

# Alienazione e valorizzazione immobiliare del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

## Territorio e autonomie locali

📅 23 Febbraio 2009

## Categoria

05.01.01 Competenze

## Sintesi/Massima

Ai sensi dell'art. 58 legge n. 133/2008 ciascun ente individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Tale piano viene approvato dal consiglio comunale e costituisce allegato al bilancio di previsione. Si è dell'avviso che, per alienare i beni compresi nel piano, sia necessaria una specifica ed espressa deliberazione consiliare ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera l) del TUEL, affinché l'organo possa esprimersi con

maggior completezza circa i motivi della alienazione, il valore di vendita del bene, la procedura di alienazione.

### Testo

Con la nota allegata il comune di . ha interessato questo Ufficio in ordine alle questioni di seguito indicate, relative all'applicazione dell'art. 58 della legge n. 133/2008 recante 'ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali'. 1) Riguardo la possibilità di adottare autonomi provvedimenti successivi all'approvazione del bilancio di previsione e dell'allegato piano delle alienazioni e valorizzazione, si ritiene possa essere dato positivo avviso, laddove si tratti di atti dispositivi di beni inseriti nel piano suddetto . Il comma 1 del citato art. 58 prevede infatti che si proceda alla redazione di una pianificazione in cui l'ente individua i singoli beni immobili che ricadono nel territorio di propria competenza; tali beni devono essere non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e

suscettibili di essere valorizzati ovvero dismessi. La ratio della norma appare quella di consentire all'ente di operare un riordino del patrimonio immobiliare finalizzato alla redazione del citato piano, che costituisce un ulteriore documento da allegare al bilancio di previsione, e l'inclusione di un bene non strumentale per l'esercizio delle funzioni istituzionali nel piano non comporta la vendita del bene stesso. Poiché tale piano viene approvato dal consiglio comunale e nella considerazione che il piano stesso, come sopra evidenziato, costituisce allegato al bilancio di previsione, sembra far nascere il dubbio all'ente interessato sulla possibilità o meno per il consiglio di approvare autonomi atti volti ad alienare gli immobili compresi nel piano. In proposito si è dell'avviso che, per alienare i beni compresi nel piano, sia possibile e necessaria una specifica ed espressa deliberazione consiliare ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera l) del TUEL, affinché l'organo possa esprimersi con maggiore compiutezza riguardo ai seguenti aspetti principali: ■ i motivi dell'alienazione e la destinazione da dare alle risorse che ne

derivano (finanziare spese di investimento, debiti fuori bilancio, salvaguardia degli equilibri di bilancio ed altro); ■ eventuali ulteriori elementi da considerare per determinare il valore di vendita del bene; ■ la procedura di alienazione. A quest'ultimo riguardo si sottolinea come il piano, essendo un allegato al bilancio di previsione, riveste - come si è detto - una prevalente funzione ricognitiva e programmatica, senza rappresentare un atto di disposizione conclusiva del consiglio per la vendita, tanto più che l'alienazione di beni è un atto eventuale e potenziale. Proprio perché il piano assume la predetta funzione, non può ritenersi possibile, nel corso dell'esercizio finanziario, procedere all'alienazione di un bene che non sia stato compreso nel piano stesso. 2) E' posta la questione volta a conoscere le conseguenze scaturenti dall'inserimento dei beni immobili nel piano, ed in particolare se la pianificazione dell'alienazione comporti necessariamente la variazione della destinazione urbanistica del singolo immobile. Dispone esplicitamente il comma 2 'l'inserimento degli immobili nel

piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica'. La norma appare chiara, potendo essere intesa nel senso che una volta inserito nell'elenco, l'immobile diviene automaticamente patrimonio disponibile dell'ente locale, senza ulteriori atti o adempimenti, avendone l'ente valutato la funzione non strumentale all'esercizio dei propri fini istituzionali; nell'ambito della stessa pianificazione, l'ente disporrà se mantenere o meno inalterata la destinazione d'uso propria dell'immobile. 3) L'ente chiede poi se l'espressione 'delibera dell'organo di governo', contenuta nel comma 1 dell'art. 58 citato, possa intendersi nel senso che prima della delibera di approvazione del consiglio comunale il piano debba anche essere 'formalmente adottato con apposito provvedimento di giunta'. Dalla lettura combinata dei primi due commi si desume che la deliberazione di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione, di competenza del consiglio, è preceduta da altra distinta deliberazione con cui l'organo di

governo individua, redigendo apposito elenco, i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Tale delibera – che, non avendo gli effetti dispositivi traslativi di cui all'art. 42 comma 2 lett. l) può rientrare nelle competenze della giunta –, precede l'adozione del piano e contiene la sola elencazione dei beni immobili individuati. La deliberazione dell'elenco degli immobili suscettibili di detta valorizzazione o dismissione è emanata sulla base delle risultanze del competente settore dell'amministrazione comunale che ha attivato la procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, desunta dalla documentazione presente negli archivi e negli uffici. Pertanto gli effetti dispositivi che ai sensi del comma 2 dell'articolo 58 in esame discendono sui beni immobili dalla formale adozione del piano, derivano dalla delibera consiliare. 4) In relazione alla questione posta sulla 'procedura di pubblicazione della delibera' si osserva, per quanto di competenza, che l'art. 58 al comma 3 dispone che gli elenchi di cui al comma 1, quelli quindi

contenenti gli immobili individuati dall'organo di governo, siano pubblicati 'mediante le forme previste' per l'ente locale. Quanto invece alle forme di pubblicazione della deliberazione consiliare di cui al comma 2 di inserimento degli immobili nel piano – che costituisce per previsione espressa 'variante allo strumento urbanistico generale'- il legislatore statale in seno all'art. 58 nulla dispone. Pertanto, la possibile applicazione della procedura di pubblicazione di cui all'art. 18 della L.R. Veneto n. 11/2004, successivamente all'entrata in vigore della legge n. 133/08, potrà essere valutata dai competenti uffici della Regione Veneto.