

3.7 Gestione del patrimonio, acquisizioni, alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

La gestione del patrimonio immobiliare comunale è strettamente legata alle politiche istituzionali, sociali e di governo del territorio che il Comune intende perseguire ed è principalmente orientata alla valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali del comune.

Nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, la valorizzazione riguarda il riordino e la gestione del patrimonio immobiliare nonché l'individuazione dei beni, da dismettere, da alienare o da sottoporre ad altre e diverse forme di valorizzazione (concessione o locazione di lungo periodo, concessione di lavori pubblici, ecc.).

L'attività è articolata con riferimento a due livelli strategici:

- la valorizzazione del patrimonio anche attraverso la dismissione e l'alienazione dei beni, preordinata alla formazione d'entrata nel Bilancio del Comune, e alla messa a reddito dei cespiti;
- la razionalizzazione e l'ottimizzazione gestionale sia dei beni strumentali all'esercizio delle proprie funzioni sia di quelli locati, concessi o goduti da terzi.

L'art 8 della L.P 27/2010, comma 3 quater stabilisce che, per migliorare i risultati di bilancio e ottimizzare la gestione del loro patrimonio, gli enti locali approvano dei programmi di alienazione di beni immobili inutilizzati o che non si prevede di utilizzare nel decennio successivo. In alternativa all'alienazione, per prevenire incidenti, per migliorare la qualità del tessuto urbanistico e per ridurre i costi di manutenzione, i comuni e le comunità possono abbattere gli immobili non utilizzati. Per i fini di pubblico interesse gli immobili possono essere anche ceduti temporaneamente in uso a soggetti privati oppure concessi a privati o per attività finalizzate a concorrere al miglioramento dell'economia locale, oppure per attività miste pubblico – private. Anche la L.P 23/90, contiene alcune disposizioni volte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, disciplinando le diverse fattispecie: in particolare il comma 6-ter dell'art- 38 della legge 23/90 prevede che: *“Gli enti locali possono cedere a titolo gratuito alla Provincia, in proprietà o in uso, immobili per essere utilizzati per motivi di pubblico interesse, in relazione a quanto stabilito da protocolli di intesa, accordi di programma e altri strumenti di cooperazione istituzionale, e nell'ambito dell'esercizio delle competenze relative ai percorsi di istruzione e di formazione del secondo ciclo e di quelle relative alle infrastrutture stradali. In caso di cessione in uso la Provincia può assumere anche gli oneri di manutenzione straordinaria e quelli per interventi di ristrutturazione e ampliamento. Salvo diverso accordo con l'ente locale, gli immobili ceduti in proprietà non possono essere alienati e, se cessa la destinazione individuata nell'atto di trasferimento, sono restituiti a titolo gratuito all'ente originariamente titolare. In relazione a quanto stabilito da protocolli di intesa, accordi di programma e altri strumenti di cooperazione istituzionale, gli enti locali, inoltre, possono cedere in uso a titolo gratuito beni mobili e immobili del proprio patrimonio ad altri enti locali, per l'esercizio di funzioni di competenza di questi ultimi”*.

Il Protocollo di intesa in materia di finanza locale per il 2017 ha previsto il superamento sia del divieto di acquisto di immobili a titolo oneroso previsto dall'art. 4 bis, comma 3, della legge finanziaria provinciale 27.12.2010, n. 27, sia dei limiti alla spesa per acquisto di autovetture e arredi previsti dall'art. 4 bis, comma 5.

Le nuove regole di amministrazione degli Enti attribuiscono un ruolo fondamentale agli inventari, perché ritenuti indispensabili per una corretta gestione della consistenza patrimoniale dell'ente. L'inventario, costituisce, infatti, la base per la determinazione della consistenza patrimoniale dell'ente: in particolare, integrando le informazioni desumibili dall'aggiornamento annuale dell'inventario con le altre informazioni ricavabili dalla gestione finanziaria, economica e patrimoniale dell'ente, è possibile determinare le variazioni attive e passive della consistenza patrimoniale e quindi giungere alla redazione del conto del patrimonio. L'ente nel 2018 ha affidato un incarico al fine della revisione straordinaria dell'inventario comunale e oggi l'inventario risulta aggiornato al 31.12.2024.

A seguito di un'approfondita ricognizione del patrimonio immobiliare comunale e degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali da parte dell'Amministrazione comunale di Sella Giudicarie, all'interno del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione l'ente ha tracciato un percorso di riconoscimento e valorizzazione del proprio patrimonio; si elencano di seguito le alienazioni e acquisizioni che si prevedono, salvo l'esito positivo dell'istruttoria da parte dell'ufficio competente:

ALIENAZIONI BENI IMMOBILI	VALORE A BILANCIO		
	2026	2027	2028
Diritto di superficie terreno per antenna Breguzzo	5.000,00	5.000,00	5.000,00

- Alienazioni, acquisizioni e permuta immobiliari già previste in deliberazioni consiliari del Comune di Sella Giudicarie o dei comuni preesistenti che non sono contemplate in altri provvedimenti che dispongono acquisti, alienazioni e permuta;
- Acquisto terreni per la realizzazione di parcheggi nel Comune di Sella Giudicarie”;
- Acquisto delle pp.fond. 569/2 e 570/2 in C.C. Breguzzo I° P.T. 272;
- Acquisto immobili e aree per la riqualificazione del centro abitato in c.c. Roncone
- Acquisizione aree per la realizzazione “progetto parco lago”
- Acquisto locale posto a primo piano della p.ed. 477/3 in c.c. Roncone, dove l’Amministrazione comunale potrà restituire alcuni strategici spazi della socialità per supportare le associazioni e i volontari, si ritiene necessario al fine di fornire nuove aree e migliorare quelle esistenti attraverso la realizzazione di servizi comuni. La porzione di immobile di interesse all’acquisto è composta da una sala, un corridoio un wc ed un anti wc in aderenza alla ex Biblioteca di proprietà del Comune di Sella Giudicarie ovvero una parte della p.m. 1 sub. 1 posta a piano primo.
- Acquisizione linee elettriche da Consorzio Miglioramento Fondiario;
- Si inserisce un prospetto predisposto dall’ufficio tecnico - area 2 per autorizzare la permuta tra le pp.fond. 64, 456/1, le pp.ed. 432/1, 1016 e parte della p.ed. 569 in C.C. Roncone di proprietà della Parrocchia di S. Stefano di Roncone e la p.fond. 1 di proprietà della frazione di Roncone del Comune;

per quanto non ancora attuati al 1 gennaio 2025.

- Acquisizione a titolo oneroso dell’uso e del godimento a tempo determinato di durata non superiore a 9 anni della porzione di p.fond. 1026/1 di proprietà privata necessaria con destinazione isola ecologica
- **Acquisizione di p.fond. 1779, p.fond.1783/1, p.fond. 1783/2 e p.fond. 1749 in C.C. Roncone per realizzazione strutture accessorie ed aree a completamento dell’area sportiva in località Paingo¹.**

Si valuterà la possibilità di porre in essere ulteriori procedure per la vendita di beni immobili non indispensabili per l’attività dell’amministrazione o di effettuare per gli stessi, ove possibile, concessioni o locazioni a terzi così da ottenerne un provento.

L’Amministrazione si riserva inoltre la possibilità di effettuare acquisizione di beni di interesse pubblico, in particolare per la realizzazione di opere pubbliche, mediante compravendita, o anche attraverso permuta, **ovvero mediante costituzione di diritto di superficie o di altro diritto reale.²**

Altri contratti relativi ad immobili (es. servitù) saranno preceduti dalle necessarie delibere come da normativa in materia.

Per quanto riguarda le locazioni, gli affitti o le concessioni di beni si procederà secondo le consuete modalità, previo atti giuntali. In particolare si curerà la messa a disposizione per affitti residenziali degli appartamenti la concessione relativamente alle malghe e la ricognizione della situazione attuale delle strutture sportive comunali, aggiornando, perfezionando e formalizzando le concessioni delle stesse alle associazioni sportive locali che praticano la relativa disciplina sportiva, sulla base della normativa provinciale e dei regolamenti comunali in materia, con concessioni di norma a titolo gratuito e con apposite convenzioni che regolano i rapporti e i compiti delle associazioni nella gestione.

Si darà nuovamente impulso alla procedura per la vendita dei lotti di legname, al fine di valorizzare la risorsa boschiva e trarne un indubbio vantaggio economico-patrimoniale a favore del bilancio comunale.

Si dà atto infine che è in corso di definizione il nuovo accordo contrattuale per l’affitto dei locali ad uso Poste Italiane spa, con rideterminazione del canone di locazione che sarà previsto dal contratto locativo, oltre alla definizione dell’importo dovuto al Comune di Sella Giudicarie a titolo di ristoro per l’utilizzo de facto dei locali protrattosi in assenza di contratto locativo.

Resta inteso che tutte le alienazioni sopra elencate saranno effettuate nel rispetto della normativa e delle procedure vigenti al tempo, nonché nel rispetto della tutela dei diritti di terzi soggetti. Le realtà sopra elencate non presentano alla data di redazione del presente documento valori di stima in quanto gli stessi sono oggetto di specifica parametrizzazione e calcolo in funzione di molteplici elementi (ad oggi non noti) oltrechè della destinazione a livello di PRG comunale vigente.

In base alle competenze consiliari rimane nella facoltà del Consiglio stesso in corso di esercizio di definire ulteriori acquisti, alienazioni immobiliari e permuta **ovvero mediante costituzione di diritto di superficie o di altro diritto reale.³**

¹ Modificato con deliberazione consiglio comunale nr. ... del 21.05.2026

² Vedi sopra

³ Vedi sopra