

2.3.5 Alienazione e Valorizzazione del patrimonio

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Relativamente alla gestione patrimoniale, le innovazioni normative di questi ultimi anni e l'accresciuta necessità del rispetto di vincoli di finanza pubblica, impongono un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione del patrimonio pubblico, particolare nel settore degli Enti locali. Il patrimonio non può più essere considerato in una visione

statica, quale mero complesso dei beni dell'Ente di cui deve essere assicurata la conservazione, ma deve essere inserito in una visione dinamica, quale strumento strategico della gestione e quindi come

complesso di risorse che l'Ente deve utilizzare e valorizzare, in maniera ottimale, per il migliore perseguimento delle proprie finalità d'erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale dell'intera collettività di riferimento. Le acquisizioni, le alienazioni, le locazioni attive e passive, le diverse forme di concessione e di gestione, dovranno essere rilette alla

luce di questo indirizzo strategico e ciò comporterà, tra l'altro, la necessità di promuovere un processo di crescita culturale dell'intera macchina comunale. A differenza di quanto avviene da

sempre nell'azienda privata, infatti, il patrimonio immobiliare pubblico ha ancora oggi una scarsa considerazione quale essenziale fattore produttivo e l'attenzione dei vari attori interni rimane prevalentemente concentrata sull'assegnazione e sull'impiego delle risorse finanziarie ed umane, trascurando le necessità di razionalizzazione e ottimizzazione nell'impiego delle risorse strumentali, in particolar modo immobiliari. Le linee di intervento sul patrimonio sono inserite nel piano di Valorizzazione ed Alienazione del Comune:

– Valorizzazioni e dismissioni immobili non utili ai fini istituzionali:

si tratta di incrementare le

entrate tramite alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, al fine di sostenere le politiche d'investimento dell'ente, nel contesto dei crescenti vincoli alla spesa pubblica imposti dalla normativa vigente. Partendo dall'elenco dei beni immobili non strumentali l'esercizio delle funzioni istituzionali, verrà redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (si veda sez. operativa 2.3.5).

Per valorizzare gli immobili oggetto di

vendita e massimizzare le possibili entrate che ne derivano verranno realizzate variazioni di destinazione urbanistica.

– Efficienza ed equità nelle concessioni di immobili comunali: si tratta di incrementare l'efficienza nella gestione e nell'uso del patrimonio immobiliare concesso a soggetti terzi. Partendo dall'elenco degli immobili concessi a terzi e dovranno essere individuate le possibilità di miglioramento delle condizioni dei rapporti in essere (locazioni, conferimenti, concessioni, comodati, etc.) al fine di applicare correttamente i principi di economicità e redditività del patrimonio pubblico e di perseguire il massimo di equità e trasparenza nell'affidamento di immobili, strutture e impianti comunali ad ogni finalità destinati. I beni immobili disponibili dovranno essere concessi prevedendo la corresponsione di un canone determinato sulla base dei valori di mercato ovvero tali beni potranno essere assegnati ai

Servizi di volta in volta coinvolti (Sociale, Sport, Cultura, ecc.) i quali provvederanno a concederli in convenzione ai soggetti utilizzatori, a fronte del servizio reso dagli stessi.

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ha lo scopo di riordinare e valorizzare il patrimonio degli enti locali, evidenziando quali sono gli immobili disponibili per le alienazioni e quali necessitano di operazioni di valorizzazione urbanistica, quelli destinati all'affitto, ecc....

Nella tabella seguente si riportano gli immobili e terreni previsti nel Piano alienazioni e valorizzazioni 2019/2021.

N°	DESCRIZIONE IMMOBILE	FRAZ/LO C.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	INTERVENTI PREVISTI PER VALORIZZAZIONE	IMMOBILI DA DISMETTERE PER L'ALIENAZIONE	VALORE DI MERCATO
1	Ex Scuola di Careggine, ex abitazione ed ex magazzino comunale in via Taccino.	Careggine	Foglio 8 (ex sezione A) Particella 2206		Trattasi dell' ex scuola di Careggine, adibita ad abitazione ed ormai in disuso da parecchi anni, l'unica soluzione per valorizzare tale immobile è di cederlo in vendita, per una eventuale ristrutturazione e con nuova destinazione Turistico-Residenziale.	€ 375.000,00
2	Ex asilo di Careggine, destinato a Ufficio Postale, Farmacia e studio dentistico	Careggine	Foglio 8 (ex sezione A) Particella 175	Detto immobile, suddiviso in 3 unità immobiliari distinte e separate, è attualmente in affitto: il 1° a Poste Italiane come ufficio postale, il 2° al Dr. Ranieri Giuseppe con utilizzo a Farmacia ed il 3° allo studio dentistico del Dr. Felicetti.		€ 325.000,00
3	Ex scuola di Capricchia, con annesso piccolo giardino (resede di competenza), in sufficiente stato di manutenzione.	Capricchia	Foglio 10 (ex sezione C) Particella 4173	Detto immobile è stato dato in Comodato Gratuito con contratto in data..... all'associazione Pescatori/Cacciatori di Careggine ed in tale contratto è previsto una serie di iniziative atte a valorizzare tale immobile, inoltre tali associazioni porteranno		€ 75.000,00

				avanti tutto quello che riguarda la manutenzione dell'immobile.		
4	Ex scuola di Isola Santa, con annesso piccolo giardino (resede di competenza), in cattivo stato di manutenzione.	Isola Santa	Foglio 20 (ex sezione C) Particella 4550		Trattasi dell' ex scuola di Isola Santa ormai in disuso da parecchi anni e l'unica soluzione per valorizzare tale immobile è di cederlo in vendita, per una eventuale ristrutturazione e con nuova destinazione Turistico-Residenziale.	€ 10.000,00
5	Ex scuola di Capanne, con annesso piccolo giardino (resede di competenza), in cattivo stato di manutenzione.	Capanne	Foglio 16-17 (ex sezione C) Particella 4548		Trattasi dell' ex scuola di Capanne ormai in disuso da parecchi anni e l'unica soluzione per valorizzare tale immobile è di cederlo in vendita, per una eventuale ristrutturazione e con nuova destinazione Turistico-Residenziale.	€ 50.000,00
6	Casa Torre, ex edificio storico espropriato all' Enel e completato di recente all'interno del Borgo Storico di Isola Santa.	Isola Santa	Foglio 20 (ex sezione C) Particella 4114	La ristrutturazione di detto immobile è stata completata nel corso del 2008, con fondi comunali e della Provincia sulla pesca, infatti la destinazione prevista è quella turistica, soprattutto per quanto concerne, lo sfruttamento della pesca. L'immobile è destinato a casa alloggio del pescatore e una parte attrezzata a museo della pesca. La Valorizzazione avverrà tramite la concessione in gestione (nel modo più conforme alla legge) alla società presente in loco Isola Santa Turismo sas, ormai inserita nel mondo della pesca turistica che da		€ 250.000,00

				<p>anni svolge sul territorio comunale.</p> <p>Una volta approvato il presente piano l'immobile sarà volturato in favore del Comune e faranno parte dei beni strumentali, in quanto è stata avviata prima del 2008 la procedura espropriativa con il verbale di immissione in possesso ma non è stato mai perfezionato il contratto con ENEL.</p>		
7	Ex Chiesa di Isola Santa	Isola Santa	Foglio 20 (ex sezione C) Particella C	<p>La ristrutturazione di detto immobile è prevista nel corso 2009 in quanto sono già stati predisposti dei finanziamenti dal Ministero per i beni ambientali ed architettonici per il recupero della chiesa che verrà adibita a centro culturale, biblioteca storica, ecc.....</p> <p>La Valorizzazione, una volta completata l'opera di ristrutturazione, avverrà tramite associazioni del settore che sapranno sfruttare le caratteristiche storico-culturali.</p>		€ 300.000,00
8	Ex Molino, ora destinato all'ospitalità turistica, ristrutturato dal comune da anni in sufficiente stato di manutenzione e di un piccolo terreno antistante.	Loc. Ai Molini	Foglio 9 (ex sezione C) Particella 1264-1265	<p>Trattasi di un'ex Molino, ristrutturato, ormai in cattivo stato di manutenzione.</p> <p>La soluzione per la sua valorizzazione è quella di concedere il bene in gestione ad un'operatore economico che eseguendo degli interventi di manutenzione straordinaria possa riattivare il bene e metterlo a disposizione per il potenziamento dell'offerta turistica..</p>		€ 51.655,33
9	Ex Molino, ora destinato all'ospitalità turistica,	Loc. Ai Molini	Foglio 9 (ex sezione C) Particella 1753-1754-1755	<p>Trattasi di un'ex Molino, ristrutturato, ormai in cattivo stato di manutenzione.</p>		€ 49.99,15

	ristrutturato dal comune da anni in sufficiente stato di manutenzione e di un piccolo terreno antistante.			La soluzione per la sua valorizzazione è quella di concedere il bene in gestione ad un'operatore economico che eseguendo degli interventi di manutenzione straordinaria possa riattivare il bene e metterlo a disposizione per il potenziamento dell'offerta turistica..		
10	Ex Molino, ora destinato all'ospitalità turistica, ristrutturato dal comune da anni in cattivo stato di manutenzione e di un piccolo terreno antistante.	Loc. Ai Molini	Foglio 9 (ex sezione C) Particella 4211	Trattasi di un'ex Molino, ristrutturato, ormai in cattivo stato di manutenzione. La soluzione per la sua valorizzazione è quella di concedere il bene in gestione ad un'operatore economico che eseguendo degli interventi di manutenzione straordinaria possa riattivare il bene e metterlo a disposizione per il potenziamento dell'offerta turistica..		€ 39.849,01
11	Terreni in diritto di Superficie in loc. Piandagora	Careggine-loc. Piandagora	Foglio 1 (ex sezione A) particelle 2578 (ex 1737/b), 2577 (ex 1738/b), 2576 (ex 1740/c), 2168, 1736, 2167, 1735, 1734, 1732, 1733, 1730, 1731, 1729, 2585 (ex 1827/b), 2586 (ex 2307/b), 2587		La Valorizzazione di questi terreni avverrà soltanto con la vendita ai privati cittadini che vi hanno costruito sopra l'abitazione in diritto di superficie.	€ 37.980,00
12	Terreni a varie coltura dislocati sul territorio comunale	Varie località	Foglio 1 (ex sezione A) particelle 274-276-278-282-283-333-334-397-877-1208-1573-1593-1606-1721-1728-1740-1827-1849-1929-1942-1951-1956-1963-1966-2044-2045-2055-2107-2110-2115-2116-2305-2307-2423-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2541-2572-2573-2574-2580-2581-2582-2592-2593-2594-4729. Foglio 2 (ex sezione B) particelle 268-279-280-283-284-413-521-537-544-790-825-826-985-		Trattasi di terreni distanti dai centri abitati, che potranno essere valorizzati tramite alienazione, oppure nei casi dei boschi verrà alienato soltanto il soprassuolo.	€ 250.000,00

			986-1035-1126-1127-1331-1365-1366-1385-1387-1388-1389-1444. Foglio 3 (ex sezione C) particelle 1-2-5-6-7-8-9-10-11-12-16-28-58-66-67-139-488-489-554-833-853-900-947-998-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1012-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1022-1023-1028-1029-1030-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1047-1048-1049-1091-1092-1093-1094-1095-1112-1114-1116-1118-1155-1156-1158-1159-1685-1903-1908-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1963-1964-2213-2214-2346-2347-2399-2400-2401-2417-2418-2419-2420-2421-2474-2565-2566-2611-2612-2613-2617-2618-2619-2620-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2648-2665-2666-2675-3302-3303-3304-3440-3537-3955-4022-4127-4176-4397-4398-4401-4402-4405-4406-4407-4550-4824-4825-6750-6755-6782-6799-6968.			
13	Terreni a varie coltura dislocati sul territorio comunale	Venale, Caldanelle e Tre Faggie	Foglio 3 (ex sezione C) particelle 1013-1031-2630.	Affitto ad aziende agricole dislocate sul territorio per la valorizzazione del bosco		€ 500,00
14	Piccolo appezzamento di terreno sito in Careggine capoluogo di modeste dimensioni.	Loc. Careggine	Foglio 1 (ex sezione A) particelle n°168-2138-2139.		Trattasi di un relitto stradale dismesso da anni e di un incolto produttivo, entrambi confinanti con la S.P. dove una volta era stato costruito anche il momento degli Alpini che è stato spostato, la valorizzazione di detti appezzamenti avverrà tramite vendita all'unico confinante che ha fatto richiesta di acquisto e cioè la	€ 200,00

					Sig.ra Corsi Angelina.	
15	Piccolo tratto della Ex Strada Comunale di Apraia.	Loc. Rava	Foglio 2 (ex sezione B) particella n°4332-4333-.		Trattasi di un relitto stradale dismesso da anni, che attraversa la proprietà del Sig. Nardini Rossano, che verrà ceduto in permuta con altri due piccoli appezzamenti di terreno di sua proprietà, facendo passare la strada comunale di Apraia, che porta alla proprietà Toni, unico fondo che rimarrebbe intercluso, da un'altra parte, tenendo presente che la strada comunale di Apraia attuale è quella asfaltata che porta agli impianti sportivi.	€ 500,00
16	Terreno dislocato in loc. Il Piano dove sono stati costruiti gli impianti sportivi, campo da calcio, tennis, pista pattinaggio, ecc... Terreno occupato ormai da quando sono stati costruiti gli impianti e di cui nessuno ha mai rivendicato la proprietà in quanto trattasi di intestatari catastali deceduti da anni, detto terreno va inserito nel piano come atto ricognitivo per poi poter procedere alle vulture catastali, dopodiché diventerà bene strumentale del Comune e quindi non viene	Il Piano	Foglio 2 (ex sezione B) particella 412.	Una volta approvato il presente piano detti terreni saranno volturati in favore del Comune e faranno parte dei beni strumentali, in quanto sopra insistono gli impianti sportivi.		€ 200,00

	attribuito nessun valore.					
17	<p>Terreni a varie coltura dislocati in prossimità del cimitero dove è stato costruito da anni l'ex campo da gioco (dove ora in parte è stato realizzato l'edificio Polivalente e quello Polifunzionale). Terreni già pagati ai proprietari, ma dei quali non è mai stato formalizzato il contratto di acquisto e pertanto serve inserirli nel piano come atto ricognitivo per poi poter procedere alle volture catastali, dopodiché diventeranno beni strumentali del Comune e quindi non viene attribuito nessun valore.</p>	In prossimità del cimitero di Careggine	Foglio 1 (ex sezione A) particelle n°1660-1661-1662-1663.	Una volta approvate il presente piano detti terreni saranno volturati in favore del Comune e faranno parte dei beni strumentali, in quanto sopra insistono in parte il Polivalente ed il Polifunzionale.		€ 0,00
18	Vari appezzamenti di terreno agricolo e forestale, oggetto di vendita avvenuta con atto in data 13 Maggio 2014, rogato dal Segretario Comunale D.ssa Antonella Cugurra, Rep. 608/2014.	Fraz.. Pierdiscini, in prossimità di via Salceta	Foglio 1 (ex sezione A) particelle 4937-4966-4948-4947-4945-4944-4942-4943-4941-4950.		Terreni già venduti oggetto di modifica ed integrazione.	0,00
19	Vecchio tratto di strada vicinale della Selvaccia	Isola Santa	Foglio 3 (ex sezione C) in prossimità delle particelle n°3488-3487-3486-6886-6882-6884.		Trattasi di un vecchio tratto della strada vicinale della Selvaccia, ormai inutilizzato da anni che divide l'attuale Zona "E1" Zona Agricola Speciale	€ 1.000,00

					zona produttiva per l'insediamento di stabilimenti ed impianti necessari all'imbottigliamento e lo stoccaggio di acqua per uso alimentare, la sua valorizzazione avverrà, previa sdemanializzazione, attraverso la vendita.	
20	Terreni a varie coltura dislocati presso il Campo Sportivo	Campo Sportivo	Foglio 2 (ex sezione B) particelle 1852-1850-44622630.	Affitto ad aziende agricole dislocate sul territorio per la valorizzazione del bosco		€ 500,00

