Ente 047013

Visto di regolarità tecnica

Oggetto: Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - approvazione

Il sottoscritto **RIZZELLO ALESSANDRO**, visto l'art 49 e art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto. n° 72 del 07/12/2021.

Pieve a Nievole, 07/12/2021

Firmato digitalmente
Il Responsabile di Settore
RIZZELLO ALESSANDRO



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

Provincia di Pistoia

Codice Ente 047013

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria

Oggetto: Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - approvazione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e art. 147 bis del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 267/2000, si attesta la regolarità contabile relativamente alla proposta in oggetto n° 72 del 07/12/2021.

Per la proposta il parere è: **Favorevole**

Firmato digitalmente
Il ragioniere capo
Monica Bonacchi

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Gilda Diolaiuti

IL SEGRETARIO COMUNALE.

Dr.ssa Donatella D'Amico

DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

viene oggi pubblicata all'albo pretorio on line, ai sensi del D.Lgs n.267 del 18/08/2000 e ss. mm. e secondo la normativa vigente, dal 18/01/2022 al 02/02/2022.

Data, 18/01/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Donatella D'Amico

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diventerà esecutiva in data 18/01/2022 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/2000

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000

Data 18/01/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr.ssa Donatella D'Amico



COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE

(Provincia di Pistoia)

SETTORE TECNICO MANUTENTIVO E AMBIENTE

Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2022-2024

art. 58, D.L. 112/2008 convertito dalla Legge 133/2008

- Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2022-2024 -

L'attuale dotazione immobiliare è ormai stabilizzata da molti anni, richiede indubbiamente l'assunzione di alcune scelte strategiche per l'Amministrazione, specialmente per quanto concerne gli immobili sottoutilizzati e le varie dislocazioni degli uffici comunali.

Nel programma adottato dei Lavori Pubblici per il triennio 2022 - 2024 è previsto, nell'annualità 2024, la realizzazione di una nuova sede municipale nella quale accentrare tutti gli uffici, con contestuale riordino e dismissione delle sedi distaccate; in particolare si prevede la alienazione, con permuta all'interno dell'appalto, delle sedi di Piazza XXVII Aprile, 14 e Via Marconi, 271 e del Magazzino Comunale di Via Ponticelli 37. In tale operazione, inoltre, si prevede di cedere la proprietà di una porzione (~ 2.200 mq) del campo di Via Ancona, costeggiante Via Bologna, con potenzialità edificatoria come evidenziato nella scheda "IDC 8, intervento diretto convenzionato in via Bologna", contenuta nell'allegato 1.1 NTA del Regolamento Urbanistico Comunale n. 2.

Pertanto si inseriscono nel piano triennale gli immobili in questione, al momento ovviamente strumentali per il funzionamento dei servizi comunali ma che perderanno questo requisito al momento della realizzazione delle nuove strutture della sede municipale e del recupero del cinema teatro.

Nell'elenco vengono altresì inseriti gli immobili di cui al piano alienazioni della SPES di cui alla L.R.T. 5/2014; la SPES che gestisce il patrimonio degli alloggi ERP dei Comuni della provincia di Pistoia tra cui Pieve a Nievole, ha elaborato ai sensi della citata legge regionale un piano di alienazioni di immobili conformemente all'art. 2 della predetta LRT 5/2014 la quale dispone che:

1. L'alienazione di alloggi di ERP assegnati è consentita in presenza di una delle seguenti condizioni:

a) che si tratti di alloggi collocati in un condominio misto;

b) che si tratti di alloggi che, per lo stato di degrado o la particolare caratterizzazione tipologica o strutturale, comportino oneri di gestione e di mantenimento non sostenibili da parte del sistema dell'ERP, come accertato da perizia tecnica;

c) che si tratti di alloggi di ERP ricompresi nel programma regionale di cessione di cui alla Delib.C.R. 8 marzo 1994, n. 91 (Legge 560/1993. Approvazione proposte piani di vendita alloggi di edilizia residenziale pubblica), e successive deliberazioni modificative ed integrative, per i quali

non sia intervenuto alla data del 13 agosto 2009 accordo tra le parti sulla compravendita dell'immobile;

d) che si tratti di alloggi collocati in edifici siti in un territorio comunale diverso da quello del comune di proprietà.

A tal fine si rimanda alla Deliberazione del Consiglio regionale 3 marzo 2015, n. 16, con la quale viene approvato il "Piano regionale di cessione del patrimonio di ERP", articolato nelle proposte di cessione del patrimonio di ERP formulate dai comuni in forma associata nell'ambito dei L.O.D.E. di Arezzo, Firenze, Grosseto, Lucca, Massa Carrara, Pisa, Pistoia, Prato e Siena, e alla Delibera G.R.T. n. 1106 del 03/08/2020 recante "L.R. 22 gennaio 2014, n. 5 - Art. 5 - Garanzia di mantenimento del patrimonio di ERP - Individuazione del numero massimo degli alloggi cedibili per l'anno 2020 a livello regionale e quote di ripartizione tra i L.O.D.E. Toscani".

Si inseriscono infine in elenco anche le aree in diritto di superficie della zona 167 che, in virtù delle Deliberazioni C. C. n. 65 del 28.06.1996 e n. 91 del 29.12.1997 aventi ad oggetto "individuazione delle aree assegnate in diritto di superficie da trasformare in proprietà", possono essere trasformate in diritto di proprietà con relativa cessione del diritto dal Comune ai condomini.

| N. | Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione | Attuale destinazione | Fg. | particella | Superficie mq | Intervento previsto | Nuova destinazione ammessa | Conformità strumento urbanistico |
|----|---|--|-----|--|---|--|----------------------------|---|
| 1 | Magazzino Comunale – Via Ponticelli 37 | Magazzino Comunale | 7 | 769 sub 1÷6 1210 | 877,95 sup. coperta + 3.430 piazzale | Alienazione | Residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No |
| 2 | Uffici distaccati Piazza XXVII Aprile 14 | Uffici Ragioneria e Polizia Municipale | 5 | 791 sub 1 | 11 vani – ~ mq 240 | Alienazione | Residenziale, commerciale | <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No |
| 3 | Biblioteca Via Marconi | Biblioteca e Uffici scuola e sport | 10 | 99 | ~ mq 460 + sottotetto + resede ~ mq 170; volume mc 2.241 | Alienazione | Residenziale, commerciale | <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No |
| 4 | Porzione area campo Ancona | Impianto sportivo | 6 | 740 (porz.) | ~2.200 mq terreno | Alienazione | Residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No |
| 5 | Via Mimbelli 25 piano 2 (alloggio ERP) | Residenziale | 6 | 563 sub 5 | 5 vani - ~ 78 mq | Alienazione | Residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No |
| 6 | Zona 167 – Via Togliatti 15 | Residenziale | 6 | 1226 1571 1227 1577 1374 1387 | 3.484 mq | Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà | Residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No |
| 7 | Zona 167 – Via della Libertà da 34 a 38 | Residenziale | 6 | 1914 | 1.775 mq | Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà | Residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No |
| 8 | Zona 167 – Via della Libertà da 10 a 32 | Residenziale | 6 | 1892 | 3.003 mq | Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà | Residenziale | <input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No |

Pieve a Nievole, 19.11.2021

Il Responsabile del Settore
Tecnico Manutentivo e Ambiente
Ing. Alessandro Rizzello¹⁾

1) Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è conservato presso il PARER in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la firma autografa è sostituita dall'indicazione e stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art 3 del D.Lgs. 39/1993.