COMUNE DI MISILMERI

Città Metropolitana di Palermo

AREA 5 – LL.PP. E MANUTENZIONI – Gestione Patrimonio

RELAZIONE ALLEGATA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

PREMESSA

- L'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, stabilisce che le Regioni, le Province, i Comuni e tutti gli altri Enti Locali, procedano al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, individuando, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e che possano essere suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" da allegare al DUP 2020-2022.

PROCEDURA

- Il presente schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è suddiviso in due sezioni costitutive del Piano stesso. La prima sezione, denominata "PIANO DELLE ALIENAZIONI", contempla gli immobili di proprietà comunale oggetto di dismissione dal patrimonio comunale. La seconda sezione, denominata "PIANO DELLE VALORIZZAZIONI", contempla gli immobili (terreni e fabbricati) di proprietà comunale già iscritti al patrimonio disponibile dell'ente e che possono essere oggetto di valorizzazione e/o riordino della gestione oppure di dismissione, laddove gli stessi non assolvano più a funzioni istituzionali ovvero di pubblico interesse per la collettività, previa approvazione di singole procedure finalizzate all'alienazione del bene immobile.
- Dal presente schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" sono esclusi i beni demaniali (strade, cimiteri, parchi e giardini, etc.) e parte dei beni iscritti al patrimonio indisponibile dell'ente che, per loro natura, sono destinati all'esercizio di funzioni istituzionali (sede municipale, scuole di ogni ordine e grado, caserma, etc.).
- Il provvedimento di approvazione dello schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è di competenza del Giunta Comunale, che ne sottoporrà al Consiglio Comunale la definitiva approvazione. La delibera che approva gli elenchi è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per legge, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nel "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è previsto il ricorso amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione.
- Nel 2015, è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 29.09.2015, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, costituito dall'elenco degli immobili di edilizia residenziale pubblica, suscettibili di dismissione, ai sensi del D.M. del 24 febbraio 2015, pubblicato nella GURI serie gen. N. 115 del 20/5/2015, concernente :Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica; il D.M., prevedeva, tra l'altro che, il predetto piano doveva essere soggetto al parere dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della mobilità, il quale ha espresso parere favorevole acquisito al protocollo dell'Ente in data 22/09/2015 al n. 26205.
- Il Piano delle alienazioni degli alloggi ERP, era costituito da n. 70 alloggi di edilizia residenziale pubblica e relative pertinenze scaturenti dal trasferimento della proprietà e della gestione al Comune, ai sensi della Legge 214/2011 e della Legge 311/2004 e precisamente:
  1) Legge 214/2011 – trasferimento di n. 9 alloggi ERP siti in Via Principi di Cattolica, in condominio misto – Lotto 742- dal 01/01/2014;
  2) Legge 311/2004 – trasferimento di n. 9 alloggi ERP e relative pertinenze, siti in Via Ajutamicristo, in condominio misto – Lotto 304 – dal 01/01/2008;
  3) Legge 311/2004 – trasferimento di n. 52 alloggi ERP e relative pertinenze, siti in Via Federico II, 16 – Lotto 333 – dal 01/01/2008.

- Nel corso degli anni 2015, 2016 e 2017, 2019 sono state perfezionate le procedure di acquisizione al Patrimonio dell'Ente di immobili abusivi e della loro destinazione e precisamente:

COMUNE DI MISILMERI

Città Metropolitana di Palermo

AREA 5 – LL.PP. E MANUTENZIONI – Gestione Patrimonio

RELAZIONE ALLEGATA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

1) il Consiglio Comunale con atto n. 25 del 04/06/2015, ha deliberato la Conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici e modificato la destinazione d'uso giusta deliberazione n. 50 del 03/05/2005 dell'immobile sito in Via Pietro Scozzari, 22/a "Palazzo Bonanno", riportato al N.C.T. al foglio 18, particelle 3372-3373-3427, lasciando alla Giunta Comunale la decisione in merito all'utilizzo dell'immobile; la Giunta Comunale con deliberazione n. 81 del 06/11/2015, ha disposto l'utilizzazione dell'immobile di che trattasi, destinando le unità immobiliari ad Uffici Pubblici, con esclusione dell'appartamento sito al piano secondo interno dx, destinandolo a civile abitazione;
2) il Consiglio Comunale con atto n. 26 del 04/06/2015, ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in Misilmeri nella Via Nazionale n. 389 – località Portella di Mare in catasto foglio 6, particelle 1422 e 1423, demandando alla Giunta Comunale la decisione in merito all'utilizzo dell'immobile; la Giunta Comunale con deliberazione n.49 del 01/07/2015 ha destinato il piano terra a sede di scuola, il primo, secondo e terzo piano a civile abitazione.
3) il Consiglio Comunale con atto n. 2 del 11/02/2016, ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in C.da Bona, destinandolo ad uso abitativo – immissione in possesso 11/4/2016;
4) il Consiglio Comunale con atto n. 3 del 11/02/2016, ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in C.da Naso Via L 28, 44 – Portella di Mare, destinandolo ad uso abitativo – immissione in possesso 6/4/2016;
5) il Consiglio Comunale con atto n. 13 del 22/03/2016, ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in Via L 23, 33 – Portella di Mare, destinandolo ad uso abitativo – immissione in possesso 17/5/2016;
6) il Consiglio Comunale con atto n. 14 del 22/03/2016, ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in C.da Tramontana, snc, destinandolo ad uso abitativo – immissione in possesso 18/5/2016;
7) il Consiglio Comunale con atto n. 29 del 17/08/2016, ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in C.da Duca di Brolo s.n.c., su un lotto identificato al foglio 5 particelle 888 e 891, destinandolo a scuola;
8) il Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 del 29/11/2016 ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in C.da Duca di Brolo s.n.c., su un lotto identificato al foglio 5 particelle 890 e 893, mantenendolo nella disponibilità del patrimonio comunale;
9) il Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 29/11/2016 ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in C.da Duca di Brolo n. 6, su un lotto identificato al foglio 5 particelle 889 e 1282 (ex 892), mantenendolo nella disponibilità del patrimonio comunale;
10) il Consiglio Comunale con deliberazione n. 26 del 29/06/2017 ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in Misilmeri in via L/29 n° 66/g, su di un lotto identificato catastalmente al N.C.T. al foglio 1 particelle 503, 504, 1338, (ex 358/b) e 1339 (358/c) oggi al N.C.E.U. al foglio 1 particella 1584 mantenendolo nella disponibilità del patrimonio comunale;
11) il Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 23/10/2017 ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in Misilmeri in c/da Tramontana al foglio 27 particelle n° 348, 863 e 864, oggi al N.C.E.U. al foglio 27 particella 1415 mantenendolo nella disponibilità del patrimonio comunale;
12) il Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 del 23/10/2017 ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in Misilmeri in Via L/20 n° 74, su di un lotto identificato oggi catastalmente al N.C.E.U. al foglio 2 particella 2359 (ex N.C.T. part.lle 2056 e 2057) mantenendolo nella disponibilità del patrimonio comunale;

13) il Consiglio Comunale con deliberazione n. 54 del 28/12/2017 ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in Misilmeri, via Crispino Vicari n° 16, su di un lotto identificato oggi catastalmente al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1703 (ex N.C.T. part.lle 219 e 341) destinandolo ad alloggi residenziali pubblici.
14) Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 dell'11.01.2019 ha deliberato la conferma dell'esistenza di prevalenti interessi pubblici del fabbricato abusivo sito in Misilmeri Via L/28, n. 87, identificato al NCEU al Fg. 2 part. 1704 (ex part. 1385 NCT) destinando l'immobile ad edilizia residenziale pubblica.

- Con nota prot. n. 17449 del 28/09/2017, avente come oggetto *"Regolamenti comunali sulla destinazione degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale in applicazione dell'articolo 31 del DPR n. 380/01 e successive modifiche"* l'Assessorato Territorio e Ambiente – Servizio 5 vigilanza Urbanistica, ha precisato che:
  "qualora venga ravvisata "l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico" l'opera abusiva può essere mantenuta al patrimonio comunale per essere destinata a servizi o attrezzature pubbliche. Tra queste rientrano certamente le opere di urbanizzazione secondaria, (quali le strutture scolastiche, sanitarie, ed assistenziali, sociali, per il culto, per il tempo libero, ecc.), come anche per l'edilizia residenziale pubblica, ***ma non può, invero, ritenersi in assoluto disponibile alla vendita il bene immobile acquisito al patrimonio comunale, ancorchè rientrante nel "piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare pubblico*** *di cui all'articolo 58, comma 2, del D.L. n° 112 del 25.06.2008 convertito in legge n. 133/2008 e s.m.i.;*
  Nel caso in ispecie, i predetti beni rientrano nel patrimonio indisponibile dell'Ente e, in attesa di definizione in termini di edilizia residenziale pubblica, e/o di altra destinazione di interesse pubblico, si ritiene che gli stessi non possono essere inseriti nel piano delle valorizzazioni.

- Nel territorio del Comune di Misilmeri risultano compresi circa 300 terreni, sparsi da Nord a Sud da Portella di Mare fino alle propaggini dei confini dei Comuni di Marineo e Bolognetta, che sono catastalmente gravati da livello a favore di soggetti privati e per i quali il Comune risulta Ente concedente;

- Il livello è una particolare figura giuridica in base alla quale un concedente dava un terreno in godimento a un concessionario per un certo periodo di tempo, non inferiore a 20 anni, ed a determinate condizioni.

- Giuridicamente il livello è assimilabile all'enfiteusi (Cass. n. 1366/1961; 1682/1963 - E l; sez. III, n.64/I997) che trova le sue origini nella società feudale. Fra i diritti reali, l'enfiteusi è quello di più esteso contenuto al punto di essere tradizionalmente considerato come una forma di proprietà, il c.d. *dominio utile*. A ciò va aggiunto che l'art. 9 c.14 L. 122/2010, ha inserito il c.1 bis all'art. 29 della L. n. 52/1985, introducendo, a pena di nullità degli atti tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su immobili già esistenti, l'obbligo della dichiarazione, da parte degli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Ciò ha determinato la necessità, per enfiteuti o livellari, di chiedere per numerosi fondi o immobili, l'affrancazione dal diritto del concedente risultante negli atti catastali.

- Nel corso del 2016, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 23 del 14/06/2016, ha approvato l'Affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi. Infatti, pur non essendovi alcun obbligo per il privato di procedere all'affrancazione dei canoni, l'istituto dell'affrancazione è di grande utilità per l'enfiteuta in quanto consente allo stesso di acquistare la piena proprietà del fondo.

- Si è proceduto, pertanto, a seguito dell'identificazione dei predetti terreni ad integrare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, con due diverse deliberazioni: Deliberazione della Giunta Comunale n.96 del 18 ottobre 2016, e n. 125 del 21/12/2016.

- Nel 2016, sono stati venduti n. 2 alloggi popolari, siti in Via Principi di Cattolica e sono stati affrancati n. 4 terreni gravati da livelli, stralcialti dal piano delle alienazioni, approvato con Deliberazione di G.C. n.32 del 28/4/2016 e integrato con le deliberazioni di Giunta sopra citate.

  Nel 2017, sono stati affrancati n. 91 terreni, che verranno stralciati nel presente Piano delle Alienazioni, rispetto a quello approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.21 del 6/3/2017, allegato al DUP 2017-2019.

  Nel 2018, è stato venduto un alloggio popolare sito in Via P.pi di Cattolica e sono stati affrancati n. 27 terreni, che verranno stralciati dal presente Piano delle Alienazioni, rispetto a quello approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.26 dell'8/3/2018, allegato al DUP 2018-2020.

  Nel 2019 sono stati affrancati n. 3 lotti di terreno agricolo, di cui uno costituito da più particelle, e n. 1 lotto di terreno agricolo edificato, che verranno stralciati dal presente Piano delle Alienazioni, rispetto a quello approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 25.03.2019, allegato al DUP 2019-2021.

  Nel presente Piano delle alienazioni sono stati inseriti alloggi popolari e magazzini, siti in Via Montevergini e Via Giannettino, al confine con il territorio di Villabate, già trasferiti ai sensi della Legge 311/2004, Lotto 311, Nota di trascrizione Agenzia delle Entrate n. 19439 del 17/4/2013. I predetti alloggi presentano una problematica di difficile soluzione, atteso che, alcuni di essi ricadono per metà nel Comune di Villabate e per metà nel Comune di Misilmeri; il Comune di Villabate ha già provveduto ad alienare la parte dell'alloggio ricadente nel suo territorio, ma nulla è riportato negli atti di vendita, per quanto riguarda la parte ricadente nel nostro Comune. Di contro si è verificato che alcune compravendite effettuate dal Comune di Villabate, non comprendono le pertinenze, ricadenti nel territorio di Misilmeri.

Il Funzionario Responsabile dell'Area 5
Geom. Rosolino Raffa