



# Comune di Breganze

Provincia di Vicenza

**DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE  
(D.U.P.)**

**2021/2023**

Approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 114 in data 11/12/2020

**PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

Estratto pag. 162-165

#### 2.2.4. PIANO DELLE 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.

Nell'ambito della conduzione della gestione, trova piena applicazione la legislazione nazionale che negli ultimi anni ha interessato i beni pubblici demaniali dello Stato e degli enti territoriali ovvero: il D.L. 25/6/2008 n. 112 (convertito nella L.133 del 6/8/2008), che all'art. 58 indica le procedure per il riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali prevedendo, tra le diverse disposizioni, la redazione del piano delle alienazioni da allegare al bilancio di previsione, nonché il D.Lgs. 28/5/2010, n.85, il cosiddetto *Federalismo demaniale*, riguardante l'attribuzione a Comuni, Province e Regioni del patrimonio dello Stato.

Con riguardo alla gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, il Comune di Breganze si è ispirato nel corso degli anni ai seguenti principi:

- a) destinazione prioritaria degli immobili del patrimonio comunale all'espletamento delle funzioni istituzionali, sociali e di partecipazione;
- b) concessione di immobili ad associazioni, per favorire lo sviluppo del volontariato e per agevolare altresì l'avvicinamento delle istituzioni ai cittadini e ai bisogni primari della città;
- c) collaborazione con le forze istituzionali per il potenziamento sul territorio di presidi logistici funzionali alla sicurezza, alla giustizia, alla salute e alla evasione del diritto all'istruzione dei cittadini;
- d) dismissione degli immobili non rilevanti per le finalità istituzionali.

In merito alla ricognizione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali, l'art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112 stabilisce che il Comune "... con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, 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, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione. ...".

Gli immobili inclusi in detto Piano, ai sensi del comma 6 del sopra citato art. 58, possono anche essere, secondo le disposizioni dell'art. 3 bis del D.L. 25-09-2001 n. 351, "... concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ...".

Tale individuazione comporta numerose conseguenze sostanziali, sia a livello interno dell'ente sia nei confronti di terzi. Infatti, l'inserimento del bene nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Si rammenta che la deliberazione di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni non costituisce variante allo strumento urbanistico generale, in quanto con sentenza del 16-30/12/2009 n. 340 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di detta disposizione.

Inoltre, gli elenchi approvati dal Consiglio Comunale sono *“documento dichiarativo della proprietà”* e producono gli stessi esiti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile (*“effetti della trascrizione”*), nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

La norma ha una portata rilevante in quanto, per gli immobili contenuti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, il Comune può procedere alla vendita sulla base del solo possesso, anche in assenza dell'atto di provenienza della proprietà e anche se privi di accatastamento; la delibera di consiglio che approva gli elenchi è l'atto sulla base del quale si dimostra la proprietà e si potrà procedere alle variazioni catastali.

Contro l'iscrizione dei beni negli elenchi approvati con l'approvazione consiliare del presente documento, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.

Con il D.L. 13.05.2011 n. 70 è stata variata la normativa per gli immobili oggetto di tutela storico artistica con l'innalzamento dell'anzianità dell'immobile da cinquanta a settant'anni, limite oltre il quale il Comune deve chiedere alla Soprintendenza la dichiarazione di interesse storico artistico e l'autorizzazione alla vendita ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Richiamato infine l'articolo 56-bis del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge n. 98/2013, il quale semplifica le procedure di trasferimento agli enti territoriali dei beni rientranti nel cosiddetto federalismo demaniale;

Richiamato infine il comma 11 dell'articolo 56-bis del citato decreto legge n. 69/2013, come modificato dal decreto legge n. 78/2015 (conv. in legge n. 125/2015) il quale prevede che, *“11. In considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di riduzione del debito pubblico, al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria e promuovere iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale, è altresì destinato al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, con le modalità di cui al comma 5 dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, il 10 per cento delle risorse nette derivanti dall'alienazione dell'originario patrimonio immobiliare disponibile degli enti territoriali, salvo che una percentuale uguale o maggiore non sia destinata per legge alla riduzione del debito del medesimo ente. Per gli enti territoriali la predetta quota del 10% è destinata prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui e per la restante quota secondo quanto stabilito dal comma 443 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228. Per la parte non destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, resta fermo quanto disposto dal comma 443 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228”*;

Il programma di valorizzazione da attuarsi da parte dell'Amministrazione comunale, assumere prioritariamente obiettivi di natura finanziaria (consistenti principalmente nella liberazione di risorse da utilizzare, nel rispetto dei vincoli legislativi, alla riqualificazione del patrimonio e alla realizzazione di opere pubbliche).

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

(art. 58, decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008, n. 133)

N	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Destinazione d'uso attuale	Destinazione urbanistica attuale	Destinazione urbanistica di variante	Proprietà	Fg.	P.lia	Sub	Categoria	Clasif	Consistenza	Rendita catastale (Euro)	Reddito dominicale (Euro)	Intervento previsto nel D.U.P. (anno)	Importo previsto nel D.U.P.	
1	Immobile sito in via Scifo n. 8.	Catastalmente: Ufficio; Caserma; Abitazione; Autorimesse;	Centro storico – immobile classificato con categoria di intervento n. 3 (ristrutturazione edilizia)	Non è prevista alcuna modifica rispetto alla destinazione urbanistica vigente	Comune di Breganze	5	887	5	B.C.N.C.						Non previsto	
								7	A/10	2	3.5 vani	1.012,26				
								8	B/1	2	924 mc	1.288,45				
								9	A/2	3	7 vani	668,81				
								10	C/6	2	72 mq	100,40				
								11	B.C.N.C.							
2	Lotto a destinazione produttiva sito in via Della Filanda.	Area scoperta	Zona produttiva per attività industriali e artigianali soggetta a Intervento Edilizio Diretto	Non è prevista alcuna modifica rispetto alla destinazione urbanistica vigente	Comune di Breganze	6	806 808 1704 1705 1707		Prati irrig.	2	625 mq		3,55	2022	366.000,00 (parte)	
									Prati irrig.	2	201 mq	1,14				
									Prati irrig.	2	741 mq	4,21				
									Semin. arbor.	3	1.368 mq	10,95				
									Ente Urbano		115 mq					
3	Esproprio SPV parte SUD	Area scoperta	Zona commerciale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA 1)	Non è prevista alcuna modifica rispetto alla destinazione urbanistica vigente	Comune di Breganze	10	1104 1105 1106 1108 1109 1116 1117 1118 1119		Seminativo	3	620 mq		4,96	2023	33.244,40 74.531,80 178.018,40 106.167,60 9.651,60 6.434,40 9.651,60 16.086,00 12.332,60 1.608,60	
									Seminativo	3	1390 mq	11,13				
									Seminativo	3	3320 mq	26,58				
									Seminativo	3	1980 mq	15,85				
									Seminativo	3	180 mq	1,44				
									Seminativo	3	120 mq	0,96				
									Seminativo	3	180 mq	1,44				
									Seminativo	3	300 mq	2,40				
									Seminativo	3	230 mq	1,84				

N	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Destinazione d'uso attuale	Destinazione urbanistica attuale	Destinazione urbanistica di variante	Proprietà	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Ci as sif	Consistenza	Rendita catastale (Euro)	Reddito dominicale (Euro)	Intervento previsto nel D.U.P. (anno)	Importo previsto nel D.U.P.
							1120		Seminativo	3	30 mq		0,24		447.727,00 <i>(parte)</i>
4	Esproprio SPV parte NORD	Area scoperta	Zona commerciale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA 1)	Non è prevista alcuna modifica rispetto alla destinazione urbanistica vigente	Comune di Breganze	10	333 462 913 911 914 dentro fascia rispetto (a) 914 fuori fascia rispetto (b) 916 fuori fascia rispetto (a) 916 dentro fascia rispetto (b) 917 fuori fascia rispetto (a) 917 dentro fascia rispetto (b)		Seminativo Seminativo Seminativo Seminativo Seminativo Seminativo Seminativo	4 4 3 3 3 3 3 3	203 mq 7 mq 980 mq 150 mq 1917,71 mq 3856,29 mq 225,93 mq 964,07 mq 22,77 mq 1947,23 mq		1,10 0,04 7,84 1,20 46,22 9,53 15,77	2023	1.731,59 59,71 52.547,60 8.043,00 16.358,07 206.774,27 12.114,37 8.223,52 1.220,93 16.609,87  323.682,93 <i>(parte)</i>
5	Terreno soggetto a futura alienazione	Area scoperta	Zona commerciale soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo (SUA 1)	Non è prevista alcuna modifica rispetto alla destinazione urbanistica vigente	Comune di Breganze	10	912 915 1103 1107		Seminativo Seminativo Seminativo Seminativo	3 3 3 3	1620 mq 9551 mq 6011 mq 4809 mq		12,97 76,46 48,12 38,50	2023	86.864,40 512.124,62 322.309,82 257.858,58  1.179.157,42 <i>(parte)</i>

Data: ottobre 2020

Il Responsabile del servizio patrimonio  
(F.to Dott. Polga Mino)