

Deliberazione N. 128 adottata il 26/11/2013

COPIA

Adunanza ordinaria di 1^a convocazione – seduta pubblica con inizio alle ore 18:00

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI REDATTO AI SENSI ART. 58 DEL D.L. 25 GIUGNO 2008 N. 112 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 06 AGOSTO 2008 N. 133 (ED APPROVAZIONE DEL PROGRAMMA PER LA VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO E.R.P. – COMPENDIO DI VIA XX SETTEMBRE, 8 – ARTT. 46 E 47 DELLA L.R. 4 DICEMBRE 2009, N. 27).

Presiede la seduta il Presidente Avv. PIGNATELLI Gianluca
Partecipa il Segretario Generale Dr. PURCARO Antonio Sebastiano

All'appello risultano:

PEZZONI Giuseppe	Sindaco	Presente
COLOGNO Andrea	Consigliere	Presente
FUMAGALLI Giancarlo	Consigliere	Presente
MELLI Paolo	Consigliere	Presente
PIGNATELLI Gianluca	Consigliere	Presente
RISI Oreste	Consigliere	Presente
SGHIRLANZONI Giuseppe	Consigliere	Presente
CIOCCA Alessandro	Consigliere	Assente
FERRI Giulio	Consigliere	Presente
GIUSSANI Francesco	Consigliere	Presente
PREMOLI Maurizio	Consigliere	Presente
BORGHI Ariella	Consigliere	Presente
BUSSINI Simona	Consigliere	Presente
LINGIARDI Francesco	Consigliere	Assente
CIOCCA Daniela	Consigliere	Presente
MERISI Federico	Consigliere	Presente
MINUTI Luigi	Consigliere	Presente

e con la partecipazione degli assessori:

IMERI Juri Fabio	SI	VAILATI Sabrina	SI
MANGANO Basilio Antonino	SI	ZOCCOLI in PRANDINA Giuseppina	SI
NISOLI Alessandro	SI		

Constatata la presenza del numero legale, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

Relazione sull'argomento L'Assessore Vailati.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRECISATO come la presente proposta deliberativa sia stata esaminata dalla 1^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 18 novembre 2013;

VISTO l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito, con modificazioni, dalla Legge 06 agosto 2008 n. 133, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", nel testo risultante a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 16.12.2009, il quale prevede:

- Al comma 1 che "per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, 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 ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al Bilancio di previsione";
- Al comma 2 che "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica";
- 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 della 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 sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge";

RILEVATO che la procedura di ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili prevista dall'articolo sopra indicato consente una notevole semplificazione, con conseguente accelerazione, dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti Locali, nell'evidente obiettivo di soddisfare le esigenze di miglioramento dei conti pubblici, di riduzione o, comunque, contenimento dell'indebitamento, per la ricerca di nuove fonti di proventi destinabili a finanziamento dell'investimento;

VISTO l'art. 95-bis. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 (articolo introdotto dall'art. 21 della legge reg. n. 7 del 2012) che così recita "1. *Il presente articolo, in attuazione dell'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, disciplina i profili urbanistici connessi all'approvazione ad opera dei comuni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari. 2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato. 3. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR. 4. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*";

CONSIDERATO che è stata attivata, attraverso il competente Ufficio, una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, predisponendo un elenco di immobili non strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione in ragione della loro specifica dislocazione sul territorio, dell'accessibilità, del contesto ambientale, delle infrastrutture esistenti, per essere poi alienati al fine di finanziare le spese di investimento, utilizzando risorse straordinarie; valutata l'attuale situazione dei beni immobili individuati, si è ritenuto di prevedere la variazione della destinazione d'uso 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 connessa all'approvazione del Piano delle Alienazioni;

DATO ATTO, inoltre, che, relativamente a tali beni, sono state sviluppate le opportune analisi giuridico - amministrative, catastali ed urbanistiche al fine di verificarne l'effettiva titolarità e i titoli di provenienza, la loro

natura, ovvero se rientranti in categoria del patrimonio indisponibile o disponibile, il regolare accatastamento, l'identificazione catastale - urbanistica e sono state esaminate le nuove e possibili diverse funzioni degli stessi per le esigenze dell'Amministrazione;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n. 38 del 29 aprile 2013, esecutiva ai sensi di legge, come successivamente integrata, con la quale è stato approvato l'aggiornamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

DATO ATTO che il suddetto Piano delle Alienazioni è stato formato sui dati dell'inventario generale del patrimonio immobiliare dell'Ente;

CONSIDERATO che la condizione diffusa del patrimonio edilizio di edilizia residenziale pubblica, in ragione dello stato di conservazione e della vetustà richiede interventi di recupero;

CONDIDERATO che tra gli immobili interamente destinati ad alloggi E.R.P. è ricompreso l'edificio posto in via XX Settembre n. 8, composto da n. 11 alloggi e relative pertinenze, meglio dettagliati nell'allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, le cui risultanze catastali di seguito si riportano:

Compendio immobiliare di Via XX Settembre, 8 - Treviglio (BG)							
RIFERIMENTI GENERALI		RIFERIMENTI CATASTALI					
1	APPARTAMENTO	28	7774	1	A/3	6,5 VANI	€ 537,12
2	APPARTAMENTO	28	7774	2	A/3	6,5 VANI	€ 537,12
3	APPARTAMENTO	28	7774	3	A/3	5,5 VANI	€ 454,48
4	APPARTAMENTO	28	7774	4	A/3	4 VANI	€ 330,53
5	APPARTAMENTO	28	7774	5	A/3	5,5 VANI	€ 454,48
6	APPARTAMENTO	28	7774	6	A/3	5,5 VANI	€ 454,48
7	APPARTAMENTO	28	7774	7	A/3	4 VANI	€ 330,53
8	APPARTAMENTO	28	7774	8	A/3	5,5 VANI	€ 454,48
9	APPARTAMENTO	28	7774	9	A/3	5,5 VANI	€ 454,48
10	APPARTAMENTO	28	7774	10	A/3	4 VANI	€ 330,53
11	APPARTAMENTO	28	7774	11	A/3	5,5 VANI	€ 454,48
12	AUTORIMESSA	53	1879	1	C/6	12 mq.	€ 35,33
13	AUTORIMESSA	53	1879	2	C/6	12 mq.	€ 35,33
14	AUTORIMESSA	53	1879	3	C/6	12 mq.	€ 35,33
15	AUTORIMESSA	53	1879	4	C/6	12 mq.	€ 35,33
16	AUTORIMESSA	53	1879	5	C/6	12 mq.	€ 35,33
17	AUTORIMESSA	53	1879	6	C/6	12 mq.	€ 35,33
18	AUTORIMESSA	53	1879	7	C/6	12 mq.	€ 35,33
19	AUTORIMESSA	53	1879	8	C/6	12 mq.	€ 35,33

RICHIAMATA la precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 112 del 7 agosto 2013 con la quale si decideva di avviare il procedimento per la vendita del compendio immobiliare di Via XX Settembre, 8 (composto da n. 11 alloggi e n. 8 autorimesse) a corpo, nel rispetto del limite del 20 per cento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente al 28 novembre 2007 pari a 395 alloggi e relative pertinenze;

DATO ATTO che il Comune di Treviglio è proprietario, ad oggi, di n. 459 alloggi E.R.P. e n. 187 pertinenze (box e posti auto);

ATTESO che le condizioni di conservazione dell'immobile di via XX Settembre, così come acclarato dalla relazione redatta dall'Ufficio tecnico comunale (allegato F), ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, sono tali da consigliare in luogo della manutenzione straordinaria la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio e quindi con una diversa classe di intervento edilizio;

RILEVATO:

1. Che gli alloggi e le pertinenze del compendio immobiliare di Via XX Settembre, 8, versano in cattive condizioni sotto diversi punti di vista e risultano pertanto necessari interventi manutentivi straordinari per la messa a norma e la messa in sicurezza degli alloggi, senza dei quali i fabbricati riscontrano i criteri generali di inagibilità/inabitabilità;
2. Che l'Amministrazione Comunale non ha risorse economiche sufficienti per mantenere ed efficientare tutto il patrimonio immobiliare comunale di Edilizia Economico Popolare;
3. Che, per le stringenti norme sul patto di stabilità, gli investimenti sono limitati e l'A.C. non ha risorse proprie necessarie per garantire la manutenzione straordinaria degli stabili E.R.P. più ammalorati;
4. Che da una verifica puntuale del patrimonio comunale E.R.P. i fabbricati di Via XX Settembre, 8, risultano quelli più ammalorati per i quali necessiterebbero ingenti risorse economiche per la messa a norma e la messa in sicurezza;
5. Che risultano pertanto necessari i seguenti interventi manutentivi straordinari per la messa a norma e la messa in sicurezza degli alloggi, senza dei quali i fabbricati riscontrano i criteri generali di inagibilità/inabitabilità, meglio esplicitate nella relazione allegata (Allegato F):
 - rifacimento manto copertura e smaltimento elementi contenente fibre di amianto (relazione di sopralluogo ARPA – Bergamo – Prot. 2008/52774 del 28 ottobre 2008);
 - sostituzione serramenti;
 - miglioramento delle prestazioni energetiche degli elementi opachi mediante isolamento termico esterno;
 - installazione di impianto di riscaldamento a radiatori, possibilmente centralizzato;
 - rifacimento dei servizi igienici e relativi impianti idrici;
 - sostituzione di pavimenti, finiture e sistemazioni murarie in diversi alloggi e parti comuni;
 - rifacimento dei balconi a livello di impermeabilizzazione e di ciellini;
 - installazione di idoneo montascale per l'accesso all'atrio del palazzo;
 - formazione impianto ascensore completo;
 - adeguamento strutture alla normativa antisismica;
 - ristrutturazione dell'edificio adibito ad autorimesse nel cortile;
 - a completamento degli interventi di cui sopra, sarebbe auspicabile realizzare una pavimentazione del cortile condominiale attualmente mancante.

DATO ATTO che i gli immobili in oggetto infra descritti sono stati dichiarati inagibili/inabitabili, giusta dichiarazione del Dirigente dei Servizi Tecnici del 14 novembre 2013 Prot. 2013/56728 (Allegato D):

DATO ATTO che per gli immobili de quo ai fini dell'alienazione si seguirà il procedimento descritto agli artt. 46 e 47 (commi dal n. 8 al numero 11) della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" e s.m.i., che disciplinano le vendite rispettivamente degli alloggi occupati e liberi e precisamente:

- ai soggetti occupanti gli immobili di Via XX Settembre, 8, verrà assegnata altra unità abitativa considerata idonea e con superficie conforme allo standard previsto dall'art. 13, comma 9, del r.r. 1/2004 e in normale stato di manutenzione e conservazione;
- il Comune, in qualità di ente proprietario, assicura e favorisce le procedure di mobilità consensuale per tutte le famiglie occupanti l'immobile di Via XX Settembre, 8; qualora l'affittuario rifiutasse due proposte di mobilità verso unità abitative di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, verrà avviata la procedura di mobilità forzata, coinvolgendo i servizi sociali, assicurando agli inquilini il rimborso spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza;

DATO ATTO che per la cessione degli alloggi e relative pertinenze di che trattasi e specificati nell'allegato A) "modello alloggi ERP"- si provvederà, all'alienazione del compendio immobiliare a corpo, ovvero per la volumetria complessiva di mc. 4.480,00 per un valore a base d'asta di € 707.687,00=, giusta stima sommaria rilasciata dal responsabile del Servizio Sviluppo e Tutela della Città del 14 novembre 2013 – Prot. 2013/56754 (allegato G). Il valore del terreno è stato determinato tenendo conto degli attuali indicatori di mercato; detto valore è stato depurato dei costi di demolizione del fabbricato per rendere libera l'area. Il totale dei proventi derivanti

dall'alienazione, pari ad € 707.687,00 (allegato A) e allegato G) verrà destinato al recupero/ristrutturazione degli alloggi E.R.P., come dettagliato nell'allegato B);

RICHIAMATA la DGR 6 luglio 2011 n. IX/1966 "Indicazioni per la predisposizione dei programmi per la valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio E.R.P. - artt. 46 e 47 L.R. n. 27/2009";

RISCONTRATA la propria competenza ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettere b) e l) del T.U.E.L.;

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità tecnica, reso ai sensi dell'art. 49.1 del TUEL, dal Dirigente Responsabile del Servizio interessato (documento allegato sub. 1);

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità contabile, reso ai sensi dell'art. 49.1 del TUEL, dal Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario (documento allegato sub. 1);

PRESO ATTO dell'esito della verifica in ordine alla conformità della proposta di deliberazione alla legge, allo statuto e ai regolamenti svolta dal Segretario Generale (documento allegato sub. 1);

UDITI gli interventi e le dichiarazioni di voto dei Consiglieri, come integralmente riportati nel Resoconto della seduta;

CON LA SEGUENTE VOTAZIONE, resa per mezzo di sistema elettronico di rilevazione:

- Favorevoli, n. 10 (Melli, Risi, Fumagalli, Sghirlanzoni, Cologno, Ferri, Premoli, Giussani, Pezzoni, Pignatelli);
- Contrari n. 5 (Merisi, Borghi, Bussini, Ciocca D., Minuti);

UDITA la proclamazione dell'esito della votazione da parte del Presidente del Consiglio,

DELIBERA

1. DI APPROVARE l'ulteriore aggiornamento del Piano delle Alienazioni redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito, con modificazioni, dalla Legge 06 agosto 2008 n. 133, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (Allegato E);
2. DI DARE ATTO che l'inserimento di fabbricati ed aree nel Piano delle alienazioni ne determina:
 - a. la classificazione come "patrimonio disponibile";
 - b. ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58 - comma 3 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito, con modificazioni, dalla Legge 06 agosto 2008 n. 133;
3. DI DARE ATTO:
 - a. Che la destinazione urbanistica dei beni immobili riportati nel Piano di cui al precedente punto 2 è quella risultante dal vigente P.G.T.;
 - b. Che il Piano delle Alienazioni 2013 - 2014 - 2015 verrà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Treviglio successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale;
4. DI RICHIEDERE alla Regione Lombardia - Direzione Generale Casa - di poter alienare il patrimonio E.R.P. - immobili siti in Treviglio (BG), in Via XX Settembre, 8, secondo le modalità previste dagli artt. 46 e 47 della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27, in quanto il fabbricato è inagibile/inabitabile e di contro gli appartamenti non possono essere alienati singolarmente; la vendita potrà essere effettuata per il volume dell'area individuata catastalmente al N.C.E.U. fg. 28 mappali 7774 e 1879;
5. DI DARE ATTO che i proventi derivanti dall'alienazione dell'edificio di Via XX Settembre, 8, verranno utilizzati per il recupero/manutenzione straordinaria degli alloggi comunali di E.R.P. (Allegato B) e C);
6. DI DARE ATTO che tutte le famiglie alloggiate in Via XX Settembre, 8, verranno ricollocate in appartamenti di proprietà comunale nel rispetto dell'art. 46 commi 9 e 10 della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27;

7. DI DARE MANDATO all'Ufficio Patrimonio e Demanio di attivare il procedimento di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio E.R.P. presso la competente Direzione Generale Casa della Regione Lombardia;
8. DI DARE ATTO che il presente provvedimento costituisce atto prodromico all'approvazione dell'asestamento del Bilancio anno 2013 e, pertanto, detto Piano costituisce allegato specifico allo stesso;
9. DI DICHAIRARE la presente deliberazione, a seguito di apposita votazione (voti favorevoli n. 11 – Melli, Risi, Fumagalli, Sghirlanzoni, Cologno, Ferri, Premoli, Giussani, Minuti, Pezzoni, Pignatelli – contrari n. 4 Merisi, Borghi, Bussini, Ciocca D.), resa a mezzo di sistema elettronico di rilevazione, nel rispetto dell'art. 134.4 del TUEL, immediatamente eseguibile, in contesto di piena continuità dell'azione amministrativa locale.



Città di
TREVIGLIO
PROVINCIA DI BERGAMO

CONSIGLIO COMUNALE

Letto, approvato e sottoscritto:

F.to Il Presidente Avv. PIGNATELLI Gianluca

F.to Il Segretario Generale Dr. PURCARO Antonio Sebastiano