



CITTÀ DI MONOPOLI
AREA ORGANIZZATIVA II
SERVIZI FINANZIARI E PATRIMONIO



PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2011-2013

SOMMARIO

QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO.....	3
COMPITI DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE E RISULTATI DEL SERVIZIO	
PATRIMONIO.....	9
DOCUMENTI CORRELATI.....	11
GLI IMMOBILI DA ALIENARE	12
CONCLUSIONI	13

QUADRO GIURIDICO DI RIFERIMENTO

L'art. 58 del D.L. 112/08, epigrafato “Rricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”, stabilisce testualmente:

“1. 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. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione . [\[177\]](#)

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, 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.

[\[177\]](#) [\[179\]](#)

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'articolo 2644 del codice civile](#), nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto .* ^[177]

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 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge .* ^[177]

6. [...]

7. *I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla [legge 24 dicembre 1993, n. 560](#).* ^[178]

8. *Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli [articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#) .* ^[177]

9. *Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'[articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#) .* ^[177]

Note:

^[177] Comma così modificato dalla [legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133](#).

[178] Comma così modificato dalla [legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133](#) e, successivamente, dall'[art. 19, comma 16-bis, D.L. 31 maggio 2010, n. 78](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 30 luglio 2010, n. 122](#).

[179] La Corte costituzionale, con sentenza 16-30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1 - Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale del presente comma, esclusa la proposizione iniziale: «L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica».»

L'art.3-bis D.L. 351/2001 conv. dalla L. 410/2001 epigrafato “Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione” così recita:

“1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), e successive modificazioni.

2. Il Ministero dell'economia e delle finanze può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo.

3. Agli enti territoriali interessati dal procedimento di cui al comma 2 è riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,](#)

n. 380, e successive modificazioni, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio, prevedendo, in particolare, nel caso di revoca della concessione o di recesso dal contratto di locazione il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario.

6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), in quanto compatibile ^[38].

Note:

[38] Articolo aggiunto dal comma 259 dell'art. 1, [L. 27 dicembre 2006, n. 296](#). Vedi, anche, l'art. [58, comma 6](#), [D.L. 25 giugno 2008, n. 112](#).”

L'art.115 D.Lgs. 42/2004 epigrafato “Forme di gestione”, con riferimento ai beni culturali, recita:

“1. Le attività di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica sono gestite in forma diretta o indiretta.

2. La gestione diretta è svolta per mezzo di strutture organizzative interne alle amministrazioni, dotate di adeguata autonomia scientifica, organizzativa, finanziaria e contabile, e provviste di idoneo personale

tecnico. Le amministrazioni medesime possono attuare la gestione diretta anche in forma consortile pubblica.

3. La gestione indiretta è attuata tramite concessione a terzi delle attività di valorizzazione, anche in forma congiunta e integrata, da parte delle amministrazioni cui i beni pertengono o dei soggetti giuridici costituiti ai sensi dell'articolo 112, comma 5, qualora siano conferitari dei beni ai sensi del comma 7, mediante procedure di evidenza pubblica, sulla base della valutazione comparativa di specifici progetti. I privati che eventualmente partecipano ai soggetti indicati all'articolo 112, comma 5, non possono comunque essere individuati quali concessionari delle attività di valorizzazione [\[178\]](#).

4. Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali ricorrono alla gestione indiretta al fine di assicurare un miglior livello di valorizzazione dei beni culturali. La scelta tra le due forme di gestione indicate ai commi 2 e 3 è attuata mediante valutazione comparativa in termini di sostenibilità economico-finanziaria e di efficacia, sulla base di obiettivi previamente definiti. La gestione in forma indiretta è attuata nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 114.

5. Le amministrazioni cui i beni pertengono e, ove conferitari dei beni, i soggetti giuridici costituiti ai sensi dell'articolo 112, comma 5, regolano i rapporti con i concessionari delle attività di valorizzazione mediante contratto di servizio, nel quale sono determinati, tra l'altro, i contenuti del progetto di gestione delle attività di valorizzazione ed i relativi tempi di attuazione, i livelli qualitativi delle attività da assicurare e dei servizi da erogare, nonché le professionalità degli addetti. Nel contratto di servizio sono indicati i servizi essenziali che devono essere comunque garantiti per la pubblica fruizione del bene.

6. Nel caso in cui la concessione a terzi delle attività di valorizzazione sia attuata dai soggetti giuridici di cui all'articolo 112, comma 5, in quanto conferitari dei beni oggetto della valorizzazione, la vigilanza sul rapporto concessorio è esercitata anche dalle amministrazioni cui i beni

pertengono. L'inadempimento, da parte del concessionario, degli obblighi derivanti dalla concessione e dal contratto di servizio, oltre alle conseguenze convenzionalmente stabilite, determina anche, a richiesta delle amministrazioni cui i beni pertengono, la risoluzione del rapporto concessorio e la cessazione, senza indennizzo, degli effetti del conferimento in uso dei beni [\[179\]](#).

7. Le amministrazioni possono partecipare al patrimonio dei soggetti di cui all'articolo 112, comma 5, anche con il conferimento in uso dei beni culturali che ad esse pertengono e che siano oggetto della valorizzazione. Al di fuori dell'ipotesi prevista al comma 6, gli effetti del conferimento si esauriscono, senza indennizzo, in tutti i casi di cessazione dalla partecipazione ai soggetti di cui al primo periodo o di estinzione dei medesimi. I beni conferiti in uso non sono assoggettati a garanzia patrimoniale specifica se non in ragione del loro controvalore economico.

8. Alla concessione delle attività di valorizzazione può essere collegata la concessione in uso degli spazi necessari all'esercizio delle attività medesime, previamente individuati nel capitolato d'onere. La concessione in uso perde efficacia, senza indennizzo, in qualsiasi caso di cessazione della concessione delle attività.

9. Alle funzioni ed ai compiti derivanti dalle disposizioni del presente articolo il Ministero provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica [\[180\]](#).

Note:

[\[178\]](#) Comma così modificato dal numero 1) della lettera vvv) del comma 1 dell'art. 2, [D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62](#).

[\[179\]](#) Comma così modificato dal numero 2) della lettera vvv) del comma 1 dell'art. 2, [D.Lgs. 26 marzo 2008, n. 62](#).

[\[180\]](#) *Articolo così sostituito dall'art. 2, comma 1, lett. hh), [D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156.](#)*"

Completano il quadro giuridico di riferimento, i regolamenti comunali vigenti:

- **Regolamento per la gestione del Patrimonio**, adottato con delibera di C.C. n. 10 del 13.01.2010;
- **Regolamento Speciale per la vendita dei Beni Immobili**, adottato con delibera di C.C. n. 50 del 20/12/1999.

COMPITI DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE E RISULTATI DEL SERVIZIO PATRIMONIO

L'intento del legislatore è chiaro: in omaggio al principio generale del buon andamento della P.A., gli enti locali sono così nuovamente invitati a procedere ad una attività di ricognizione e catalogazione del proprio patrimonio al fine di deciderne la destinazione.

Non di rado infatti un più razionale sfruttamento del complesso immobiliare di comuni e province consentirebbe di reperire risorse da destinare prioritariamente agli investimenti senza l'ausilio di nuovo indebitamento.

Per ciò che riguarda il Comune di Monopoli, la **classificazione e la gestione amministrativa degli immobili** di proprietà dell'amministrazione sono attività svolte in modo sistematico dal Servizio Patrimonio dell'Ente, unitamente alla gestione del complesso degli immobili utilizzati dal Comune in base a titoli differenti dalla proprietà (locazione, concessione in uso).

L'affidabilità dei dati relativi alla consistenza del patrimonio immobiliare è allo stato attuale piuttosto elevata, e da alcuni esercizi non si rendono più necessarie integrazioni o modifiche sostanziali dei dati contenuti

nell'**inventario** dell'ente, se non per casi riferiti a terreni in tutto o in parte coincidenti con tracciati delle strade comunali.

Dal 2005 l'inventario degli immobili, contenente l'elenco puntuale dei beni posseduti, è riportato nei suoi dati essenziali nel volume intitolato "**Controllo dello stato di conservazione e di utilizzo del patrimonio comunale**" che costituisce uno strumento essenziale per la conoscenza dei beni immobili comunali.

Grazie ad un'attività continua di controllo incrociato con i dati catastali, l'ufficio Patrimonio ha portato alla luce ed inventariato numerosi fabbricati e terreni di cui prima non si conosceva nemmeno l'esistenza.

Alcuni **immobili confiscati alla mafia** (vedi immobile di via Kennedy, di via Cardarelli e di via Baione) sono stati acquisiti dal Comune ai sensi dalla legge 7 Marzo 1996 art. 2 undecies comma 2, per essere destinati a finalità istituzionali o sociali.

Purtroppo, due di questi immobili (gli appartamenti) sono stati trasferiti al Comune dall'Agenzia del demanio senza provvedere allo sgombero degli stessi. Tale attività è stata pertanto addebitata al Comune con tutte le difficoltà insite nel procedimento civile di reintegrazione del possesso.

L'ufficio Patrimonio, per contro, ha preferito accelerare i tempi accollandosi ogni responsabilità al riguardo e procedendo allo sgombero dell'immobile in via amministrativa, ai sensi dell'art. 823 del codice civile, in collaborazione con i Servizi sociali e con l'ausilio delle forze dell'ordine. Gli immobili saranno recuperati presumibilmente nel mese di giugno.

Il medesimo strumento procedimentale verrà adoperato per lo sgombero degli **immobili occupati abusivamente**, fenomeno, purtroppo, estremamente diffuso nel territorio comunale di Monopoli.

L'Ufficio patrimonio procede ormai da diverso tempo al progressivo **accatastamento** degli immobili comunali, mediante l'ausilio di tecnici incaricati, e alle necessarie volturazioni catastali.

Nelle attività di valorizzazione del patrimonio rientra anche l'**aggiornamento dei canoni di locazione**. L'Ufficio, a mano a mano che

i vari contratti di locazione pervengono in scadenza, procede all'aggiornamento del canone, per mezzo di perizie del valore locativo degli immobili affidate a tecnici esterni.

Nelle linee strategiche seguite dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente, rientra anche la **cartolarizzazione immobiliare**.

Nel 2008, il Comune ha costituito la società di cartolarizzazione "Città Unica srl" con il compito di smobilizzare assets patrimoniali e assicurare all'ente risorse finanziarie da destinare a investimenti.

La prima operazione di cartolarizzazione si è conclusa con la vendita dell'immobile ex carcere mandamentale di via Fra Girolamo Ippolito, consentendo di finanziare la ristrutturazione del palazzetto dello sport e di riqualificare un'area urbana in degrado.

È in corso con la Banca Popolare di Bari uno studio finalizzato alla composizione di un asset patrimoniale da destinare ad ulteriori operazioni di cartolarizzazione.

DOCUMENTI CORRELATI

Costituiscono documenti correlati al piano delle alienazioni immobiliari:

- il **"Piano triennale per l'individuazione di misure finalizzate alla razionalizzazione dell'utilizzo dei beni immobili"**, previsto dall'art. 2, comma 594, L. 24.12.2007, n. 244, nonché dall'art. 3, c. 4 del Regolamento comunale per la gestione del patrimonio: contiene, oltre all'indicazione delle azioni da compiere per la valorizzazione degli immobili comunali, la descrizione degli immobili da adibire a: servizi pubblici; locazione o affitto; locazione a canone agevolato per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa; comodato; concessione; ristrutturazione e manutenzione straordinaria; cartolarizzazione o altre forme innovative di gestione e valorizzazione patrimoniale;

- il volume di **“Controllo dello stato di conservazione e di utilizzo del patrimonio immobiliare del Comune di Monopoli”**: contiene, per ciascun immobile: la descrizione sintetica dello stato di conservazione; la descrizione dello stato di utilizzo; l’indicazione delle azioni da compiere per la valorizzazione; la planimetria; la documentazione fotografica; gli identificativi catastali;
- l’**“inventario dei beni immobili”** dell’ente: contiene l’elenco analitico degli immobili comunali con l’indicazione del valore di ciascun cespite determinato con i criteri stabiliti dal D. Lgs. 267/2000;
- i **“fascicoli immobiliari”** previsti dalla “Circolare del Ministro del 9 luglio 2010”.

Tali documenti sono pubblici e possono essere consultati in qualsiasi momento presso l’Ufficio Patrimonio dell’ente.

GLI IMMOBILI DA ALIENARE

Nella tabella che segue, sono elencati gli immobili che il Comune intende alienare nel corso del 2011, con l’indicazione, per ciascuno, della destinazione urbanistica/d’uso, della procedura di dismissione da seguire e dei dati identificativi dei cespiti. Per i restanti anni si dovrà procedere ad individuare ulteriori cespiti da dismettere anche al fine di copertura dello sbilancio del patto di stabilità.

ALIENAZIONI PROGRAMMATE PER L'ESERCIZIO 2011

A	B	C	D	E	F	G
<i>DESCRIZIONE</i>	<i>destinazione urbanistica e/o d'uso</i>	<i>Nuova destinazione urbanistica e/o d'uso dopo la delibera</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Identificativi</i>	<i>Procedura di alienazione</i>	<i>Valore stimato</i>
c.da Romanelli pal. 304 E	Residenziale	Residenziale con conferma volumetriche originarie	c.da romanelli	Pagg. 18, 25, 26, 27, 28 volume stato conservazione	Alienazione diretta	161.057,66
c.da Romanelli pal. 304 L	Residenziale	Residenziale con conferma volumetriche originarie	c.da romanelli	Pagg. 17, 29, 30 volume stato conservazione	Alienazione diretta	146.241,83
c.da Losciale 63	Residenziale	Residenziale con conferma volumetriche originarie	c.da Losciale 63	Pag. 71 volume stato conservazione	Alienazione diretta	326.285,33
c.da Cristo re s.n.	Residenziale	Residenziale con conferma volumetriche originarie	c.da cristo re	Pag. 69 volume stato conservazione	Alienazione diretta	206.039,39
terreno località Pagano	Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare - consolidati a media densità	Contesti consolidati e da consolidare, mantenere e qualificare - consolidati a media densità	località Pagano		Alienazione diretta	5.000.000,00
maggiori proventi cartolarizzazione ex carcere			via Fra Girolamo Ippolito		Cartolarizzazione	1.241.700,00
TOTALE						7.081.324,21

CONCLUSIONI

Il patrimonio immobiliare del Comune di Monopoli, nonostante gli elevati risultati raggiunti negli ultimi anni, è ancora oggi una risorsa poco valorizzata, a dispetto della sua notevole consistenza, della sua attrattività dal punto di vista turistico e della capacità di concorrere al rafforzamento dei fattori identitari della comunità.

Il patrimonio disponibile è attualmente finalizzato in prevalenza a scopi sociali attraverso la locazione a canone agevolato a famiglie disagiate.

È importante, però, che una porzione sempre più grande del patrimonio sia destinata ad attività e contratti remunerativi, soprattutto in un periodo come quello attuale di progressiva riduzione di risorse finanziarie trasferite dallo Stato.

In un simile contesto economico, il patrimonio potrebbe diventare una risorsa economica importante oltre che un volano per lo sviluppo economico della città.

Il Dirigente A.O. II
Servizi Finanziari e Patrimonio
[\(dott. Francesco Spinozzi\)](#)