



**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE  
N. 252 DEL 06/12/2023**

**OGGETTO: INDIRIZZI AI RESPONSABILI DEGLI UFFICI PER L'ATTIVITA' DI CENSIMENTO, MONITORAGGIO E CONTROLLO DELL'UTILIZZO DI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE E DELLE RELATIVE ENTRATE.**

L'anno **DUEMILAVENTITRE'** il giorno **SEI** del mese di **DICEMBRE**, alle ore **14:00** nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è legalmente riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede la seduta **RICCARDO FRANCHI** nella sua qualità di **SINDACO** e sono rispettivamente presenti e assenti i signori:

		<b>presenti</b>	<b>assenti</b>
1.	<b>FRANCHI RICCARDO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>X</b>
2.	<b>TRIDENTE LUCA</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>X</b>
3.	<b>DE CRISTOFARO VITTORIO</b>	<b>ASSESSORE ANZIANO</b>	<b>X</b>
4.	<b>INGLESE CRISTIANA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>X</b>
5.	<b>CORACI ALINA NICOLETA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>X</b>

Partecipa con le funzioni di cui all'art. 97 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 il **SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa MARIA ANTONIETTA MUSCO** che cura il presente verbale.

**IL PRESIDENTE**

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti all'esame dell'argomento indicato in oggetto.

## **Proposta di deliberazione di Giunta Comunale**

**OGGETTO:** INDIRIZZI AI RESPONSABILI DEGLI UFFICI PER L'ATTIVITA' DI CENSIMENTO, MONITORAGGIO E CONTROLLO DELL'UTILIZZO DI BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE E DELLE RELATIVE ENTRATE.

**RELATORE:** DE CRISTOFARO VITTORIO

Il dirigente, su impulso del segretario generale, propone:

**PREMESSO** che:

- in un'ottica di sana gestione occorre rilevare la consistenza del patrimonio immobiliare disponibile e indisponibile e fare una ricognizione puntuale dell'esistente per verificarne le modalità di uso/concessione, nonché la corretta attribuzione dei beni con regolare contratto a terzi, controllare i pagamenti correlati nel rispetto dei tempi prescritti dalle norme vigenti in materia e quelli prescritti per la conclusione dei procedimenti di cui alla Legge 241/90 e s.m.i. onde poter fare le valutazioni conseguenti dell'organo esecutivo e le scelte nel bilancio di previsione finanziario 2024/2026.

**RICHIAMATO** quanto previsto in materia di Gestione del Patrimonio nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025, approvato, ai sensi degli artt. 151 e 170 del D. Lgs. n. 267/2000, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 02/05/2023;

**CONSIDERATO** che occorre con urgenza dare indirizzo formale per accelerare gli incassi delle entrate derivanti da fitti, canoni di concessione/locazione etc... relativi agli immobili di proprietà comunale concessi a terzi a vario titolo;

**RILEVATA** la necessità di procedere ad una revisione dei canoni dei beni già concessi in godimento secondo le norme vigenti ed istituire una bacheca contenente tutte le chiavi degli immobili di proprietà comunale custodita presso l'ufficio lavori pubblici, in coerenza con specifico atto interno di registrazione dei contratti stipulati in forma di scrittura privata (RAP) e compilazione di scheda per ogni immobile da aggiornarsi a cura dell'ufficio amministrativo urbanistico, presso il Servizio 2 "Servizi alla persona e gestione del territorio";

**RITENUTO** di dare indirizzo ai Responsabili degli uffici di concerto tra loro e ognuno secondo il criterio di assegnazione del servizio in sede di Peg 2023/2025 e successivo triennio, nonché con l'ausilio del servizio di Polizia Locale per i sopralluoghi e controlli e dell'ufficio CED per l'aggiornamento delle banche dati, di provvedere:

- al recupero urgente della disponibilità (secondo quanto previsto dal Codice Civile - art. 2033 e segg.) di beni immobili concessi a terzi ove i canoni non siano regolarmente versati, e procedere alla riscossione coattiva delle entrate/canoni a tutt'oggi dovuti, per il godimento dei beni secondo gli atti presupposti e legittimanti il possesso;
- alla stipula dei nuovi contratti secondo le norme vigenti nel Codice dei contratti pubblici e i principi generali dell'ordinamento giuridico degli Enti locali e del Codice Civile;
- all'aggiornamento dei canoni secondo i criteri e le leggi vigenti in materia adeguandoli all'indice ISTAT e attualizzandoli ai prezzi di mercato, (tenuto conto della tipologia, della ubicazione, della vetustà e dello stato di conservazione dei beni immobili), entro il termine del 30.12.2023;
- ad avviare con urgenza:

- a. le procedure per il controllo dell'effettivo utilizzo del bene e della conformità della destinazione d'uso rispetto alle prescrizioni contrattuali, con sopralluoghi congiunti specifici del comando della Polizia Locale e del personale dell'UTC
- b. la verifica della corretta manutenzione ordinaria/straordinaria dei beni immobili per le fattispecie indicate
- c. di dare indirizzo per l'intensificazione delle verifiche da effettuarsi con frequenza periodica mensile
- d. il recupero coattivo delle somme pregresse dovute e non ancora prescritte
- e. porre in essere le procedure prodromiche alla concessione a terzi di aree e beni immobili disponibili non affidati a soggetti esterni (aree e spazi attrezzati da destinare alla fruizione durante periodi estivi e/o beni, strutture a vocazione turistica, ludico/ricreativa etc che siano immediatamente fruibili dalla comunità (es aree verdi boschive, ville, giardini che l'ente non è in grado di gestire direttamente per la carenza di risorse umane qualificate).

**TENUTO CONTO** del principio generale di redditività del bene pubblico (ogni immobile di proprietà deve produrre un reddito);

**CONSIDERATO** che:

- tale principio può essere mitigato od escluso ove venga perseguito un interesse pubblico prevalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene perseguito mediante lo sfruttamento economico dei beni con criteri preventivi e nel rispetto degli artt. 97 e 118 della Costituzione secondo gli orientamenti più recenti della giurisprudenza e del codice del terzo settore 117/2017 e s.m.;
- rientra nei programmi di questa Amministrazione il "recupero/valorizzazione/riuso/trasformazione di alcuni quartieri, aree e/o immobili" anche ubicate nel centro storico, per riattivare e rivitalizzare il tessuto socio-economico comunale e incentivare lo sviluppo delle attività sociali, culturali sportive e turistiche, favorendo, in un'ottica di amministrazione partecipata, l'uso, la locazione/assegnazione e/o concessione a terzi e il recupero e la migliore fruizione di immobili di proprietà dell'Ente in coerenza con la loro destinazione d'uso e/o, verificate le esigenze, disciplinare una nuova modalità di utilizzo.

**RITENUTO** quindi di:

- dare indirizzo ai dirigenti e responsabili degli uffici, coordinandosi con gli altri responsabili ciascuno per le specifiche competenze, di attuazione di tale obiettivo strategico intersettoriale, urgente, ponendo in essere gli atti gestionali e predisponendo gli avvisi di manifestazione di interesse alla alienazione di immobili di proprietà comunale nonché per la concessione in uso a terzi di immobili di proprietà dell'ente ubicati nell'intero territorio comunale;
- dare indirizzo agli istruttori degli uffici tecnici- servizio patrimonio per la stima /valutazione urgente delle condizioni statiche degli edifici, il cui parere è vincolante, per utilizzo dei beni da destinarsi a finalità di interesse pubblico, trasmettendo con urgenza alla giunta specifica relazione che contenga tra l'altro: elenco indicante ubicazione, foglio e categoria catastale, stato di conservazione, fotografia di inquadramento complessivo in mappa. Gli immobili dovranno essere riportati su un'unica mappa, per avere una visione complessiva e aggiornata delle varie disponibilità. L'elenco e la relativa mappa dovranno essere aggiornati con cadenza semestrale;
- dare indirizzo a ciascun Responsabile di servizio per l'applicazione dell'aggiornamento di tutti i canoni vigenti nonché dei canoni in sede di stipula o di rinnovo dei contratti di locazione/comodato/concessione etc. degli immobili/beni/aree di che trattasi, ciascuno secondo il servizio assegnato col PEG, comunicando al terzo i nuovi importi entro il termine di scadenza dei rispettivi contratti; di dare indirizzo al Responsabile dell'ufficio Tecnico, per la predisposizione di specifico obiettivo di redigere avvisi di manifestazione di interesse alla cessione gratuita di immobili di proprietà privata ubicati nell'intero territorio comunale, da acquisire al patrimonio

disponibile del Comune, (dopo attenta valutazione sulle condizioni statiche da parte dell'UTC), per finalità di interesse pubblico previo assenso dell'organo giuntale per la coerenza col programma di mandato.

**RITENUTO** di avvalersi della facoltà di riconoscere nello sport e per emergenza sociale, alle fasce deboli, canoni agevolati, previo esame del servizio sociale e ponderazione puntuale e preventiva dell'organo giuntale;

**RITENUTO** di sollecitare i responsabili sottoscrittori dei contratti in essere, per la conclusione urgente dei procedimenti pregressi di concessione a terzi di beni immobili di proprietà comunale ed accelerare le procedure di alienazione e valorizzazione dei beni.

**VISTO** lo Statuto vigente;

**VISTO** il TUEL n. 267/00 e s.m.i.;

**VISTA** la legge n. 241/90 e s.m.i.;

**VISTO** l'art. 4 del D. Lgs. N. 165/01 e s.m.i.;

**VISTO** il D.LGS n. 38 del 28.02.2021 sugli impianti sportivi;

**VISTO** il Decreto del ministro del Lavoro e delle politiche sociali n. 72/2021: linee guida sul rapporto tra P.A. ed enti del terzo settore;

**VISTO** il D.LGS n. 117/2017 e s.m. codice del terzo settore;

**VISTO** l'art. 118 della Costituzione;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., allegati integranti e sostanziali del presente deliberato;

#### PROPONE DI DELIBERARE

1. Le premesse di cui sopra, costituenti le motivazioni ai sensi dell'art.3, co. 1, della legge n. 241/90 e s.m.i., gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2. Dare indirizzo al Dirigente del servizio 2 di censire il patrimonio immobiliare comunale nonché gli immobili concessi a terzi, predisponendo specifica relazione dalla quale si evinca l'ubicazione degli immobili comunali con identificazione catastale, superficie, locatario/concessionario, canoni versati e relativa scadenza contrattuale, aggiornato a tutto il 31.12.2023;

3. Dare indirizzo ai Responsabili dei Settori Tecnico, di concerto con i Responsabili del Settore Economico - Finanziario e Amministrativo nonché del servizio Polizia Locale, per il recupero urgente (secondo quanto previsto dal Codice Civile - art. 2033 e segg.) della disponibilità dei beni concessi a terzi, ove occupati sine titolo/indebitamente detenuti, provvedendo entro il termine del 31.12.2023:

- alla stipula dei nuovi contratti;

- all'aggiornamento dei canoni qualora quelli ad oggi applicati, non risultino congrui nè rispondenti agli attuali prezzi di mercato, (tenuto conto della tipologia, della ubicazione, della vetustà e dello stato di conservazione dei beni immobili);
- alla redazione della scheda immobile/fabbricato;
- all'inquadramento complessivo del bene nella relativa mappa aggiornata;
- all'aggiornamento del RAP (registro atti privati) contenente i contratti numerati progressivamente con i fascicoli allegati di tutte le scritture private;

4. Di dare indirizzo al Dirigente del Servizio 2:

- per l'aggiornamento del piano di alienazione e/o valorizzazione e successivamente di assegnazione di specifico obiettivo di redazione avvisi di manifestazione di interesse alla cessione gratuita di immobili di proprietà privata ubicati nell'intero territorio comunale, da acquisire al patrimonio disponibile del Comune, (previa attenta valutazione sulle condizioni statiche del bene da parte dell'UTC), per finalità di interesse pubblico e successiva valutazione di diversa destinazione d'uso;
- di predisporre con urgenza gli atti prodromici per l'alienazione dei beni immobili non individuati come indispensabili alle funzioni istituzionali (patrimonio disponibile).

5. Di disporre che:

- gli immobili oggetto di manifestazioni di disponibilità dovranno essere censiti ed identificati catastalmente e ne dovrà essere redatto elenco contenente ubicazione, categoria catastale, stato di conservazione, stima del valore. Gli stessi immobili dovranno essere elencati e riportati su un'unica mappa, aggiornata al fine di avere una visione complessiva delle varie disponibilità.
- l'utilizzo delle chiavi relative ai beni immobili di proprietà comunale venga gestito come segue:
  - a. vada redatto verbale di consegna delle chiavi che possono essere consegnate al Responsabile del Servizio 2, solo esibendo il contratto sottoscritto da coloro che ne sono legittimati all'utilizzo.
  - b. di istituire un'unica bacheca custodita dall'Ente ubicata presso l'ufficio Lavori pubblici contenente il duplicato di tutte le chiavi degli immobili di proprietà comunale.

6. Di demandare ai responsabili del servizio patrimonio, l'applicazione dell'aggiornamento dei canoni, stimati dell'Utc, in sede di stipula o di rinnovo dei contratti di locazione/concessione/comodato d'uso, etc. degli immobili già in essere secondo le leggi vigenti;

7. Di dare atto che:

- il presente atto non comporta oneri a carico del Bilancio dell'Ente.
- il presente indirizzo costituisce obiettivo strategico del PEG 2023- 2025 primo step, per tutti i responsabili di Servizio;

8. Di rendere immediatamente eseguibile la deliberazione di approvazione della presente proposta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 /2000 e ss.mm.ii.

## LA GIUNTA COMUNALE

**ESAMINATA** la su estesa proposta di deliberazione,

**RITENUTA** la stessa meritevole di integrale approvazione, per le motivazioni sopra enunciate;

**ACQUISITI** sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli:

- del Dirigente del Servizio 2 – Servizi alla persona e gestione del territorio, in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi e per gli effetti degli articoli 49 e 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.

267;

- del Dirigente del Servizio 1 - Gestione delle risorse e promozione, in ordine alla regolarità contabile, espresso ai sensi e per gli effetti degli articoli 49 e 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

- la consulenza giuridico-amministrativa del Segretario Generale ed il parere in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti del presente atto, ai sensi dell'art. 97, comma 2 del TUEL, resi mediante la sottoscrizione del presente verbale.

**CON VOTI UNANIMI** palesemente espressi nei modi e termini di legge,

### **DELIBERA**

1) **Di approvare** la proposta di deliberazione in premessa integralmente riportata, completa di documenti istruttori depositati in atti.

2) **Di dichiarare**, vista l'urgenza di provvedere per quanto esplicitato in narrativa, a seguito di votazione separata dall'esito **UNANIME**, **l'immediata eseguibilità** dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

3) **Di trasmettere** copia del presente verbale agli uffici competenti per la corretta esecuzione di quanto disposto.

4) Di dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile ricorso al TAR Toscana entro 60 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune di Pescia. E' fatta salva, comunque, la possibilità di ricorrere per via straordinaria al Presidente della Repubblica, per soli motivi di legittimità entro 120 giorni dalla data di pubblicazione.

**IL PRESIDENTE**  
**RICCARDO FRANCHI**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**Dott.ssa MARIA ANTONIETTA MUSCO**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 07/02/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Pescia ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.