



COMUNE DI FURCI SICULO

Città Metropolitana di Messina

C.A.P. 98023 PIVA 00361970833 TEL FAX 0942/794122

GEMELLATO CON OCTEVILLE SUR MER (FRANCIA)



**DETERMINAZIONE
AREA TECNICA
REG.GEN N. 456 DEL 04/07/2025
N.141 DEL 04/07/2025**

OGGETTO:

Approvazione schema avviso pubblico e documentazione di partecipazione relative all'alienazione di beni immobiliari del Comune di Furci Siculo individuati nel Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliari per il triennio 2025-2027 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 06.03.2025

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Premesso che:

- il Comune di Furci Siculo è proprietario di alcuni beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, attualmente non utilizzati o sottoutilizzati;
- le alienazioni di beni immobiliari da parte di un Comune rappresentano un'importante leva gestionale e strategica nella pianificazione e nell'amministrazione del patrimonio pubblico;
- Inoltre le alienazioni di beni immobiliari da parte di un comune rappresentano un aspetto cruciale della gestione del patrimonio pubblico, con implicazioni significative sotto diversi profili: economico, urbanistico, sociale e strategico.

Considerato che:

- Molti comuni possiedono immobili che non sono più funzionali alle esigenze dell'ente, risultano sottoutilizzati o comportano costi di manutenzione elevati. L'alienazione consente di:
 - Ridurre le spese di gestione e manutenzione, il mantenimento di immobili non più funzionali alle esigenze del comune comporta costi significativi (manutenzione ordinaria e straordinaria, utenze, vigilanza, imposte). L'alienazione permette di eliminare queste spese, liberando risorse che possono essere reinvestite in altri ambiti;
 - Disfarsi di beni inutilizzati o obsoleti, le entrate derivanti dalle alienazioni possono essere utilizzate per ridurre il debito pubblico del comune, migliorando la sua solidità finanziaria e la capacità di spesa futura.
 - Ottimizzare l'uso delle risorse patrimoniali, in un contesto di risorse sempre più scarse, la monetizzazione di beni non strumentali all'attività istituzionale consente ai comuni di mantenere una maggiore sostenibilità fiscale e di far fronte alle proprie obbligazioni;
- La vendita di beni immobili può generare entrate straordinarie che:
 - Contribuiscono al risanamento del bilancio comunale.
 - Permettono di finanziare investimenti in opere pubbliche, infrastrutture o servizi alla cittadinanza, la vendita, infatti, di immobili è una fonte diretta e spesso consistente di entrate per il bilancio comunale. Queste risorse possono essere destinate a finanziare servizi essenziali per i cittadini (trasporti, scuole, servizi sociali), oppure a realizzare nuovi investimenti (infrastrutture, riqualificazioni urbane, efficientamento energetico degli edifici pubblici) senza dover ricorrere esclusivamente all'aumento delle tasse o all'indebitamento.
 - Sostengono progetti strategici senza ricorrere a nuovo debito.
- Alienare un bene può significare anche rimmetterlo in circolo nell'economia locale:
 - Stimola investimenti privati (es. riqualificazione di edifici, apertura di nuove attività).
 - Incentiva il recupero di aree degradate o dismesse.
 - Favorisce la valorizzazione urbanistica e architettonica.
- La vendita di immobili può essere collegata a politiche di trasformazione urbana:
 - Rientra nei piani di rigenerazione urbana, Molti immobili comunali alienati sono spesso edifici o aree dismesse, sottoutilizzate o in stato di degrado. La loro vendita a privati o a società consente di avviare processi di riqualificazione e rigenerazione urbana. I nuovi acquirenti, infatti, sono

incentivati a investire nella ristrutturazione, nel recupero o nella demolizione e ricostruzione, contribuendo a migliorare il decoro urbano e a rivitalizzare intere aree.

- Permette al comune di orientare lo sviluppo secondo una visione strategica, infatti, l'alienazione può permettere l'introduzione di nuove funzioni (residenziali, commerciali, turistiche, culturali) in aree precedentemente adibite a scopi pubblici non più attuali o efficienti, favorendo la diversificazione del tessuto urbano ed economico.
- Può essere vincolata a usi specifici (residenziale, commerciale, sociale), in quanto, alcune alienazioni possono essere inserite in un più ampio disegno di sviluppo territoriale, ad esempio vendendo aree per la realizzazione di nuovi poli logistici, parchi tecnologici o insediamenti produttivi che attraggono investimenti e creano occupazione.

Preso atto che:

- con delibera di G. C. n. 38 del 20.02.2025 si è proceduto all'individuazione degli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione/alienazione da inserire nel "Piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari" 2025/2027;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 06.03.2025 è stato approvato il Piano di Alienazione e Valorizzazione immobiliari per il triennio 2025-2027;

Richiamato il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, come convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133, e precisamente l'art. 58 rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri Enti Locali";

Richiamata la sentenza del 16.12.2009 n. 340 della Corte Costituzionale che aveva dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 58 comma 2 del D.L. 112/2008 per contrasto con l'art. 117 terzo comma della Costituzione;

Visto che il succitato art. 58, successivamente modificato e integrato dal Decreto Legge n. 201 del 6.12.2011 convertito con legge n.214/2011, prevede:

- al comma 1 che *"Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed 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...";*
- al comma 2 che *"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.... La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 25 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione”;

- *al comma 3 che “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’art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell’iscrizione del bene in catasto”;*
- *al comma 4 che: “Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura”;*
- *al comma 5 che: “Contro l’iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge”;*
- *al comma 6 che: “La procedura prevista dall’art. 3 bis del decreto legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui all’art. 58 del D.L. n. 112/2008”;*
- *al comma 7 che: “Si possono individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell’interesse pubblico e mediante l’utilizzo di strumenti competitivi”;*
- *al comma 8 che: “Gli Enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui all’art. 58 del D.L. n. 112/2008 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 e s.m.i.”;*
- *al comma 9 che: “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: in concreto viene esteso ai beni dei Comuni oggetto delle operazioni di cui all’art. 58 l’esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica – edilizia e fiscale”;*

Preso atto della Delibera di C.C. n.49 28/11/2024 avente ad oggetto “Acquisizione sanante, ai sensi dell’art. 42 bis del d.p.r. 327/2001 e s.m.i., dell’area di cui alle particelle nn. 168, 844, 842, 836, 350, 351, 367, 368, 375, 373, 838 e 840 del foglio 7 – Riconoscimento debito fuori bilancio ai sensi dell’art. 194 comma 1 lett.d) del d.lgs. 267/2000;

Richiamata la Delibera del Commissario Regionale n.79 del 17.12.2009 inerente il “Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare” con la quale sono state indicate le modalità di espletamento delle procedure di alienazione;

Considerato che il nella redazione del piano di alienazione 2025-2027 sono stati individuati i valori dei beni immobili da porre a base di gara;

Ritenuto necessario avviare la procedura di vendita, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e parità di trattamento;

Preso atto che per procedere all’avvio delle procedure per l’alienazione dei beni immobiliari del Comune di Furci Siculo è necessario predisporre la seguente documentazione:

- Bando Avviso Pubblico
- Documentazione di partecipazione

Visti:

- l’art. 51 della Legge 142/90, modificato dall’art. 6 della legge 127/1997 ed il D. Lgs 165/2001 che disciplinano gli adempimenti di competenza dei Responsabili d’Area;
- l’art. 2 “Attuazione nella Regione Siciliana di norme della legge 127/1997” della L.R. 23/1998, il quale conferisce ai Responsabili dei Servizi anche la competenza per gli atti di gestione finanziaria concernenti l’assunzione di impegni di spesa e di liquidazione e la competenza per l’adozione di atti di amministrazione.

Viste le leggi regionali 3.12.1991 n. 44, 11.12.1991 n. 48, 07.09.1998 n. 23 e 23.12.2000 n. 30.

Visto il provvedimento Sindacale n. 24 del 03/06/2024 con il quale sono stati affidati al Responsabile apicale dell’area gli atti di gestione, ai sensi dell’art. 51 della Legge n.142 dell’8 Giugno 1990, introdotto con Legge Regionale 11 Dicembre 1991 n.48 come sostituito con l’art. 6, comma 3 della Legge 15 Maggio 1997 n.127, recepito con Legge Regionale n.23 del 7 Settembre 1998;

Visto il D. Lgs.vo 18/08/2000 n. 267 e s.m.i;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto il D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il vigente O.A.EE.LL. della Regione Sicilia

Visti inoltre:

- Il D.Lgs. 267/2000 (TUEL);
- L’art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in L. 133/2008;
- Il vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio;
- Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari vigente;

- Il Regolamento di contabilità del Comune;
- Lo Statuto Comunale;

DETERMINA

- 1. Di Approvare** la documentazione, parte integrante del presente atto, per la procedura di alienazione dei beni immobiliari del Comune di Furci Siculo facenti parte del 2025-2027 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 06.03.2025;
- 2. Di Avviare** le procedure pubbliche per l'alienazione dei beni immobiliari del Comune di Furci Siculo;
- 3. Di Pubblicare** successivamente il bando pubblico nel sito istituzionale del Comune di Furci Siculo;
- 4. Di dare atto** che il presente atto non necessita di copertura finanziaria;
- 5. Di trasmettere** il presente atto agli uffici competenti per i successivi atti consequenziali;

Il Responsabile AREA TECNICA

F.to:Lo Po' Giuseppe

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e dell'art. 12 comma 3 della L. R. n. 5/2011, è stato pubblicato all'Albo Pretorio On-Line dell'Ente (www.comune.furcisiculo.me.it) per quindici giorni interi e consecutivi dal 07/07/2025 al 22/07/2025
Reg. n. _____.

Furci Siculo, li _____

L'Addetto alla Pubblicazione

F.to:

Resp. Albo Pretorio On-Line

F.to:

Il Segretario Comunale

F.to: Dott.ssa Giuseppina

Minissale