



Città di
Reggio Calabria

PROPOSTA DI DELIBERA
DI CONSIGLIO
N. 73 del 08/07/2025

SETTORE : **PATRIMONIO E ERP**

SERVIZIO :

DIRIGENTE / P.O.: **Luisa Nipote**

FUNZIONARIO RESPONSABILE: **Antonia Macheda**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: **SI**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: **SI**

PARERE REVISORI CONTABILI: **SI**

OGGETTO: MODIFICA E INTEGRAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2025-2027, PER COME GIA' APPROVATO CON DELIBERA DI GC 151/2025

IL DIRIGENTE

Visti:

- la legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
- la legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- la legge regionale 25 novembre 1996, n. 32 (Disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
- il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche);
- il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42);
- lo statuto del Comune di Reggio Calabria;
- il regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 28 aprile 2016, n. 22;
- il regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio comunale – vendita di beni ex II.PP.AA.BB., approvato con deliberazione del Consiglio comunale 30 giugno 2006, n. 34, come modificato da ultimo con deliberazione del Consiglio comunale 31 gennaio 2019, n. 8;
- il regolamento sui beni immobili del Comune di Reggio Calabria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 29 giugno 2018, n. 50;
- il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2025-2027, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 18 marzo 2025, n. 7, ivi compresi i suoi allegati e, per quanto qui d'interesse, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027;
- il bilancio di previsione finanziario per il triennio 2025-2027, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 31 marzo 2025, n. 12;
- il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) per il triennio 2025-2027, approvato con deliberazione della Giunta comunale 18 aprile 2025, n. 79;
- la deliberazione della Giunta comunale 20 giugno 2023, n. 140, con cui sono stati approvati la nuova macrostruttura organizzativa del Comune di Reggio Calabria e il funzionigramma degli uffici;
- il decreto sindacale 8 luglio 2024, n. 33, con cui è stato conferito l'incarico di dirigente del Settore Patrimonio alla scrivente dott.ssa Luisa Nipote;

Visto, in particolare, l'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*), convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, il quale prevede quanto segue (in estratto):

- *“Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare...”, 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...” (comma 1);*

- *“L’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile...”, nonché “le destinazioni d’uso urbanistiche degli immobili” (comma 2);*
- *“Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall’articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell’iscrizione del bene in catasto” (comma 3);*
- *“Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura” (comma 4);*
- *“Contro l’iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge” (comma 5);*

Considerato che:

- il Settore Patrimonio ha in corso un processo di ricognizione e di monitoraggio straordinario degli immobili di proprietà dell’Ente e, tra questi, in particolare di quelli assegnati alla gestione amministrativa del Settore Patrimonio;
- il medesimo Settore ha proceduto, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, con l’obiettivo di razionalizzare e valorizzare i propri cespiti mediante un loro migliore e più razionale utilizzo e/o la loro alienazione o altra modalità di valorizzazione normativamente prevista;
- il medesimo Settore ha proceduto con ulteriore attività di ricognizione e monitoraggio finalizzate alla valorizzazione dei cespiti comunali già confluita nell’ambito del DUP 2025-2027 e in quelli precedenti;

Ritenuto che:

- dalla superiore attività istruttoria svolta dal Settore Patrimonio, è emersa la necessità di procedere alle seguenti modifiche ed integrazioni del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027 (per come già approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 18 marzo 2025, n. 7,) così come meglio esplicitato:
- inserimento del bene immobile denominato Albergo Miramare – censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, sezione urbana Reggio Calabria, al foglio di mappa 125, particella 245 – ai fini dell’attivazione di procedura a evidenza pubblica volta alla vendita o valorizzazione del bene nell’anno 2025;
- inserimento, ai sensi e per gli effetti dell’art. 58 del d.l. 112/2008, del bene immobile denominato PalaBenvenuti – non censito al catasto fabbricati e ricadente nelle particelle 3, 4, 5, 1102 del foglio di mappa 105, e 991 del foglio di mappa 104, sezione Reggio Calabria, del catasto terreni del Comune di Reggio Calabria – ai fini dell’attivazione di procedura a evidenza pubblica volta alla vendita del bene nell’anno 2025;
- inserimento dei beni immobili siti in Lungomare Falcomatà n. 2 – censiti al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, sezione urbana Reggio Calabria, al foglio di mappa 125, particelle 347 e 348 – ai fini dell’attivazione di procedura a evidenza pubblica volta alla vendita o valorizzazione dei beni nell’anno 2025;
- inserimento di relitto stradale meglio identificato come vicolo intercluso tra la via Pasquale Andiloro e la via Sant’Anna II tronco e confinante con le particelle 236, 1877, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 1718, 247, 248 tutte ricadenti nel foglio di mappa 90, sez. A.
- il Settore Patrimonio, conseguentemente, ha proposto le superiori modifiche ed integrazioni al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027, successivamente approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 151 del 30/06/2025;

Richiamati, pertanto, per quanto qui d’interesse, nei contenuti istruttori e nelle disposizioni finali:

- la deliberazione del Consiglio comunale 18 marzo 2025, n. 7, con cui è stato adottato il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2025-2027, del quale costituisce parte integrante il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027;
- la deliberazione di Giunta Comunale con delibera n. 151 del 30/06/2025 con la quale sono state approvate le modifiche ed integrazioni al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027;

Richiamato, altresì, l'accordo sottoscritto in data 20 luglio 2022 tra lo Stato e il Comune di Reggio Calabria per il ripiano del disavanzo e per il rilancio degli investimenti ai sensi della legge 30 dicembre 2021, n. 234 che individua nel piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune, ai sensi del comma 572 dell'articolo 1 della predetta legge, uno degli strumenti fondamentali per la programmazione, il monitoraggio e l'eventuale correttivo delle complessive attività di rilancio e di investimento programmate secondo le regole predisposte e condivise nel richiamato accordo, insieme agli altri strumenti programmatori e gestionali complessivi;

Esaminati gli elenchi dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, elaborati dal Settore Patrimonio per il triennio 2025-2027, per come modificati ed integrati giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 151/2005:

- **Allegato A** – Prospetto sintetico dei beni patrimoniali disponibili per la valorizzazione o la dismissione, suddivisi per tipologia, per anno di esercizio e attuazione programmata;
- **Allegato B** – Elenco dei beni immobili valorizzabili e alienabili nel triennio 2025-2027. Terreni agricoli, negozi e magazzini, immobili usi diversi (comprensivo di suballegati da B1 a B4);
- **Allegato C** – Elenco dei tratti di strade comunali da dismettere per perdita di funzione;
- **Allegato D** – Elenco dei beni immobili disponibili destinati in via prioritaria a valorizzazione di cui al decreto-legge 20 giugno 2017, n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2017, n. 123;
- **Allegato E** – Elenco degli alloggi di edilizia residenziale pubblica da alienare nel triennio (a sua volta costituito dagli elenchi da E1 a E8);

Dato atto che:

- il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP);
- ogni eventuale modifica, integrazione o rettifica al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari potrà essere apportata tramite provvedimento del Consiglio Comunale, con conseguente variazione da apportare al bilancio di previsione finanziario e ai relativi allegati;
- il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e i relativi atti e piani attuativi e di cronoprogramma sono da coordinarsi nell'ambito delle sezioni e delle misure del PIAO e degli obiettivi ivi declinati;
- i proventi della dismissione degli immobili rientranti nell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sono utilizzati, in quanto entrate vincolate a specifica destinazione, nell'ambito dei programmi finalizzati previsti dalle disposizioni vigenti in tale materia e secondo i dettami ivi stabiliti, con particolare riguardo – oltre alle sopra citate legge 24 dicembre 1993, n. 560 e legge regionale 25 novembre 1996, n. 32 – al decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*), alla legge regionale 22 dicembre 2017, n. 57 (*Modifiche alla L. R. 32/1996 e norme in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale*), al decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (*Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015*) e al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 24 febbraio 2015 (*Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica*);

Dato atto, altresì, che:

Il documento informatico è firmato digitalmente **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa** ai sensi degli

- il Consiglio Comunale è l'organo competente ad approvare, su proposta della Giunta comunale, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in quanto allegato al Documento Unico di Programmazione (DUP);
- i termini per la proposizione di eventuali ricorsi “*contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1*” dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, e, quindi, contro il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, decorrono dalla data di pubblicazione della relativa deliberazione consiliare all'albo pretorio *on line*;

Dato atto, infine, che il presente atto è coerente e si raccorda con:

- il Documento Unico di Programmazione (DUP) per il triennio 2025-2027, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 18 marzo 2025, n. 7;
- il bilancio di previsione finanziario per il triennio 2025-2027, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 31 marzo 2025, n. 12;
- il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) per il triennio 2025-2027, approvato con deliberazione della Giunta comunale 18 aprile 2025, n. 79;

Dato atto che il contenuto del presente provvedimento comporta riflessi sia sulla situazione economico-finanziaria sia sul patrimonio dell'Ente;

Preso atto dei pareri di regolarità tecnica e contabile, che si riportano in calce, espressi ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. n. 267 del 2000;

Acquisito il parere del collegio dei revisori dei conti, che si riporta in calce, rilasciato ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b) del d.lgs. n. 267 del 2000;

Tutto quanto sopra visto, premesso e ritenuto,

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per i motivi sopra esposti, che si intendono qui integralmente riportati,

di prendere atto della proposta di modifica e integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027, per come già approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 151 del 30/06/2025;

di approvare la presente proposta di modifica e integrazione al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027 (già adottato quale parte integrante del DUP 2025-2027 con deliberazione del Consiglio comunale n. 7 del 2025) e stabilire che gli elenchi dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, formanti il piano modificato ed integrato delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027, sono composti dai seguenti allegati – costituenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

- **Allegato A** – Prospetto sintetico dei beni patrimoniali disponibili per la valorizzazione o la dismissione, suddivisi per tipologia, per anno di esercizio e attuazione programmata;
- **Allegato B** – Elenco dei beni immobili valorizzabili e alienabili nel triennio 2025-2027. Terreni agricoli, negozi e magazzini, immobili usi diversi (a sua volta costituito dai suballegati da B1 a B4);
- **Allegato C** – Elenco dei tratti di strade comunali da dismettere per perdita di funzione;
- **Allegato D** – Elenco dei beni immobili disponibili destinati in via prioritaria a valorizzazione di cui al decreto-legge 20 giugno 2017, n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2017, n. 123;

Il documento informatico è firmato digitalmente **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa** ai sensi degli

- **Allegato E** – Elenco degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) da alienare nel triennio 2025-2027 (a sua volta costituito dai suballegati da E1 a E8);

di dare atto che le modifiche e integrazioni apportate al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027 sono le seguenti:

- inserimento del bene immobile denominato Albergo Miramare – censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, sezione urbana Reggio Calabria, al foglio di mappa 125, particella 245 – ai fini dell’attivazione di procedura a evidenza pubblica volta alla vendita o valorizzazione del bene nell’anno 2025;
- inserimento, ai sensi e per gli effetti dell’art. 58 del d.l. 112/2008, del bene immobile denominato PalaBenvenuti – non censito al catasto fabbricati e ricadente nelle particelle 3, 4, 5, 1102 del foglio di mappa 105, e 991 del foglio di mappa 104, sezione Reggio Calabria, del catasto terreni del Comune di Reggio Calabria – ai fini dell’attivazione di procedura a evidenza pubblica volta alla vendita del bene nell’anno 2025;
- inserimento dei beni immobili siti in Lungomare Falcomatà n. 2 – censiti al catasto fabbricati del Comune di Reggio Calabria, sezione urbana Reggio Calabria, al foglio di mappa 125, particelle 347 e 348 – ai fini dell’attivazione di procedura a evidenza pubblica volta alla vendita o valorizzazione dei beni nell’anno 2025;
- inserimento di relitto stradale meglio identificato come vicolo intercluso tra la via Pasquale Andiloro e la via Sant’Anna II tronco e confinante con le particelle 236, 1877, 238, 239, 240, 241, 242, 244, 245, 1718, 247, 248 tutte ricadenti nel foglio di mappa 90, sez. A.

di dare atto, inoltre, che, come previsto dall’art. 58 del d.l. n. 112 del 2008:

- l’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile;
- gli elenchi costituenti il piano hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall’art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell’iscrizione del bene in catasto;
- gli uffici competenti provvedono, se necessario alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
- contro l’iscrizione del bene negli elenchi di cui sopra è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

di approvare e stabilire che:

- gli elenchi suddetti evidenziano per ciascuna delle annualità 2025, 2026, 2027 gli importi che si prevede di ottenere dalle alienazioni in termini di competenza e cassa secondo l’andamento degli atti attuativi e il perfezionamento dei programmi operativi;
- i valori indicati negli elenchi che costituiscono il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari risultano definiti in base ai dati attualmente disponibili, fatti salvi gli aggiornamenti tecnici e i dati di attualizzazione degli stessi;
- i valori di vendita o locazione dei singoli immobili saranno quelli indicati nelle apposite stime, validate dalla Commissione valutazioni immobiliari di cui all’art. 28 del regolamento comunale n. 50 del 2018 e/o da parte di soggetti professionisti esperti iscritti negli appositi albi, ove necessario o normativamente previsto ai fini della dismissione e del perfezionamento degli atti di locazione e/o compravendita dinanzi al Notaio Ufficiale rogante, in conformità ai sopra citati regolamenti comunali di cui alle deliberazioni consiliari n. 34 del 2006 e n. 50 del 2018, altresì tenendo conto anche degli esperimenti d’asta andati deserti negli anni precedenti;
- per gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) si opererà nel rispetto dei piani di dismissione già in corso e delle pertinenti normative settoriali e, in particolare, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (*Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*) e della legge regionale 25 novembre 1996, n. 32 (*Disciplina per l’assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*);

- per i beni trasferiti ai sensi della normativa in materia di federalismo demaniale si effettuerà la valutazione di cui trattasi tenendo conto della vigente specifica normativa in materia nonché delle condizioni poste negli atti di trasferimento della proprietà;

di dare atto che i terreni e i beni immobili per le finalità ex art. 3 della l. n. 123 del 2017 sono dichiarati beni disponibili e sono destinati, in via prioritaria, alle finalità previste dalla medesima legge e, in caso di mancato utilizzo per dette finalità, ad essere valorizzati economicamente tramite alienazione, locazione o altre modalità idonee;

di confermare, ai sensi dell'articolo 58, secondo comma, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, le attuali destinazioni d'uso – ovvero quelle compatibili secondo la vigente normativa in materia – degli immobili compresi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027, secondo le norme urbanistiche *pro tempore* vigenti dall'approvazione del citato piano al momento dell'avvio della procedura di valorizzazione o alienazione; sono fatte salve eventuali ulteriori determinazioni amministrative in caso di necessità di varianti urbanistiche, da espletarsi secondo la vigente normativa in materia;

di confermare, altresì, l'alienabilità e valorizzabilità dei beni disponibili inseriti nei precedenti piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, nonché nelle loro modifiche e integrazioni;

di dare atto che il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) e che la sua approvazione rientra tra le competenze del Consiglio Comunale;

di disporre la pubblicazione della presente deliberazione all'albo pretorio *on line* del Comune di Reggio Calabria, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 58, quinto comma, del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, e nel portale "*Amministrazione Trasparente*" del sito web istituzionale dell'Ente ed altresì ogni ulteriore incombenza procedurale e di comunicazione.

Firmato elettronicamente dal Responsabile di Procedimento
Antonia Macheda

ALLEGATI:

1. Allegato_n_002-DELG-151-2025-All_2-piano-alienazioni-e-valorizzazioni-immobiliari_2025-2027.pdf



2. DelibereDiGiunta_DELG-151-2025.pdf

