

	Comune di Peschiera Borromeo (Provincia di Milano)	Numero 12	Data 17/12/2015	Cod. Ente 11059
---	--	-------------------------	-------------------------------	-------------------------------

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA INSERIRE NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI ESERCIZI FINANZIARI 2016-2018.

L'anno 2015 addì 17 del mese di Dicembre alle ore 19.00 nella Residenza Comunale la DOTT.SA DONATELLA CERA, nominata Commissario Straordinario per la provvisoria amministrazione dell'Ente con Decreto del Prefetto di Milano n. 0119212 del 10/12/2015, con l'assistenza del Segretario Generale DOTT.SA PAOLA MARIA XIBILIA, procede alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Comune di Peschiera Borromeo

Provincia di Milano

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(con i poteri della Giunta Comunale)

Richiamato il contenuto dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, nella L. n.133/2008, come ulteriormente modificato dall'art. 27 comma 7 del D.L. 201/2011 convertito nella Legge n. 214/2011, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comune ed altri enti locali", con riferimento alle operazioni di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale ivi previste e che prevede, al comma 1°, la possibilità per i Comuni di individuare quali siano i beni non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni da inserire in un piano di dismissione, alienazione o valorizzazione da allegarsi al bilancio comunale e da farsi approvare dal Consiglio comunale;

Rilevato che la procedura di ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili prevista dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008, consente una semplificazione dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, nell'evidente obiettivo di soddisfare le esigenze di miglioramento dei conti pubblici, di riduzione e contenimento dell'indebitamento e di ricerca di nuovi proventi destinabili a finanziamento degli investimenti;

Precisato che :

- che l'elenco in esame, soggetto a pubblicazione insieme alla delibera che lo approva mediante le forme previste dal relativo regolamento in materia, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile;
- che l'elenco contiene fabbricati da alienare e da porre in locazione;
- che i fabbricati, appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente, inseriti nell'elenco approvato vengono collocati, ove appartenenti a diverse categorie giuridiche, nella categoria dei beni patrimoniali disponibili e che degli stessi, ove necessario, è individuata la destinazione urbanistica come da P.G.T. vigente o da modificare mediante variante al Piano dei Servizi del P.G.T.;
- che con riferimento alle singole valorizzazioni si rinvia a successivo provvedimento gestionale di approvazione di perizia di stima, o di aggiornamenti della stessa ove già esistente, che tenga conto di diversi metodi di valorizzazione anche reddituali dei singoli beni oggetto di alienazione, ciò al fine di rispecchiare il più possibile i valori di mercato dei beni rendendo prossimo l'incontro tra domanda e offerta dei singoli beni; dando atto quindi che le singole valorizzazioni che vengono indicate nel piano delle alienazioni riferite a ciascun singolo immobile si intendono determinate in via preliminare e presuntiva sulla base di perizie già acquisite e per alcuni immobili sulla base dei valori unitari ricavati dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare Anno 2015 - 1° semestre;
- che con riferimento ai beni da alienare, le modalità di scelta del contraente potranno subire modificazioni in seguito al mutamento delle valutazioni in ordine al quadro giuridico ed alla valorizzazione economica del bene, da verificarsi al momento dell'effettiva alienazione del singolo bene, a seguito delle opportune analisi giuridico-amministrative, catastali ed urbanistiche;



Comune di Peschiera Borromeo

Provincia di Milano

- che con riferimento alle alienazione di beni immobili, i singoli contraenti verranno individuati in base a procedure ad evidenza pubblica così da garantire il rispetto dei principi di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza proporzionalità e pubblicità;

Considerato che l'elenco dei cespiti di cui all'All. A0, dettagliato negli allegati A1, A2 e A3 costituisce il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, insieme all'All. 4 (immobile in locazione), è destinato a costituire parte integrante e sostanziale, premessa metodologica ed operativa da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2°, lett. 1) T.U.E.L. 267/2000 ed allegato obbligatorio al Bilancio di Previsione ai sensi dell'art. 58, comma 2°, del D.L. n. 112/08;

Ravvisata l'opportunità e convenienza di approvare la ricognizione, effettuata dal settore Patrimonio di concerto con il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, in ordine agli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e di valorizzazione da includere nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli Immobili, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 e di approvare pertanto senza modificazioni il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli Immobili e l'allegato Elenco, che si riporta quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Dato atto che relativamente al fabbricato denominato "Bistrò", di cui all'allegato A4 dell'elenco degli immobili di cui sopra, con precedente deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 09 settembre 2014, si è costituita, ai sensi dell'art. 95 bis, comma 2, della L. R. n. 12/2005 e s.m.i., la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) nei termini di cui al citato articolo;

Visti gli allegati pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'articolo 49 - comma 1° e 147 bis e s.m. - D.Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.), dal Responsabile del Settore Staff del Segretario Generale - Servizio Tutela e valorizzazione del Patrimonio Immobiliare e dal Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio per la regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Servizi Finanziari per la regolarità contabile della presente deliberazione;

DELIBERA

- 1) Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Di approvare l'elenco dei beni non strumentali ex art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con L. n.133/2008, contenuti nell'All. A0, dettagliato negli allegati A1,A2 e A3 facenti parte, insieme all'All. 4 (immobile in locazione), integrante e sostanziale del presente atto quale Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per le annualità 2016-2018, che nello specifico prevede l'alienazione dell'edificio ex-scuola di Linate, del negozio di via Quasimodo civ. n. 1, e dei negozi di Via 2 giugno civ .8, 10, 12 e 14, oltre la locazione del fabbricato denominato "Bistrò" di via G. Di Vittorio civ. n. 18, da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.



Comune di Peschiera Borromeo

Provincia di Milano

- 
- 3) Di dare atto che relativamente al fabbricato denominato "Bistrò", di cui all'allegato A4 dell'elenco degli immobili di cui sopra, con la precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 09 settembre 2014, si è costituita, ai sensi dell'art. 95 bis, comma 2, della L. R. n. 12/2005 e s.m.i., la variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) nei termini di cui al citato articolo.
- 4) Di dare atto che:
- l'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e la destinazione urbanistica;
 - detto inserimento ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., ai sensi dell'art. 58 c. 3 del D.L. n. 112/08, convertito con modificazioni in Legge. n. 133/08 e che si provvederà alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Ente all'esito della conseguita approvazione da parte del Consiglio;
 - il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli immobili costituisce allegato al Bilancio di Previsione è fatta salva in ogni caso la facoltà di individuare forme di valorizzazione alternative nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;
 - le singole valorizzazioni sono da intendersi determinate in via preliminare e presuntiva, rinviando a successivo provvedimento gestionale di approvazione di perizia di stima da redigere, o di aggiornamento della stessa ove già esistente, che tenga conto di diversi metodi di valorizzazione anche reddituali dei singoli beni oggetto di alienazione, ciò al fine di rispecchiare il più possibile i valori di mercato dei beni rendendo prossimo l'incontro tra domanda e offerta dei singoli beni;
 - di dare altresì espressamente atto che è stata effettuata e sarà mantenuta, attraverso variazioni del documento di programmazione, la necessaria parificazione fra le previsioni di alienazione e valorizzazione contenute nello schema di Piano qui approvato e lo schema inerente il Bilancio Annuale e Pluriennale di previsione, talché risultano iscritte nel Bilancio di previsione dell'Ente, per l'anno 2016, le entrate derivanti dalla realizzazione del Piano, così come determinate in via necessariamente preliminare e presuntiva.

La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. (D.Lgs. n° 267/2000), stante la propedeuticità del presente provvedimento alla quantificazione delle entrate da alienazioni patrimoniali, da inserire nel bilancio di previsione per annualità 2016.



Comune di Peschiera Borromeo

Provincia di Milano

14/12/15

ALLEGATO DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 12 DEL 14/12/2015

OGGETTO DELLA PROPOSTA : INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA INSERIRE NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI ESERCIZI FINANZIARI 2016-2018.

PARERI AI SENSI ART. 49, COMMA 1°, e 147 BIS E S.M. DEL D.LGS. N. 267/2000 (TUEL)

Parere tecnico: Si esprime parere favorevole sia sulla regolarità tecnica, sia sulle regolarità e correttezza dell'azione amministrativa dell'atto in oggetto.

Data, 14/12/15



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI STAFF AL SEGRETARIO
GENERALE**

Dott.ssa Paola Maria Xibilija



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE E
GESTIONE DEL TERRITORIO**

Ing. Pierluigi Taverni

Parere contabile:

Si esprime parere favorevole circa la regolarità contabile dell'atto in oggetto

Non necessita di parere contabile

Data, 17/12/2015



IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

Dott. Samuele Samà



ALLEGATO A 0

PIANO DELLE ALIENAZIONI 2016-2018

Come da deliberazione di C.P. num. ... del .../12/2015

	VALORE DI PRESUNTO REALIZZO
EDIFICIO EX - SCUOLA DI LINATE	€ 672.000,00 *
NEGOZIO DI VIA S. QUASIMODO	€ 120.000,00 *
NEGOZI DI VIA 2 GIUGNO	€ 623.000,00 *
VALORE COMPLESSIVO PRESUNTO DELLE ALIENAZIONI	€ 1.415.000,00 *

* Valore al netto di I.V.A.



ALLEGATO A1



DESTINAZIONE URBANISTICA DA PGT VIGENTE - SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO ESISTENTE -	
FABBRICATO SU UN PIANO RIALZATO FUORI TERRA DA DESTINARE A TERZIARIO (Uffici, Studi professionali, etc....)	
INDIRIZZO	3
FRAZIONE Linate	
VIA G. Pascoli	
NUMERO CIVICO	
IDENTIFICATIVI CATASTALI	
SITUAZIONE CATASTALE	accatastato
FOGLIO	21
MAPPALE	12
SUBALTERNO	
CATEGORIA	B/5
CONSISTENZA MC	1680
SUPERFICIE MQ (mc. 1680 : m. 3 di altezza interna)	560
VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO TOTALE € 1200,00/mq. (calcolato con riferimento al Bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2015 1° semestre)	€ 672.000,00 *

* Valore al netto di I.V.A.



ALLEGATO A2



DESTINAZIONE URBANISTICA - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - FABBRICATO RESIDENZIALE CON AL PIANO TERRENO	Negozio
INDIRIZZO	
FRAZIONE Bettola	
VIA S. Quasimodo	
NUMERO CIVICO	1
IDENTIFICATIVI CATASTALI	
SITUAZIONE CATASTALE	accatastato
FOGLIO	41
MAPPALE	42
SUBALTERNO	8
CATEGORIA	C/1
CONSISTENZA	
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	78,711
SUPERFICIE CATASTALE MQ	81,00
RENDITA CATASTALE	€ 2.158,58
VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO TOTALE (come da deliberazione G.C. n. 207 del 07/08/2015).	€. 120.000,00*

* Valore al netto di I.V.A.



R



ALLEGATO A3

DESTINAZIONE TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE _ IN FABBRICATO CON AL PIANO	Negozio	Negozio	Negozio	Negozio
TERRENO				
INDIRIZZO				
FRAZIONE Bettola				
VIA Due Giugno				
NUMERO CIVICO	8	10	12	14
IDENTIFICATIVI CATASTALI				
SITUAZIONE CATASTALE	accatastato	accatastato	accatastato	accatastato
FOGLIO	53	53	53	53
MAPPALE	416	416	416	416
SUBALTERNO	2	3	4	5
CATEGORIA	C/1	C/1	C/1	C/1
SUPERFICIE MQ	59	61	88	97
SUPERFICIE TOTALE MQ 305				
CANONE DI LOCAZIONE ANNUO (maggio 2013) come da contratto rep.	€ 10.692,97 N. 58 del 06/06/2011	€ 11.883,17 N. 711 del 29/05/2009	€ 16.789,19 N. 18 del 20/05/2010 e app. del 01/12/2010	€ 17.999,84 N. 45 del 30/03/2011
VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO PARZIALE	€ 120.500,00	€ 124.500,00	€ 180.000,00	€ 198.000,00
VALORE DI PRESUMIBILE REALIZZO TOTALE (come da perizia approvata con deliberazione G.C. n. 207 del 07/08/2015).				€ 623.000,00*

* valore al netto di IVA





ALLEGATO A4

DESTINAZIONE URBANISTICA DA PGT VIGENTE - ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O INTERESSE PUBBLICO E GENERALE - FABBRICATO SU DUE PIANI FUORI TERRA DESTINATO A PUBBLICO ESERCIZIO (Ristorante, Pub, Locale notturno ...) come da deliberazione C.C. n. 60 del 09 settembre 2014	
INDIRIZZO	
FRAZIONE Foramagno	
VIA G. Di Vittorio	
NUMERO CIVICO	18
IDENTIFICATIVI CATASTALI	
SITUAZIONE CATASTALE	accatastato
FOGLIO	60
MAPPALE	304
SUBALTERNO	
CATEGORIA	D/8
SUPERFICIE CATASTALE MQ	688,93
VALORE LOCAZIONE (€/mq. x mese) media tra €/mq. 6 ed €/mq. 7,5	€ 6,75
(come da Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare Anno 2015 1° semestre)	
VALORE PRESUMIBILE CANONE DI LOCAZIONE	€ 55.803,33*
(come da D.P.R. n. 296/2005 applicato per analogia)	

* Valore al netto di I.V.A.



Handwritten signature

