



3.4.5. Piano di valorizzazione e delle alienazioni immobiliari.

Il Documento Unico di Programmazione 2025-2027, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 04/07/2024, ha individuato tra gli obiettivi programmatici in materia di gestione dei beni demaniali e patrimoniali, la ricognizione del patrimonio comunale allo scopo di individuare beni dell'Amministrazione non più rispondenti alle finalità pubbliche, secondo quanto stabilito dall'art.58 del D.L.25/06/2008 n.112, modificato dalla Legge 06/08/2008 n.133.

Il Piano di alienazione e valorizzazione dell'Ente (PAV) è uno strumento funzionale ad orientare la gestione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà del Comune non strumentale allo svolgimento dei propri compiti. Il metodo e i criteri che guidano l'inserimento dei beni nel Piano sui quali individuare la strategia di intervento (alienazione o valorizzazione) rispondono sia alla necessità di contenere la spesa pubblica ed acquisire risorse finanziarie a sostegno delle politiche dell'Amministrazione al fine del perseguimento dei propri obiettivi strategici. Le linee di intervento sul patrimonio sono di seguito descritte.

3.4.5.1. Dismissioni immobili non utili ai fini istituzionali.

Le dismissioni del patrimonio immobiliare non più funzionale alle attività istituzionali dell'ente avvengono tramite alienazioni, al fine di sostenere le politiche d'investimento dell'ente, partendo dalla redazione di un elenco di beni immobili non più strumentali all'esercizio delle attività istituzionali.

Il Piano oggetto di approvazione, individua un elenco costituito da aree da alienare, principalmente costituito da reliquati stradali/pedonali ed aree pubbliche inutilizzate, alcune delle quali, già proposte nei PAV dei trienni precedenti.

A queste si aggiunge un'area a destinazione agricola acquisita a seguito di procedura ex L.R. 24/2003 e s.m. di circa 11.000 mq. E un'area nella zona industriale della Vezzara gravata da servitù di passaggio, di circa 860 mq.

3.4.5.2. Concessioni di immobili comunali.

Si tratta di incrementare l'efficienza nella gestione e nell'uso del patrimonio immobiliare concesso a soggetti terzi. Al fine di attuare questa linea di intervento è stato approvato specifico Regolamento per l'affidamento a terzi degli immobili comunali. Partendo dall'individuazione degli immobili da valorizzare mediante la concessione a terzi, dovranno essere individuate le possibilità di miglioramento delle condizioni dei rapporti in essere (locazioni, conferimenti, concessioni, comodati, etc.) al fine di applicare correttamente i principi di economicità e redditività del patrimonio pubblico e di perseguire il massimo trasparenza nell'affidamento di immobili, strutture e impianti comunali ad ogni finalità destinati.

Resta inteso che la concessione dei beni immobili del patrimonio comunale a terzi non ha esclusivamente una finalità economica, ma anche di valorizzazione di progetti con finalità sociali, culturali di aggregazione e promozione del volontariato e del mondo del terzo settore in generale.

3.4.5.3. Effetti e procedure del Piano di valorizzazione e alienazioni immobiliari.

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. ...".

Infine, gli elenchi approvati dal Consiglio Comunale possono contenere aree per le quali il PAV ha valore "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. Questa ultima tipologia di beni, costituita per il nostro Comune, esclusivamente da aree afferenti il demanio stradale e pertinenze, sarà oggetto di specifico atto ricognitorio in corso di completamento e successivamente recepite nel PAV con un'apposita variante.



Contro l'iscrizione dei beni immobili negli elenchi approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, è ammesso ricorso amministrativo ente entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.

Qualora la volontà di dismissione degli immobili comunali riguardi fabbricati la cui costruzione sia databile a oltre settanta anni fa dovrà essere indagata l'esistenza di un interesse culturale mediante la procedura di V.I.C. – verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lvo n. 42/2004 "Codice dei beni culturali" mediante procedura in capo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo: nel PAV oggetto di approvazione, non sono presenti immobili di tale tipologia.

3.4.5.4. Diritti reali e servitù.

Tra le operazioni di parziale dismissione o di valorizzazione del patrimonio comunale può essere ricompresa la costituzione o l'estinzione di diritti reali di godimento (in particolare il diritto di superficie, l'usufrutto, il diritto reale d'uso, le servitù anche di immobili qualificato come bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ossia bene che presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, anche a seguito della verifica della sussistenza di tale interesse prevista dall'art. 12 del medesimo decreto). Per quanto riguarda la casistica dei diritti di superficie relativi ai lotti per ERS nei Piani per l'Edilizia Economica Popolare, la loro alienazione è gestita mediante procedure disciplinate da specifico regolamento adottato nel 2023.

Il Piano in approvazione dispone un solo caso di istituzione di diritto di servitù su area di proprietà Comunale in via Leopardi.

Sono altresì di competenza del Consiglio Comunale i provvedimenti di accorpamento al demanio stradale delle porzioni d'area ad uso pubblico da oltre vent'anni, previa acquisizione del consenso da parte dei proprietari, ai sensi dell'art. 31 c.21 della L. 448/1998, che saranno oggetto di specifico atto ricognitorio a seguito del quale si provvederà al loro inserimento nel PAV.

3.4.5.5. Obiettivi specifici del Piano.

Il presente Piano persegue i seguenti obiettivi specifici:

- Terreni di proprietà comunale da alienare;
- Regolarizzazione di servitù di passaggio.



Elenco dei beni oggetto del Piano															
N° Progr.	Denominazione del bene	Collocazione	Attuale utilizzo	Catasto	Fg.	Mappale	Da frazionare [SI/NO]	Superficie [m²]	Prezzo unitario [€/m²]	Prezzo totale [€]	Intestazione catastale	Destinazione urbanistica VARIANTE PGT approvata	Destinazione urbanistica prevista	Programma di alienazione o valorizzazione del bene	Figure
2) Terreni da alienare															
2.1	Area "Boschina" Ambito di riqualificazione attività commerciale	Via G.di Vittorio angolo via Buozzi	Inutilizzato	CT	49	186	NO	4.270	79,00 €	337.330 €	Comune di Fiorenzuola d'Arda Piazzale San Giovanni 2	Nessuna variante	Nessuna modifica	Locazione migliorativa	Figura 4
2.2	Area produttiva Ambito specializzato per attività produttiva	Via Di Vittorio	Inutilizzato	CT	49	196	NO	470	79,00 €	37.130 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 5
2.3	Area produttiva Ambito specializzato per attività produttiva	Via Di Vittorio	Inutilizzato	CT	49	193	NO	520	79,00 €	41.080 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 6
2.4	Area produttiva Ambito specializzato per attività produttiva	Via Di Vittorio (Interporto)	Utilizzato da soc.tà Bernardini	CT	49	1	SI	4.195	79,00 €	331.405 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 7
2.5	Area verde	Via Luigi Scapuzzi	Area verde	CT	38	895	NO	17	40,00 €	680 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 8
2.6	Area agricola	Str.Comunale Bore - Baselicaduce (44.938860, 9.955929)	Inutilizzato	CT	21	273	NO	11.400		60.000 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 9
2.7	Area verde	Via Silvio Cerlesi	Passaggio pedonale	CT	39	5790	SI	44	50,00 €	2.200 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 10
2.8	Area verde	Via Silvio Cerlesi	Passaggio pedonale	CT	39	5790	SI	31	50,00 €	1.550 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 11
2.9	Area verde	Via Silvio Cerlesi	Passaggio pedonale	CT	39	5790	SI	43	50,00 €	2.150 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 12
2.10	Area verde	Via Silvio Cerlesi	Passaggio pedonale	CT	39	5790	SI	42	50,00 €	2.100 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 13
2.11	Area verde	Via Panini	Area verde	CT	40	125	SI	820	37,80 €	31.000 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 14
2.12	Area verde	Via Dante Alighieri	Area verde	CT	39	1153	SI	785	120,00 €	94.200 €		Nessuna variante	Nessuna modifica	Proprietà in alienazione	Figura 15
3) Servitù															
3.1	Servitù di passaggio	Via Dante Alighieri	Già servitù di passaggio di terzi	CT	39	1153	NO		A CORPO	2.600 €	Comune di Fiorenzuola d'Arda Piazzale San Giovanni 2	Nessuna variante	Nessuna modifica	Concessione servitù di passaggio	Figura 16
									Totale	943.425 €					



Figura 4: Area "Boschina" Ambito di riqualificazione attività commerciale in Via G.di Vittorio (angolo via Buozzi).



Figura 5: Ambito specializzato per attività produttiva in via Di Vittorio.



Figura 6: Ambito specializzato per attività produttiva in via Di Vittorio.



Figura 7: Ambito specializzato per attività produttiva in via Di Vittorio.

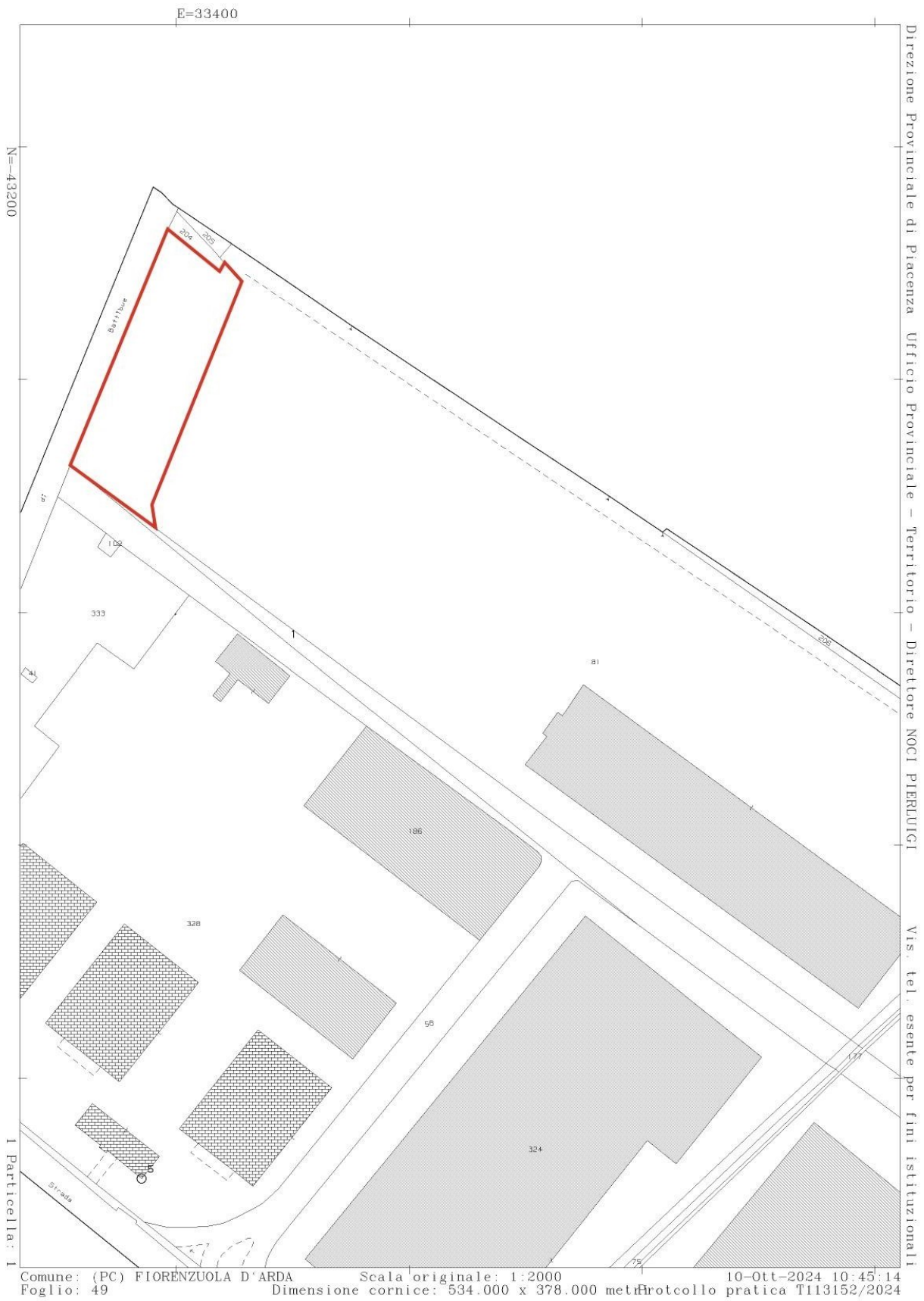




Figura 8: Area verde privato in via Scapuzzi.



Figura 9: Area agricola in strada comunale Bore-Baselicaduce.



Figura 10: Area residenziale in via Silvio Cerlesi.



Figura 11: Area residenziale in via Silvio Cerlesi.





Figura 12: Area residenziale in via Silvio Cerlesi.



Figura 13: Area residenziale in via Silvio Cerlesi.



Figura 14: Area per attrezzature collettive in via Panini.

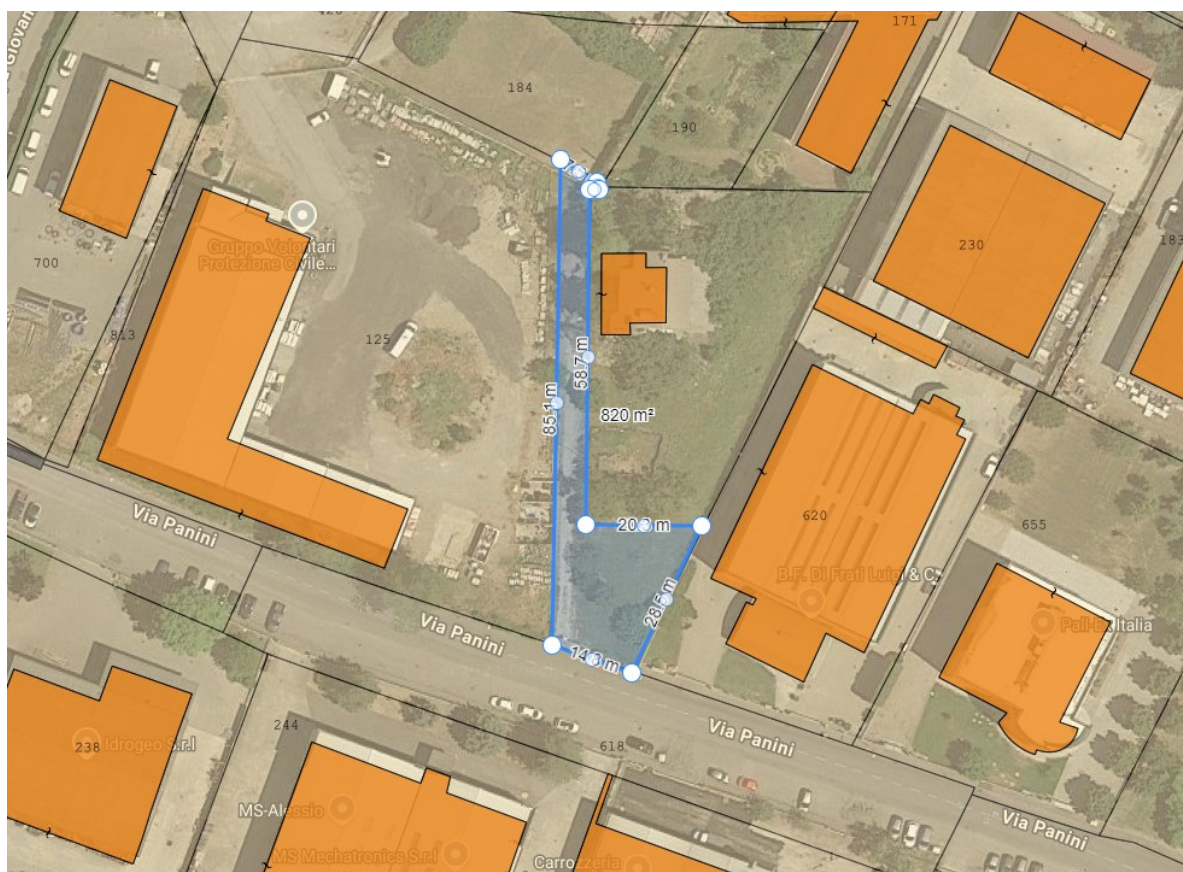


Figura 15: Area verde in via Dante Alighieri.





Figura 16: Servitù di passaggio in via Dante Alighieri.

