

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
(Art. 58 L. 133/2008 di conversione del D. L. 112/2008)

*Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ in data __. __. 2016
del quale costituisce allegato "A"*

Il presupposto giuridico del presente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari è costituito dall'Art. 58 della Legge n° 133/2008 di conversione del D.L. n° 112/2008, che ne rende obbligatoria l'adozione quale allegato al Bilancio di previsione annuale e pluriennale.

Né la sentenza n° 340 del 30.12.2009, con cui la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del Comma 2 dell'Articolo medesimo – per la parte secondo la quale la Deliberazione Consiliare di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale – diminuisce o compromette la sua forza impositiva circa l'adozione dello strumento di pianificazione della valorizzazione immobiliare.

L'azione della legislazione italiana in materia di Finanza Pubblica pone, da tempo, particolare attenzione alla valorizzazione dei beni immobiliari delle Regioni, Province, Comuni ed altri Enti territoriali, e riconosce al Patrimonio un ruolo da protagonista nella finanza locale, rendendolo elemento determinante sia per la gestione corrente che per quella degli investimenti.

La gestione corretta, oculata e produttiva del patrimonio immobiliare pubblico assume, quindi, fondamentale importanza per l'Ente Locale che deve trarre dalle sue proprietà strumenti di programmazione economica e mezzi per il finanziamento della propria azione istituzionale di governo e di promozione del territorio, nonché di crescita e sviluppo della collettività amministrata.

Con tale consapevolezza venne elaborata nell'anno 2009 la prima stesura del Piano, ovvero un primo elenco di quei beni immobiliari comunali che, non strumentali per l'esercizio dei compiti e funzioni istituzionali, venivano resi suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Il progetto contenuto nel documento 2009, indubbiamente alquanto ambizioso in relazione alla scarsità delle notizie reperibili negli archivi sul patrimonio e l'esiguità delle risorse umane dedicate alla sua gestione, ha trovato comunque sostanziale attuazione ed i più importanti beni, tra quelli ivi contemplati, sono stati oggetto di valorizzazione sia attraverso gli esperimenti d'asta pubblica (terreni edificabili di Via della Repubblica, terreni edificabili di Via Aldo Moro, terreni agricoli a Valpiana) e l'effettiva vendita (terreni agricoli località Pianizzoli), sia attraverso la concessione in diritto di superficie (terreno per realizzazione acquario, terreno per realizzazione edificio di culto).

Il progetto contenuto nel documento 2010 ha parimenti trovato attuazione perché i più importanti beni, tra quelli ivi contemplati, sono stati oggetto di valorizzazione sia attraverso gli esperimenti d'asta pubblica (terreni edificabili di Via della Repubblica, terreni edificabili di Via Aldo Moro) e l'effettiva vendita (terreni agricoli a Valpiana, terreni zona PIP di Valpiana ed ex Podere Sant'Antonio).

Buona parte del Piano per gli anni 2012, 2013, 2014 e 2015, che ha permesso all'Ente di alienare, nel biennio 2013/2014, il Podere Cerri Secchi, i terreni agricoli in Località Coliberto, Poggio Benefei e Poggio al Mugnaio, nonché l'ex macello di Vicolo Luci del Capoluogo, viene riproposto quasi integralmente, salvo alcune aggiunte, nel presente documento non per sterile e facile ripetizione, bensì nella convinta reiterazione dell'impegno affinché, ogni anno, il Piano venga sottoposto ad aggiornamento e revisione costante ed attenta, fino a raggiungere la sua definizione quale strumento completo ed esaustivo.

La razionalizzazione dell'utilizzo dei locali e delle strutture comunali è impegno costante dell'Ente, e sarà attuato mediante la revisione delle concessioni e l'adozione dei regolamenti d'uso.

Risultando impossibile procedere alla stima dei vari immobili comunali che il Piano contempla, anche per ovvi motivi di economicità, si sono assunti, a puro titolo indicativo, i valori di stima e perizie tecniche effettuate ai prezzi di mercato di alcuni anni or sono, in occasione di precedenti iniziative di alienazione.

La valutazione data ai terreni agricoli presenti nell'elenco è stata estrapolata in quasi tutti i casi dalla *Tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Grosseto*, redatta dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'ultima annualità consultabile, ovvero il 2015.

Al momento dell'avvio di nuove procedure ad evidenza pubblica finalizzate alla dismissione, sarà necessario provvedere a nuove stime effettuate dai competenti servizi dell'Ente o da Professionisti esterni, appositamente incaricati.

Massa Marittima, Giugno 2016

ELENCO IMMOBILI COMUNALI SUSCETTIBILI DI VALORIZZAZIONE - ANNI 2016-2017-2018

Tipologia	Destinazione urbanistica	Ubicazione	Identificativi	Consist.	Valore	Note	Anno
Fabbricato	Zona E2 residenziale, commerciale, turistico-ricettivo, rurale	Podere Poggio al Mugnaio, Valpiana	F. 207 Particella 38	mq 405	200.000,00	Da attivare nuovo esperimento di alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica	2016
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Poggio al Mugnaio, Valpiana	F. 207 Particelle 33-34-35-36-37-39-40-41-42-43-44-46-47-48-49-61-62	Ha.24 a.78 ca.70	100.000,00	Da attivare nuovo esperimento di alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica	2016
Fabbricato	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Podere Leccione, Località Leccione Massa Marittima	F. 153 Particella 81	mq 200,94	65.000,00	Fabbricato rurale ed annesso	2016
Fabbricato	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Podere Casalino Località Casalino / Morona Massa Marittima	F. 153 Particella 88	mq 257,30	75.000,00	Fabbricato rurale ed annessi	2016
Fabbricato	Centro urbano	Via Moncini 60, Massa Marittima	F. 144 Particella 245 Sub. 3	mq 220,00	170.000,00	Appartamento civile abitazione	2016
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Niccioleta	F. 78 Particelle 63-65; F. 79 Particelle 15,16,17,18,21,30, 35,73	Ha.17 a.00 ca.16	50.000,00	Terreni Agricoli ex Syndial soggetti a futura alienazione o affidamento per taglio – Rif. Lotto D1 preliminare di compravendita	2016
Terreni	Zona A restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia	Porta al Salnitro, Massa Marittima	F. 143 Particella 481	Mq 700	da definire	Area oggetto di intervento in corso di pianificazione	2016
Fabbricato	Centro Urbano	Piazza delle Ferriere 9/10/11 Valpiana	F. 204 Particella 26 Sub. 3 Particella 77 Sub. 1 Particella 77 Sub. 2	mq 82	65.800,00	Fondo commerciale sede ex ufficio postale e locale limitrofo ex sede delegazione già aggiudicato in via provvisoria ed in attesa di stipula Atto di vendita	2016
Terreni	Centro Urbano	Via Petrarca, Massa Marittima	F. 148 Strade	Mq 45 circa	1.500	Porzione di terreno ricadente parte di Zona B1 e parte in Strada Pubblica	2017
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Valpiana	F. 207 Particella 100	Ha 05 a. 20 ca.96	35.000	Terreno agricolo	2017
Terreni	Zona B3 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Via della Repubblica, Massa Marittima	F. 147 porzione Particella 34 Z.T.O. B3 lotto n° 4	mq 2.935	493.080,00	Terreno per edilizia residenziale privata n° 12 alloggi. Procedura di alienazione ad evidenza pubblica in fase di esecuzione	2017

Terreni	Zona B3 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Via della Repubblica, Massa Marittima	F. 147 porzione Particella 34 Z.T.O. B3 lotto n° 3	mq 3.020	507.360,00	Terreno per edilizia residenziale privata n° 12 alloggi. Procedura di alienazione ad evidenza pubblica in fase di esecuzione	2017
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Poggio Benifei, Valpiana	F.206 Particelle 4-20	Ha. 06 a.51 ca.90	10.000,00	Da attivare esperimento di alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica	2017
Terreni	Zona B2 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Via Zannerini e Via Spinelli Massa Marittima	Comparti P.E.E.P. La Camilletta	mq 8.000 circa	536.000,00	Terreno concesso in diritto di superficie per edilizia residenziale privata n° 43 alloggi. Soggetto a trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà	2017
Terreni	Zona B2 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Via Ispanto, Prata	Comparti P.E.E.P. Prata	mq 3.558	147.000,00	Terreno concesso in diritto di superficie per edilizia residenziale privata n° 12 alloggi. Soggetto a trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà	2017
Terreni	Zona F1 residenziale, commerciale, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Area nelle adiacenze del Cimitero Comunale e della Caserma del Corpo Forestale dello Stato, Massa Marittima	F. 149 porzione Particella 182	mq 1.745	66.000,00	Concessione terreno in diritto di superficie per 99 anni per realizzazione edificio di culto	2017
Terreni (orti)	Verde pubblico	Località Maltempo	F. 149 porzioni Particella 253 e Particella 324	mq 2.260	6.000,00	Porzioni di terreno appartenenti al sottosistema insediativo adiacenti o limitrofi alle aree edificate	2017
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Fenice Capanne	F. 211 Particelle 8,23,31; F. 212 Particelle 59,61; F. 217 Particelle 25,81,84,86	Ha. 86 a. 26 ca. 20	84.000,00	Terreni Agricoli ex Syndial soggetti a futura alienazione o affidamento per taglio – Rif. Lotto G1 preliminare di compravendita	2017
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Fenice Capanne	F. 216 Particella 70; F. 217 Particelle 36,37,38,39,63,73, 88,90	Ha. 58 a.85 ca. 74	52.000,00	Terreni Agricoli ex Syndial soggetti a alienazione o affidamento – Rif. Lotto G2 preliminare di compravendita	2017
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Aronna	F. 208 Particelle 12,16,17	mq 8110	5.000,00	Terreni Agricoli limitrofi ex Casello ferroviario soggetti a futura alienazione	2018

Terreni	Zona B1 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Via A. Moro, Massa Marittima	F.148 porzione Particelle 642 e 446 Z.T.O. B1 lotto n° 5	mq 1.160	180.000,00	Terreno per concessione in diritto di superficie per alloggi ERP	2018
Terreni	Zona B1 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Via A. Moro, Massa Marittima	F.148 porzione Particella 565 Z.T.O. B1 lotto n° 6	mq 1.045	460.000,00	Terreno per edilizia residenziale privata n° 9 alloggi	2018
Terreni	Zona B1 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Via A. Moro Massa Marittima	F.148 porzione Particella 565 Z.T.O. B1 lotto n° 7	mq 1.150	580.000,00	Terreno per edilizia residenziale privata n° 9 alloggi	2018
Terreni	Zona B2 residenziale, commerciale, artigianale, turistico-ricettiva, direzionale, pubblica o di interesse pubblico	Via del Minatore, Valpiana	Comparti P.E.E.P. Valpiana	mq 3.807 circa	380.000,00	Terreno concesso in diritto di superficie per edilizia residenziale privata n° 31 alloggi. Soggetto a trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà	2018
Terreni	Zona D1 insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico	Via dei Vetturini, Z.I. Valpiana	F. 206 Particella 146, P.I.P. Valpiana	mq 4.725	225.000,00	Terreno concesso in diritto di superficie per realizzazione di incubatore d'impresa. Soggetto ad alienazione diretta congiunta a terzi relativamente al diritto di superficie	2018
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Poggio al Montone, Massa Marittima	F. 153 Particelle 1-2-3-4-5-6-7-11	Ha. 21 a. 77 ca. 50	25.000,00	Terreni agricoli e boscati	2018
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Le Piane, Massa Marittima	F. 153 particelle 24-114-68	Ha. 24 a. 28 ca. 40	30.000,00	Terreni agricoli e boscati	2018
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Leccione, Massa Marittima	F. 153 Particelle 71-72-73-74-75-76-77-79-82-83-84-89-90-92-93-106	Ha. 88 a. 79 ca. 00	105.000,00	Terreni agricoli e boscati	2018
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Camparelli Massa Marittima	F. 152 porzione Particelle 19-34-71-76-77-82-87-88	Ha. 26 a. 02 ca. 90	32.000,00	Terreni agricoli e boscati	2018
Fabbricato	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Poggio Sannino Massa Marittima	F. 153 Particella 104	mq 7	25.000,00	Annesso rurale	2018
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Aronna, Massa Marittima	F. 208 Particelle 2-4-9	Ha. 5 a. 93 ca. 50	6.700,00	Terreno soggetto ad esperimento di alienazione mediante proc. evidenza pubblica	2018

Fabbricato	E2 residenziale, commerciale, turistico-ricettivo, rurale	Tatti	F. 165 Particella 78	mq 30,49	10.000,00	Ex Mattatoio	2018
Fabbricato	Centro urbano	Piazza Guerrazzi, Prata	F. 116 Particella 109	mq 70	42.000,00	Ex Mattatoio	2018
Fabbricato	Centro urbano	P.zza delle Ferriere 10/11, Valpiana	F. 204 Particella 26 Sub. 5	mq 59	35.000,00	Fondo commerciale	2018
Terreni	Zona E2 a prevalente funzione agricola	Località Podere Sant'Antonio, Valpiana	F. 206 Particella 163	Ha. 00 a. 89 ca. 18	12.000,00	Terreno agricolo	2018
Terreni (orti)	Verde pubblico	Valpiana	F. 207 Particella 29, porzione della Particella 30 e Particella 31; F.205 Particella 82	mq 10.680	15.000,00	Porzioni di terreno appartenenti al sottosistema insediativo adiacenti o limitrofi alle aree edificate	2018
Terreni (orti)	Verde pubblico	Località Bufalona	F. 145 Particella 15	mq 450	1.500,00	Porzioni di terreno appartenenti al sottosistema insediativo adiacenti o limitrofi alle aree edificate	2018
				TOT.	4.832.940,00		
				Piano vendite anno 2016	725.800,00		
				Piano vendite anno 2017	1.937.940,00		
				Piano vendite anno 2018	2.169.200,00		