



# COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **18/12/2008** - delibera n. **223**

**OGGETTO:** PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI. APPROVAZIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 58 DEL D.L. 25 GIUGNO 2008 N. 112

L'anno **DUEMILAOTTO (2008)**, il mese di **DICEMBRE**, il giorno **DICIOTTO**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **INES BRIGANTI**

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
CONTI GIORDANO	P	MANCINI MAURIZIO	P
BRIGANTI INES	P	MARCHI MATTEO	P
ANGELI STEFANO	P	MAZZOTTI MASSIMILIANO	P
BALZONI ALEN	P	MONTANARI ANDREA	P
BARONIO GUSTAVO	P	PIERI GRAZIANO	P
BIONDI GIAMPIERO	P	PIERI MARIA LUISA	P
BRIGHI MATTEO	P	PISTOCCHI GIULIANO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	RAGGI GIOVANMATTEO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	RICCI RITA	P
DONINI MONICA	P	ROSSI GIANFRANCO	P
FABRI DAVIDE	P	SINTINI NAZARIO	P
FAGIOLI LEO	P	SOLDATI ANDREA	P
FERRINI LUCA	A	TANI OSCAR	P
LANDI FABRIZIO	P	UGOLINI DENIS	A
MAGNANI ALBERTO	A	VENTURELLI CLAUDIO	P
MANCINI LUCA	A		

Presenti: n. 27 - Assenti: n. 4

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

GIAMPIERO BIONDI  
MASSIMILIANO MAZZOTTI  
NAZARIO SINTINI

Sono presenti gli Assessori:

FAUSTO AGUZZONI - SEVERINO BAZZANI - LEONARDO BELLI - LORENZO GASPERONI - DANIELE GUALDI - MAURA MISEROCCHI - MARINO MONTESI - MARIA GRAZIA ZITTIGNANI -

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso

**Che**, il D.L. 25 giugno 2008 n. 112, avente ad oggetto "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", convertito con modifiche con Legge 133 del 6 agosto 2008 all'art. 58 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio", prevede norme riferite al riordino, alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regione, province, comuni e altri enti locali;

**Che**, nello svolgimento di tale attività gli enti, con delibera dell'Organo di Governo, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici, individuano i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

**Atteso che**, tale attività forma il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari che è allegato al bilancio di previsione;

**Considerato che**, l'inserimento dell'immobile in tale Piano determina la classificazione del medesimo come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;

**Considerato inoltre che**, in base a quanto previsto dall'art. 58 co. 3 del D.L. 112 del 25 giugno 2008, convertito con modifiche dalla Legge 133 del 6 agosto 2008, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano anzidetto costituisce variante allo strumento urbanistico generale; tale variante, poiché riferita a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

**Atteso che**, sempre all'art. 58 co. 2 del DL 112 del 25 giugno 2008, convertito con modifiche dalla Legge 133 del 6 agosto 2008, la verifica di conformità è 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 vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistici vigente;

**Dato atto che**, in base a quanto previsto dall'art. 58 co. 3 del DL 112 del 25 giugno 2008, convertito con modifiche dalla Legge 133 del 6 agosto 2008, gli elenchi che formano il Piano di alienazione e valorizzazione devono essere pubblicati secondo le forme previste per ciascun ente, ed 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; gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

**Rilevato che**, avverso l'iscrizione del bene negli elenchi, è ammesso ricorso amministrativo, entro sessanta giorni dalla pubblicazione degli stessi, fatti salvi gli altri rimedi previsti dalla legge.

**Considerato che**, l'art. 58 co. 3 del DL 112 del 25 giugno 2008, convertito con modifiche dalla Legge 133 del 6 agosto 2008, risponde alla esigenza di mettere in condizione gli enti in esso indicati di ridurre il debito e di finanziare la realizzazione di infrastrutture, nonché di

gestire in maniera redditizia il patrimonio degli enti medesimi, attraverso forme di snellimento e di semplificazione procedurali per favorire la valorizzazione o la dismissione del patrimonio immobiliare, quali:

1. la modifica della natura giuridica del bene inserito nel Piano delle Alienazioni; tale scelta comporta la conseguenza che l'immobile acquista il carattere della disponibilità rientrando nella categoria dei "beni immobili patrimoniali disponibili" con possibilità per l'ente locale di procedere alla sua alienazione;
2. la modifica della destinazione urbanistica determinata direttamente dall'inserimento dell'immobile nel Piano delle Alienazioni, senza la necessità di ulteriori adempimenti; la destinazione urbanistica è ovviamente strumentale alla successiva valorizzazione o dismissione e la deliberazione del Consiglio Comunale che approva detto Piano costituisce variante al PRG vigente;
3. l'effetto dichiarativo della proprietà determinata automaticamente dall'inclusione di beni nel Piano delle Alienazioni, ovviamente questo effetto si produce se non vi sono precedenti trascrizioni;
4. la produzione automatica degli stessi effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile e dell'iscrizione del bene nel catasto;
5. l'applicazione alle Regioni ed Enti Locali della procedura prevista dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, per la valorizzazione dei beni dello Stato;

**Valutato che**, dall'analisi della normativa sopra richiamata si possono esprimere le seguenti considerazioni:

a) L'art. 58 si può definire un intervento normativo di "governo del territorio" e, in quanto tale, perfettamente ascrivibile alla competenza legislativa concorrente dello Stato-regioni di cui al terzo comma dell'art. 117 Costituzione, con il che ne discende è che l'art. 58 pone principi (e solo quelli) in merito al profilo del governo del territorio rappresentato dalla valorizzazione dei beni immobili pubblici, restando nella disponibilità della Regione l'articolazione nel dettaglio di quei principi.

b) Che il complesso normativo viene già oggi definito dalla cornice disegnata dall'art. 58 e dall'applicazione delle esistenti norme regionali sul territorio che non risultino insanabilmente confliggenti con i principi della cornice statale.

c)che sono senz'altro inderogabili le norme in merito alle competenze nell'adozione delle delibere, al contenuto del piano, alla scansione più generale del procedimento e anche agli effetti del Piano: declassificazione dei beni e variante automatica alla destinazione urbanistica.

d)che il procedimento di cui all'art. 58 è immediatamente applicabile, senza alcun bisogno di una specifica regolazione regionale di dettaglio, e che gli effetti conseguenti all'adozione del piano delle valorizzazioni e alienazioni sono direttamente prodotti dal momento dell'adozione della delibera di approvazione. In particolare, da quel momento si producono le varianti automatiche allo strumento urbanistico generale, a condizione che il nuovo assetto sia conforme agli strumenti territoriali sovraordinati (al PTCP innanzitutto). Conformità, questa, che oltre ad essere naturalmente legata all'ordinaria attribuzione delle funzioni, è ulteriormente avvalorata dal comma 2 dell'art. 58, laddove esenta il Comune dalle preventive

“verifiche di conformità”, non già dalla conformità stessa.

e) che l'art. 58 introduce un caso di variante al piano generale immediatamente applicabile che va ad aggiungersi a quelle previste dalla LR 20 del 2000, incidendo anche sul regime transitorio di cui all'art. 41 di quest'ultima. Tuttavia, pare ragionevole ritenere che la nuova disciplina statale non possa vanificare i casi di salvaguardia che la disciplina regionale fonda su particolari ragioni di tutela e che pertanto:

1. L' inserimento di immobili nel piano di cui all'art. 58 sopra richiamato comprende tutte le varianti al Piano regolatore, ad eccezione di quelle escluse dall'art. 15 ( fra le quali figurano varianti ai centri storici e varianti che incidono nel periodo di validità della variante generale per una quantità superiore al 3% rispetto al dimensionamenti del Piano Regolatore), incluse quelle riferite a zone sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 33 l. r. n. 47/1978.
2. Il piano delle valorizzazioni e alienazioni, non può incidere sul regime dei vincoli di tutela di competenza di amministrazioni statali. (E' il caso delle funzioni attinenti ai vincoli di valore artistico, storico, architettonico e paesistico, che il codice dei beni culturali (d. lgs. 22 luglio 2004, n. 42) assegna allo Stato ed alle sue articolazioni territoriali.
3. Il piano consente all'ente locale di variare la destinazione del bene immobile e di incidervi materialmente, salva la compatibilità con i vincoli esterni e salvo l'esercizio delle proprie funzioni da parte degli organi di tutela. Ciò, tuttavia, restando fermo che non si può giungere ad attribuire agli organi di tutela attribuzioni ulteriori rispetto a quelle effettivamente esistenti.
4. La necessità che, prima dell'effettivo compimento delle operazioni di trasformazione materiale, siano attuate le valutazioni previste dalla disciplina di tutela ambientale, previste dal D.Lgs. n 152 del 2006 avente ad oggetto “Norme in materia Ambientale” quando richieste per la concreta tipologia di intervento da porre in essere;

**Atteso che** la “valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali” assume una duplice valenza, in termini di “cassa”, quale produzione di utilità immediata dell'alienazione del bene e in termini di valorizzazione in senso proprio, quale aumento del valore nel medio/lungo periodo e aumento dell'utilità dell'uso collettivo del bene;

**Considerato che** sono state effettuate verifiche sul patrimonio immobiliare dei beni di proprietà comunale inseriti nell'archivio patrimoniale per la predisposizione del Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni di cui all'art. 58 del D.L. 112 del 25 giugno 2008, convertito con modifiche dalla Legge 133 del 6 agosto 2008 comprendente beni non suscettibili di utilizzo istituzionale e di cui non si prevede un ulteriore uso per la logistica comunale, ha portato all'individuazione di un complesso di immobili in ragione della loro specifica dislocazione sul territorio comunale, dell'accessibilità, del contesto ambientale, delle infrastrutture esistenti, che potrebbero essere valorizzati per essere, ceduti successivamente ovvero per un loro diverso utilizzo;

**Considerato che**, valutata l'attuale situazione di alcuni beni immobili appositamente individuati, si ritiene di prevedere la variazione delle destinazioni d'uso degli stessi per consentirne una migliore valorizzazione, assegnando una destinazione urbanistica più adeguata e perseguendo, in tal modo, l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalla stessa disposizione di legge sopra richiamata, che ha previsto una procedura semplificata di variante urbanistica connessa all'approvazione del Piano delle Alienazioni;

**Atteso che**, relativamente a tali beni sono state sviluppate le opportune analisi: giuridico-amministrativa, catastale e urbanistica al fine di verificare l'effettiva titolarità ed i titoli di provenienza, la loro natura, ovvero se rientranti nella categoria del patrimonio indisponibile o se siano classificati come patrimonio disponibile, il regolare accatastamento degli edifici e impianti, i contratti o concessioni correlate, l'identificazione catastale e urbanistica e sono state esaminate le nuove e possibili diverse funzioni degli stessi correlate all'esigenze dell'Amministrazione Comunale;

**Considerato che** questo Comune si è dotato di una Società per la cartolarizzazione dei beni immobili, denominata Valore Città s.r.l.;

**Atteso che** la deliberazione di Consiglio Comunale n 107 del 10.07.2008 avente ad oggetto "SOCIETA' PER LA CARTOLARIZZAZIONE DI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI CESENA - COSTITUZIONE " ha previsto, al punto n 7 del dispositivo, di affidare alla società la proprietà, la gestione, la valorizzazione, e la dismissione degli immobili all'epoca individuati e compresi nell'apposito elenco allegato all'originale della medesima deliberazione, e di quelli da individuarsi mediante successivi atti dell'Amministrazione Comunale

**Richiamato** l'art. 2465 del Codice Civile che relativamente alla stima dei beni immobili che saranno oggetto di conferimento-cessione alla Società "Valore Città s.r.l." prevede che venga disposta idonea perizia;

**Ritenuto che** in tutti i casi in cui risultino particelle catastali da alienarsi solo parzialmente, le precise superfici oggetto di trasferimento verranno definite a seguito dei necessari frazionamenti catastali, da predisporre a cura del competente ufficio comunale ed a spese degli aggiudicatari;

**Atteso che** parte dei beni immobili formanti il piano di alienazioni e valorizzazioni è formato da terreni agricoli con o senza fabbricati, e ritenuto di dover procedere conformemente a quanto previsto in materia di cessioni di beni agricoli;

**Visto** il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari, allegato alla presente deliberazione e che prevede per ciascun immobile la relativa scheda descrittiva, la nuova destinazione urbanistica, le tavole – estratto PRG vigente ed estratto PRG in variante;

**Visto** l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria";

**Visti** gli artt. 42, secondo comma, lettere b) ed l), e 175, comma 2, del T.U.E.L. 18 agosto 2000, n.267;

**Visti** i seguenti pareri espressi ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 dal:

- Responsabile del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie: "Si esprime parere di regolarità tecnica relativamente agli aspetti patrimoniali";
- Responsabile del Settore Edilizia Pubblica: "Si esprime parere di regolarità tecnica per la propria competenza";
- Responsabile APO del Servizio Programmazione Urbanistica: "Si esprime parere di regolarità tecnica relativamente agli aspetti urbanistici";

Attesa la propria competenza ai sensi art. 42 D.Lgs n. 267-2000;

Esaminata in 2<sup>a</sup> commissione consiliare il 0912.08;

Udita la discussione, di cui copia in atti, avvenuta congiuntamente al bilancio di previsione 2009 e alle deliberazioni collegate (punti 6-8-9-10 del presente O.d.g);

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti 27

contrari 6 (Fabbri/verdi- Di Placido /PRI- Celletti-Angeli/Gdl-pdl- Biondi/Fi-pdl - Baronio/Udc )

favorevoli 21 (PD-RC-CI)

### DELIBERA

1. **di approvare**, per i motivi esposti in premessa, il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari, costituito dall'elenco dei beni di cui all'allegato A) quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **di dare atto** che l'approvazione del Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni di cui al precedente punto 1) allegato A), costituisce variante automatica al PRG vigente ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, per quanto riguarda esclusivamente il cambio di destinazione urbanistica relativa agli immobili di proprietà comunale inseriti nel Piano medesimo;
3. **di dare atto** che l'unica area soggetta a verifica di conformità è quella della casa colonica ristorante "i gessi", contraddistinta al numero 16 dell'elenco allegato alla presente deliberazione, la cui nuova destinazione urbanistica a tessuto polifunzionale, come risulta dalla "relazione per la variante al PRG" supera l'incremento volumetrico del 10% e che pertanto essa verrà trasmessa all'Amministrazione Provinciale di Forlì-Cesena per la verifica stessa;
4. **di dare atto** che gli elaborati urbanistici che costituiscono la variante al PRG relativi agli immobili di cui ai numeri 1, 4, 14, 15, 16 e 17 dell'elenco allegato alla presente deliberazione, sono:
  - a. -Relazione per la Variante al PRG;
  - b. -Stralcio delle Norme di Attuazione (PS 1);
  - c. -Stralci delle Tavole dei Sistemi (PS 2);
  - d. -Stralci Allegati normativi (PS 1 A6, A 11)
  - e. -Stralci Tavole dei servizi (PG 2.6);
  - f. -Schede edifici vincolati (SR 3).

elaborati depositati agli atti dell'Ufficio Programmazione Urbanistica;

5. **di dare atto** che gli immobili, inseriti nel Piano in argomento, sono classificati automaticamente come "patrimonio disponibile", ai sensi dell'art. 58, comma 2, del DL n. 112/2008;
6. **di dare atto** che l'elenco degli immobili di cui al citato Piano ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n.112/2008;
7. **di addivenire**, per i motivi di cui in premessa, alla cessione dei beni ricompresi nell'allegato elenco, ad esclusione di quello indicato al n 17, alla società di

cartolarizzazione all'uopo costituita e denominata "Valore Città srl, previa idonea perizia di stima, così come previsto dall'art. 2644 del Codice Civile, e in esecuzione a quanto disposto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n 107 del 10.07.2008 avente ad oggetto "SOCIETA' PER LA CARTOLARIZZAZIONE DI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI CESENA - COSTITUZIONE " che al punto n 7 del dispositivo, affida alla società la proprietà, la gestione, la valorizzazione, e la dismissione degli immobili compresi nell'elenco allegato all'originale della medesima deliberazione, e di quelli da individuarsi mediante successivi atti dell'Amministrazione Comunale

8. **di demandare** al competente Servizio Risorse Patrimoniali e Tributarie lo svolgimento di tutti gli adempimenti procedurali necessari per la cessione dei beni di cui all'elenco allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, alla Società Valore Città s.r.l., formante patrimonio separato della stessa ai fini della loro cartolarizzazione e previa valutazione di stima conformemente alle previsioni normative;
9. **di stabilire** che per i beni immobili costituiti da terreni agricoli con o senza fabbricati, si procederà conformemente a quanto previsto in materia di prelazione agraria e precisamente la Legge 604 del 1954, la legge 817 del 1971 e la legge 590 del 1965;
10. **di dare atto** che il Comune in qualità di alienante rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità al riguardo;
11. **di dare atto** che il Dirigente che stipulerà in nome e per conto del Comune, inserirà negli atti pubblici di compravendita, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni che si rendessero necessarie od utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare valori ad ogni effetto anche fiscale; ad includere clausole d'uso o di rito, a rilasciare quietanza del prezzo, a chiedere benefici fiscali;
12. **di dare atto** che prima di procedere alla eventuale alienazione dei beni oggetto della variante urbanistica dovrà essere concluso l'iter procedimentale previsto dalle norme vigenti in materia urbanistica, ambientale (D. Lgs. n. 152 del 2006)
13. **di subordinare** l'alienazione dei beni di cui ai numeri 3, 4, 7, 14, 15, 16, 18 dell'elenco allegato alla presente deliberazione, all'accertamento della verifica dell'interesse culturale, in conformità con quanto previsto dal D. Lgs. 22 luglio 2004, n. 42 avente ad oggetto " Codice dei beni culturali e del paesaggio";
14. **di dare atto** che il Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni Immobiliari, approvato con il presente atto, costituisce allegato al Bilancio di Previsione per l'anno 2009;
15. **di dare atto** che ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.L.vo n. 267/2000, il presente provvedimento, non comportando impegno di spesa o diminuzione d'entrata, non necessita dell'assunzione del parere di regolarità contabile del responsabile di ragioneria.

Inoltre

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa l'urgenza di provvedere;

Esperita la votazione con il seguente esito:

consiglieri presenti 27

favorevoli 21 (PD-RC-CI )

astenuti 1 (Baronio/Udc)

Contrari 5 (Verdi -PRI- GDL-pdl - FI-pdl)

## **D E L I B E R A**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs n. 267/2000.

**PARERI**

*(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)*

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE **GUALDI GABRIELE**

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE **BRIGHI OTELLO**

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE **BERNABINI GUALTIERO**

*Limitatamente al n.17 che non può essere ceduto dai soci del Patrimonio*

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

**INES BRIGANTI**

IL SEGRETARIO GENERALE

**MANUELA LUCIA MEI**

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 23/12/2008 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 23/12/2008

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 18/12/2008.

---

E p.c.c. per uso amministrativo  
Cesena, 23/12/2008  
IL FUNZIONARIO INCARICATO  
Dott.ssa Lucia Bolognesi