



COMUNE DI MISILMERI

(Città metropolitana di Palermo)

Area 5 LL. PP. e manutenzioni

☎ 091/8711300

lavoripubblici@pec.comune.misilmeri.pa.it

www.comune.misilmeri.pa.it

Oggetto: 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 2021/2023.

I. PROCEDURE

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.).

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.

II. I Piani di valorizzazione e alienazione del Comune di Misilmeri

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 le 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 2016, sono stati venduti n. 2 alloggi popolari, siti in Via Principi di Cattolica.

Nel 2018, è stato venduto un alloggio popolare sito in Via P.pi di Cattolica e sono stati affrancati n. 27 terreni, stralciati dal successivo Piano delle Alienazioni.

Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2020/2023 sono stati inseriti, ancora, 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.

Infine va posta nella necessaria evidenza l'attività di valorizzazione degli alloggi ERP che questo Ente porta avanti con i n° 71 contratti di locazione attivati nel corso degli anni e rinnovati.

III. Le altre acquisizioni succedutesi nel tempo. Patrimonio disponibile e indisponibile e valorizzazioni

III.1 Nel corso degli anni 2015, 2016, 2017, 2019 e 2020 sono state perfezionate le procedure di acquisizione al Patrimonio dell'Ente di immobili abusivi e della loro destinazione e precisamente:

- 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.ile 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.ile 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.
- 15) 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 specie, di conseguenza 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 è ritenuto che gli stessi non possano essere inseriti nel piano delle valorizzazioni.

III. 2 I terreni comunali gravati da livello

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. Nel merito, 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 I; sez. III, n.64/1997) 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 affrancati n. 4 terreni gravati da livelli, stralciati dal successivo piano delle alienazioni e valorizzazioni.

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

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, lotti quindi stralciati dal presente Piano delle Alienazioni;

III.3 Le aree dell'ex strada ferrata a scartamento ridotto Palermo-San Carlo.

Con la legge n° 491 del 30/07/1971 i terreni e le aree appartenenti alla ferrovia a scartamento ridotto Palermo Sant'Erasmo - San Carlo - Burgio sono stati trasferiti gratuitamente ai Comuni entro i cui territori dette aree ricadono. In particolare l'art. 8 bis della predetta legge recita:

“le aree e relativi immobili che risultano liberi in conseguenza della soppressione della linea sono cedute gratuitamente ai Comuni, secondo la rispettiva competenza territoriale. Tali aree ed immobili saranno utilizzati esclusivamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere di interesse pubblico”;

Per quanto riguarda il territorio misilmeri è in tal senso necessario evidenziare che:

- con il verbale del 30/09/1975, è avvenuta la “consegna al Comune di Misilmeri degli immobili di proprietà ferroviaria compresi tra i km 8+490 e 20+212 della ex linea Palermo S.E. - Burgio – Sapaiparuta ai sensi della Legge 30.7.1971 n° 491”;

- con la nota del 08/09/2016 di riscontro a richiesta di informazioni prot. n° 23566 del 02/08/2016 di questo Ente, la Ferservizi Gruppo ferrovie dello Stato – Distaccamento Servizi immobiliari, nella

persona del Dott. Ettore Giangalivigni, ha comunicato che la consegna delle aree ex strada ferrata in argomento al Comune di Misilmeri “è da intendersi avvenuta *ope legis*”;

- la *ratio* seguita dal legislatore in occasione della L. n° 491 del 30/07/1971 era quella di fornire ai Comuni, attraverso il trasferimento delle aree delle ex strade ferrate, la possibilità di avere aree su cui realizzare infrastrutture e opere di urbanizzazione;

- molte e diverse sono le infrastrutture e le opere di urbanizzazione già eseguite da questo Ente sulle aree in argomento in ottemperanza alla L. n° 491 del 30/07/1971 ed in particolare:

1. sede stradale via Nazionale (tratto compreso entro il territorio comunale);
2. sede degli Uffici della Circostrizione Portella di Mare;
3. sede stradale via Padri Vocazionisti;
4. sede stradale delle vie Papa Leone II, via dei mulini, via Maria del Carmelo;
5. Caserma Stazione Carabinieri;
6. Mercato ortofrutticolo;
7. Caserma Vigili Urbani;
8. Autoparco comunale;
9. sede stradale via Madonna del Carmelo.

Da queste premesse il Consiglio Comunale, con Deliberazione n° 33 del 30 dicembre 2020, ha approvato il “*Regolamento per la cessione dell’uso del suolo delle aree ex strada ferrata Palermo-San Carlo interessate da istanze di condono di immobili abusivi ex L. 47/85 e ss. mm. ii.*” nel quale è stato stabilito che, a mente dell’art. 23 della L.R. 37/85, in caso di istanze di condono relative a immobili privati costruiti su suolo pubblico si può esclusivamente concedere l’uso del suolo di dette aree ma deve essere mantenuta la proprietà pubblica delle stesse, ovvero è stata ribadita la contestuale indisponibilità – imposta per legge – alla vendita di tali aree. In tal senso il regolamento stabilisce che una eventuale cessione dell’uso del suolo può essere valutata positivamente solo in quei casi in cui la realizzazione di infrastrutture pubbliche e opere di urbanizzazione sia già avvenuta (ovvero in caso di aree residuali) o nei casi in cui tale cessione di uso del suolo non comprometta la futura realizzazione di dette opere pubbliche;

Di conseguenza se da un lato anche in questo caso i predetti beni rientrano nel patrimonio indisponibile dell’Ente e per tale ragione si è ritenuto che gli stessi non debbano essere inseriti nel piano delle alienazioni, allo stesso tempo è necessario evidenziare come questo Ente, a partire dalla Deliberazione n° 33 del 30 dicembre 2020 più sopra richiamata possa giovare, a distanza di 40 anni dal verbale di consegna, della valorizzazione delle aree ex strada ferrata che saranno oggetto di cessione onerosa dell’uso del suolo.

Il Funzionario Responsabile dell’Area 5
LL.PP. e manutenzioni
f.to Rosolino Raffa