

ALLEGATO “D”

PIANO TRIENNALE 2014 – 2016 DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI CUI ALL’ART. 58 DELLA LEGGE N. 133/2008 e s.m.i

Premesso che,

- i Beni Immobili che vengono inseriti nel presente piano alienazione si distinguono beni patrimoniali indisponibili, beni patrimoniali disponibili, beni culturali e ambientali e precisamente così definiti:
 1. i beni patrimoniali indisponibili, a differenza dei beni demaniali possono appartenere a qualsiasi Ente Pubblico e sono gli edifici destinati a sede di uffici pubblici e altri beni destinati comunque a pubblico servizio, beni che sono indisponibili in base ad una disposizione legislativa statale o regionale che li qualifica espressamente come tali, beni che divengono indisponibili solo per effetto di un provvedimento dell’amministrazione che li assegna ad un determinato servizio, pertanto sono inalienabili finché la destinazione viene mantenuta;
 2. i beni patrimoniali disponibili sono beni economici a tutti gli effetti e quindi funzionali alla produzione di reddito e pertanto all’alienabili senza particolari limitazioni, in quanto si tratta di beni che sono considerati non pubblici ma solo di proprietà pubblica;
 3. i beni culturali e ambientali sono quelli che presentano interesse artistico, storico, archeologico ecc.;
- ai sensi dell’art 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133 che ha definito che, ciascun Ente, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, con delibera propria **redige**, dalla ricognizione dei beni agli atti d’ufficio, un elenco di singoli beni immobili, ricadenti nel territorio competente, **non strumentali** all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione, il cosiddetto “*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*” che sarà allegato al bilancio di previsione annuale;
- l’inserimento degli immobili nell’elenco di cui sopra, ne **determina** la conseguente **classificazione come patrimonio disponibile** e la destinazione urbanistica, ma non costituirà automaticamente variante allo strumento urbanistico generale, pertanto il “*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*” va inviato al Comune di riferimento per eventuale variante urbanistica;

- l'importanza del “*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*” è connessa a vari aspetti tra i quali il fatto che il patrimonio di proprietà, opportunamente valorizzato può:
 - concorrere a finanziare politiche di investimento senza ricorrere all'indebitamento bancario;
 - favorire l'attivazione di interventi di trasformazione urbana e/o la realizzazione di nuove opere;
 - nonché a ridurre l'indebitamento dell'Ente mediante estinzione anticipata dei mutui in essere;
- la proprietà deve essere intesa come attività finalizzata non solo a detenere e gestire, dal solo punto di vista economico, in modo corretto il patrimonio immobiliare ma soprattutto a perseguire:
 - un incremento di valore dello stesso (dismissione, locazione ecc.);
 - il mantenimento della piena efficienza degli edifici e degli impianti che concorrono alla erogazione di servizi in grado di soddisfare le esigenze degli utenti al minor costo (valorizzare);
- le informazioni di base da raccogliere in preparazione di un processo di valorizzazione e alienazione sono principalmente tre: 1) provenienza, 2) catasto e 3) autorizzazioni;
- la mancanza di uno degli elementi elencati sopra comporta la non trasferibilità del bene e pertanto nessuna valorizzazione;
- di norma un portafoglio di vendita immediata può essere riconducibile a:
 - immobili a uso abitativo, interessati anche da contratti di locazione in corso di validità con scadenze anche diversificate;
 - aree libere (meglio se edificabili o limitrofe ad esse);
 - immobili commerciali/direzionali il cui permanere in mano pubblica non trova particolari ragioni di essere;

L'inserimento di un bene nel “*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*” comporta anche i seguenti rilevanti **effetti giuridici**:

- ha effetto **dichiarativo della proprietà**, al punto che, in assenza di precedenti trascrizioni, si producono gli effetti della trascrizione stessa;
- effetti **sostitutivi dell'iscrizione in catasto**;

Tutto ciò premesso,

si definiscono quindi alienabili ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. gli immobili di seguito elencati e descritti il cui valore a base d'asta è indicato nella tabella che segue a detta descrizione:

- unità immobiliare denominata **“Sede distaccata della Provincia” in Via Cavour a Massa (MS)**, è attualmente in uso alla Provincia e sede di uffici che verranno trasferiti in altri immobili di proprietà dell’Ente; la stima nel 2010 era stata eseguita dall’Agenzia del Territorio, tale stima è stata rivista nel piano alienazioni anno 2013 alla luce sia dell’andamento negativo del mercato immobiliare sia della particolare condizione dell’intero immobile dopo le importanti scosse di terremoto. Il valore oggi rimane invariato ossia pari **ad € 1.965.500,00 complessivi**. Il valore dei lotti è riportato nella tabella che segue.
- unità immobiliare costituita da un **appartamento di civile abitazione sito in Via La Salle a Massa (MS)**. L’immobile è attualmente occupato e il contratto di locazione è prossimo alla scadenza (31.12.2014); rispetto al valore precedentemente stimato nei precedenti piani, si è ritenuto opportuno applicare un ulteriore, anche se piccolo, abbattimento del valore; si terrà conto del diritto di prelazione dell’occupante, ai sensi di legge; il suo valore è stato rideterminato in **€. 229.000,00** ;
- unità immobiliare denominata **“La Concia” a Massa (MS)**. E’ stato oggetto di interesse per il Comune di Massa (all’interno del progetto PIUSS), tale interesse non si è concretizzato. La stima è stata determinata nel 2013 sulla base del prezzo d’acquisto e al vincolo di destinazione; il suo valore è stato rideterminato in funzione della rimozione completa del tetto in eternit. Pertanto il suo valore è pari ad **€. 160.000,00** (stima precedente piano €. 210.000,00);
- unità immobiliare denominata **“ex casa Caserma Carabinieri” a Carrara (MS) in Via Farini**. E’ un complesso immobiliare attualmente in concessione e occupato dal Comune di Carrara ad uso alloggi popolari. La stima è stata determinata nel 2012 sulla base del prezzo d’acquisto e al vincolo di destinazione. Il suo valore è stato rideterminato in **€. 800.000,00** (stima nel piano 2012 €. 1.328.000,00), in quanto si presenta in uno stato conservativo fatiscente.
- unità immobiliare costituita da un **appartamento di civile abitazione ad Avenza – Carrara (MS) in via Toniolo**. E’ attualmente occupato ad uso ufficio e il contratto di locazione scade nel 2017. Pertanto nella sua valutazione si è tenuto conto che l’appartamento è occupato. Si terrà conto, altresì, del diritto di prelazione dell’occupante, ai sensi di legge. Necessita di piccola ristrutturazione pertanto il suo valore è stato rideterminato in **€. 170.000,00** (stima precedente piano €. 200.000,00);
- unità immobiliare denominata **“ex casa cantoniera a Tavernelle” Licciana Nardi (MS)**. E’ libera e comprende 2 unità abitative e terreno circostante. Rispetto al valore precedentemente stimato si è ritenuto opportuno applicare un ulteriore abbattimento in relazione alle condizioni conservative dell’immobile che sono ulteriormente peggiorate. Il

- suo valore è stato quindi rideterminato in €. **100.000,00** (stima precedente piano €. 128.000,00);
- unità immobiliare denominata **“ex casa cantoniera Pietra Bianca” a Pontremoli (MS)**. E' libera, è costituita da un'unica unità abitativa con terreno circostante. Rispetto al valore precedentemente stimato si è ritenuto opportuno applicare un abbattimento in quanto si presenta in uno stato conservativo fatiscente. Pertanto il suo valore è € **60.000,00** (stima precedente piano €. 80.000,00);
 - unità immobiliare denominata **“ex casa cantoniera a Filetto” Villafranca (MS)**: è libera e comprende 2 unità abitative e terreno circostante. Rispetto al valore precedentemente stimato si è ritenuto applicare un ulteriore abbattimento, dovuto alle condizioni conservative dell'immobile che sono ulteriormente peggiorate. Il suo valore è € **100.000,00** (stima precedente piano €. 128.000,00);
 - **n. 2 terreni limitrofi lungo la SP 28 in località Bagnone (MS)**, distinti al foglio 61 particelle 834 e 836; agli atti d'ufficio vi è una manifestazione di interesse all'acquisto da parte del Comune di Bagnone che ha offerto una cifra che si è ritenuta congrua, pertanto il valore è rimasto invariato ed è pari a € **8.881,86**;
 - unità immobiliare denominata **“ex Caserma Forestale” a Comano (MS)**, attualmente in concessione gratuita all'AGEA e al Parco Nazionale Appennino Tosco-Emiliano. La stima è stata determinata sulla base delle quotazioni OMI e tenendo conto anche dello stato conservativo. Pertanto il suo valore è stato determinato in € **300.000,00**;
 - unità immobiliare denominata **“ex Caserma Carabinieri” a Pontremoli (MS)**, attualmente in concessione e occupata dal Comune di Pontremoli ad uso uffici; la stima è stata determinata nel 2011 sulla base della comparazione con la stima effettuata dall'Agenzia del Territorio per l'immobile limitrofo; nel 2012 il valore di stima è stato abbattuto del 20%, oggi sia per l'andamento del mercato immobiliare sia perché si presenta in uno stato conservativo fatiscente, il suo valore è stato rideterminato in € **700.000,00** (stima nel piano 2012 €. 1.200.000,00);
 - unità immobiliare denominata **“ex Marellò” a Pontremoli (MS)**, attualmente libera, era un istituto scolastico; la stima è stata effettuata nel 2011 dall'Agenzia del Territorio; nel 2012 il valore di stima è stato abbattuto del 20%, oggi sia per l'andamento del mercato immobiliare sia perché si presenta in uno stato conservativo fatiscente e di completo abbandono, il suo valore è stato rideterminato in € **450.000,00** (stima nel piano 2012 €. 1.037.440,00);
 - **n. 2 terreni limitrofi in località Pariana a Massa (MS)** distinti al foglio 69 particelle 746 e 747 di complessivi mq. 161; ; la stima è stata determinata nel 2012 sulla base dei valori agricoli medi per coltura, il suo valore è stato rideterminato in € **1.500,00** (stima nel piano 2012 €. 1.700,00);

- **terreno in località Pariana a Massa (MS)** distinto al foglio 69 particella 1290 di complessivi mq. 372; ; la stima è stata determinata nel 2012 sulla base dei valori agricoli medi per coltura, il suo valore è stato rideterminato in € **2.700,00** (stima nel piano 2012 € 3.000,00);
- **terreno in località Pariana a Massa (MS)** distinto al foglio 69 particella 1288 di complessivi mq. 45; ; la stima è stata determinata nel 2012 sulla base dei valori agricoli medi per coltura, il suo valore è stato rideterminato in € **200,00** (stima nel piano 2012 € 250,00);
- **terreno in località Pariana a Massa (MS)** distinto al foglio 69 particella 962 di complessivi mq. 261; la stima è stata determinata nel 2012 sulla base dei valori agricoli medi per coltura, il suo valore è stato rideterminato in € **400,00** (stima nel piano 2012 € 450,00);
- **area fabbricabile in Fivizzano (MS)** distinto alla Sez. A foglio 138 particella 565 di complessivi mq 566 ma solo mq. 74 edificabili; la stima è stata determinata nel 2012 sulla base dei valori attribuiti dal Comune stesso per il calcolo ICI, il suo valore è stato rideterminato sia per l'andamento del mercato sia perché la zona è stata oggetto di eventi sismici; pertanto il valore è pari ad € **1.110,00** (stima nel piano 2012 € 1.850,00);
- **area fabbricabile in Fivizzano (MS)** distinto alla Sez. A foglio 99 particella 234 di complessivi mq 430; la stima è stata determinata nel 2012 sulla base dei valori attribuiti dal Comune stesso per il calcolo ICI, il suo valore è stato rideterminato sia per l'andamento del mercato sia perché la zona è stata oggetto di eventi sismici; pertanto il valore è pari ad € **10.750,00** (stima nel piano 2012 € 15.050,00);
- **area fabbricabile in Fivizzano (MS)** distinto alla Sez. B foglio 142 particella 100 di complessivi mq 200; la stima è stata determinata nel 2012 sulla base dei valori attribuiti dal Comune stesso per il calcolo ICI, il suo valore è stato rideterminato sia per l'andamento del mercato sia perché la zona è stata oggetto di eventi sismici; pertanto il valore è pari ad € **3.000,00** (stima nel piano 2012 € 5.000,00);
- **area fabbricabile in Fivizzano (MS)** distinto alla Sez. B foglio 142 particella 101 di complessivi mq 440; la stima è stata determinata nel 2012 sulla base dei valori attribuiti dal Comune stesso per il calcolo ICI, il suo valore è stato rideterminato sia per l'andamento del mercato sia perché la zona è stata oggetto di eventi sismici; pertanto il valore è pari ad € **6.000,00** (stima nel piano 2012 € 11.000,00);

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione per il triennio 2014-2016, completo di identificativi catastali delle singole unità e dell'ipotetico valore di vendita. Agli atti d'ufficio le dettagliate relazioni di stima di ogni singolo lotto/immobile.

PIANO ALIENAZIONI 2014-2016						
Comune	Fg.	Mapp.	Sub	Cat	DESCRIZIONE BENE	Valore a base d'asta
Massa	81	55			SEDE DISTACCATA PROVINCIA	
					Via Cavour / Via delle Mura Nord	
			1	A2	Appartamento ad uso ufficio	
			2	B1	Uffici	
					Totale LOTTO 1	€ 1.650.500,00
			3	A4	Appartamento ad uso civile abitazione	
					Totale LOTTO 2	€ 120.000,00
			4	A4	Appartamento ad uso civile abitazione	
					Totale LOTTO 3	€ 195.000,00
					TOTALE LOTTO	€ 1.965.500,00
Massa	80	37	30	A2	Immobile ad uso abitativo in Via La Salle	
					Totale	€ 229.000,00
Massa	66				Immobile denominato "LA CONCIA"	
		567	2	D1		
		1025		C2		
		1026		C3		
					Totale	€ 160.000,00
Carrara	92	13	1		Ex Caserma Carabinieri Via Farini	
			1	B/1	attualmente ad uso abitazione	
			2	A/4	appartamento ad uso abitazione	
					Totale	€ 800.000,00
Carrara	81	133	4	A/2	Immobile ad uso abitativo in Via Toniolo	
					Totale	€ 170.000,00
Licciana N.	17	264			Ex casa Cantoniera Loc. Tavernelle	
			1		appartamento ad uso abitazione	
			2		appartamento ad uso abitazione	
			3		area comune	
					Totale	€ 100.000,00
Pontremoli	184	304		A/2	Ex casa Cantoniera "PIETRA BIANCA"	
					Totale	€ 60.000,00
Villafranca	11	965			Ex casa Cantoniera Loc. Filetto	
			1		Appartamento civile abitazione	
			2		Appartamento civile abitazione	
					Totale	€ 100.000,00
Bagnone	61	834-836			Terreno lungo la SP. 28 Villafranca/Bagnone	
					Totale	€ 8.881,86
Comano	51	539		B1	Ex casa Caserma Forestale in Via Roma	
					Totale	€ 300.000,00
Pontremoli	165				Ex casa Caserma CC in Via Cocchi	
		74 e 80		2,3,4	Uffici e appartamento civile abitazione	
					Totale	€ 700.000,00
Pontremoli	165				Immobile denominato "Ex Marello" in Via Cocchi	
		81		1,2,3	ex istituto scolastico	
					Totale	€ 450.000,00
MASSA	69				TERRENI in Località PARIANA	
		746 e 747			Terreno destinato ad Uliveto/frutteto	€ 1.500,00
		1290			Terreno destinato ad Uliveto/frutteto	€ 2.700,00
		1288			Terreno destinato a Pascolo arborato	€ 200,00
		962			Terreno destinato a Pascolo arborato	€ 400,00
					Totale	€ 4.800,00
FIVIZZANO					AREE FABBRICABILI	
sez. A	138	565			solo 74 mq a zona IR3 area fabbricabile	€ 1.110,00
sez. A	99	234				€ 10.750,00
sez. B	142	100				€ 3.000,00
sez. B	142	101				€ 6.000,00
					Totale	€ 20.860,00
					totale generale	€ 5.069.041,86