



**COMUNE DI NOCERA
TERINESE
(PROVINCIA DI CATANZARO)**

Via Cutura, n. 1 – 88047 Nocera Terinese - tel. 0968/91300 - p. IVA 00297930794

UFFICIO TECNICO – SETTORE PATRIMONIO

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI**

2025/2027

art. 58 D.L. n.112/08 convertito in L.133/08

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
IMMOBILIARI 2025/2027
RELAZIONE**

Premessa

La gestione del patrimonio immobiliare comunale è strettamente legata alle politiche istituzionali, sociali e di governo del territorio che il Comune intende perseguire ed è principalmente orientata al mantenimento, recupero e valorizzazione dei beni immobili, all'introduzione di servizi a beneficio della comunità cittadina ed alla selezione di quei beni da dismettere mediante loro alienazione.

Nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti e modalità che si basano sul principio di "evidenza pubblica", la valorizzazione riguarda il riordino e la gestione del patrimonio immobiliare e si esprime attraverso diverse forme e procedure, quali le concessioni in uso, le concessioni di valorizzazione ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001, le locazioni, la costituzione di diritti reali di godimento, le modalità di partenariato pubblico-privato previste dal D.Lgs. 36/2023.

La finalità della gestione patrimoniale è rivolta ad ottenere diversi obiettivi, tra i quali:

1. creare le condizioni di incremento delle entrate derivanti da alienazioni di beni immobili ritenuti non più funzionali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali;
2. realizzare la messa a reddito dei cespiti per i quali è opportuno e funzionale procedere con operazioni di concessione e/o di locazione;
3. ottimizzare la gestione patrimoniale, anche attraverso la periodica ricognizione degli immobili che possano utilmente essere oggetto di valorizzazione/dismissione;
4. costituire opportunità di nuovi servizi sul territorio con una particolare attenzione al mondo del terzo settore e, in generale, alle attività di pubblico interesse, mediante l'utilizzo degli immobili comunali.

Con riguardo alla gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare non residenziale l'ente comunale intende perseguire i seguenti obiettivi:

1. destinazione prioritaria degli immobili del patrimonio comunale all'espletamento delle funzioni istituzionali, sociali e di partecipazione;
2. collaborazione con le forze istituzionali per il potenziamento sul territorio di presidi logistici- funzionali alla sicurezza, alla giustizia, alla salute e all'evasione del diritto all'istruzione dei cittadini;
3. concessione o locazione di immobili a soggetti del terzo settore, per favorire lo sviluppo del volontariato;
4. messa a reddito del patrimonio, soprattutto del patrimonio disponibile, con l'applicazione dei parametri di mercato per tutti gli immobili a vocazione produttiva, commerciale e terziaria. Rilevante, al fine dell'alienazione e locazione/concessione degli immobili e alla massimizzazione del reddito derivante, è il ricorso alle procedure di evidenza pubblica anticipate da adeguata ed ampia pubblicizzazione;
5. manutenzione degli immobili anche avvalendosi degli interventi posti in essere dai soggetti concessionari e conduttori con successivo scomputo delle spese sostenute dai canoni dovuti;

Effetti e procedure del Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari

La presente relazione è relativa alla redazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di questo Ente per il triennio 2025 – 2027 quale documento da allegare al Bilancio di previsione in adempimento alle normative vigenti in materia (art.170, comma 1 D.Lgs. n.267/2000 - TUEL e D.Lgs. n.118/2011 e s.m.i.) e dell'elenco di ricognizione e riordino del patrimonio immobiliare del Comune di Nocera Terinese ai sensi dell'articolo 58 comma 1 del DL 112 del 2008.

Detto Piano triennale riporta l'elenco degli immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione.

L'Allegato 4/1 del Decreto Legislativo 23/06/11 n. 118 e s.m.i. è intervenuto a modificare il c.1 dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in L. 133/2008 e stabilisce, al punto 8.2, che: “[...] *Al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare l'ente, con apposita delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, i singoli immobili di proprietà dell'ente. Tra questi devono essere individuati quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quelli suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base delle informazioni contenute nell'elenco deve essere predisposto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" quale parte integrante del DUP. La ricognizione degli immobili è operata sulla base, e nei limiti, della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici. [...]*”.

Pertanto, in riferimento alla norma citata è stato redatto l'elenco dei beni di proprietà di questo Ente, e come indicato all'art. 58 del DL 112 del 2008 è stato redatto l'allegato A Tabella 1 e tabella 2 contenente i beni immobili (rispettivamente fabbricati e terreni), suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione nel triennio 2025-2027, il quale, sottoposto al Consiglio Comunale, organo competente in materia di alienazioni immobiliari ai sensi dell'art. 42 lett. 1) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., costituisce il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Patrimoniali.

L'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni determina:

-l'effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del Codice Civile, (“effetti dellatrascrizione”), nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. Contro l'iscrizione dei beni immobili negli elenchi approvati con deliberazione del Consiglio Comunale, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermirestando gli altri rimedi di legge.;

-la classificazione come patrimonio disponibile (fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale), la quale consente per i beni individuati l'alienazione la cessione, da attuare nel rispetto delle norme vigenti in materia di immobili pubblici;

Nel dettaglio il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari è composto da:

1. Allegato A – Tabella 1 Elenco immobili comunali da alienare o valorizzare
2. Allegato A – Tabella 2 Elenco terreni comunali da alienare o valorizzare

Bisogna specificare che i valori contabili riportati negli allegati elenchi sono presuntivi e verranno definiti o confermati in sede di esperimento delle singole procedure. Inoltre in riferimento all'alienazione delle aree destinate a standards, come da "Regolamento per l'alienazione delle aree destinate a standard" l' alienazione delle aree sarà possibile secondo quanto riportato all'art. 6 e in ogni caso previa verifica ai sensi del DM. N. 1444 del 1968 e s.m.i. ossia verifica che tali aree risultano in eccedenza rispetto ai minimi previsti dalla legge e comunque assicurino un corretto bilanciamento degli interessi pubblici , rispettando il corretto assetto del territorio (qualità della vita).

Comune di Nocera Terinese
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025-2027
 ART. 58 DL. 133/2008

ALLEGATO A - TABELLA 1 - ELENCO IMMOBILI COMUNALI DA ALIENARE O VALORIZZARE

N.	UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESTINAZIONE URBANISTICA	RENDITA CATASTALE	VALORE STIMATO	PROGRAMMAZIONE DI VALORIZZAZIONE E/O VENDITA	INTREVENTO PREVISTO
1	Locale ex fruttivendolo sito in Via Acerbi n. 14	Foglio 25 part. 1233 sub 2		307,4	21.120,00 €	2026	Valorizzazione
2	Locale ex macelleria sito in Via Acerbi n. 12	Foglio 25 part. 1233 sub 3		557,15	28.710,00 €	2027	Valorizzazione
3	Locale ex oreficeria Via Ventura n. 1,3,5	Foglio 25 part. 1172 sub 1,2,3		163,3-22,31-172,91	54.330,00 €	2025	Valorizzazione
4	Magazzino Palazzo Angotti Via Valle	Foglio 25 part.433 sub 7		71,63	46.080,00 €	2027	Valorizzazione
5	Appartamento palazzo Angottipiano 1 (mq 50) Via Valle	Foglio 25 part.433 sub 9		99,42	17.250,00 €	2027	Valorizzazione
6	Appartamento palazzo Angotti piano 2 (mq 100,00)	Foglio 25 part.433 sub 10		218,72	34.500,00 €	2027	Valorizzazione
7	Appartamento palazzo Angotti piano terzo (mq 113,00)	Foglio 25 part.433 sub 11		198,84	38.985,10 €	2027	Valorizzazione
8	Appartamento palazzo Angotti piano terzo (mq 120,00)	Foglio 25 part.433 sub 12		198,84	41.400,00 €	2027	Valorizzazione
9	Appartamento palazzo Angotti piano terzo (mq 116,00)	Foglio 25 part.433 sub 13		198,84	40.020,00 €	2027	Valorizzazione
10	Edificio Ex Scuola (Varano -Canalicchio)	Foglio 26 Particella 302		3,9	84.240,00 €	2027	Valorizzazione
11	Ex scuola Campodorato (mq 130) con corte (mq 610) sita in località Campodorato Sottana	Foglio 24 part. 171		2,68	30.350,00 €	2026	Alienazione
12	Ex scuola Campodorato (mq 312) con corte (mq 498) sita in località Campodorato	Foglio 48 part. 160 e 194		0,22	83.610,00 €	2026	Alienazione
13	Villetta Con Chiosco Marina di Nocera	Foglio 20 Particella 29 ,46, 27Foglio 33 Particella 39 - 40		ND	ND	2025	Valorizzazione
14	Area Sportiva Campetto ed area Giochi (Campo di Calceetto Santangelo)	Foglio 24 Particella Porzione Particella 192		ND	ND	2025	Valorizzazione
15	Impianti Polisportiva Nocera Marina	Foglio 32 particelle 228,26,230,397,399,401,396,398,400		ND	ND	2025	Valorizzazione
		Foglio di mappa 45 particelle 339,340,				2025	
		Foglio di mappa 45 particella 347		ND	ND	2025	
16	Porzione Pazziale di Atterraggio Elissocorso	Foglio 13 Particella Porzione Particella 327 Foglio 26 Particella Porzione Particella 11		ND	ND	2025	Valorizzazione
17	Edificio Scuola (Asilo)	Foglio 20 Particella 572 Sub 2				2025	Valorizzazione
		Foglio 20 Particella 572 Sub 3				2025	Alienazione
		Foglio 20 Particella 578 Sub 1				2025	Valorizzazione
18	Cimitero Comunale	Foglio 35 Particella Porzione 15,78,79,255,250,78,252,251,253,256					Valorizzazione
19	Area Depuratore (loc.Macchie)	Foglio 20 Particella 519, 596, 595, 593, Foglio 19 Particella 68,				2025	Valorizzazione
20	Edificio Scuola (Elementare e Media) Loc. Marina	Foglio 20 Particella 575 Sub 2				2025	Valorizzazione
21	Edificio Ex ASI loc. cona	Foglio 26 Particella 1327				2025	Valorizzazione
22	Ex Edificio Scuola Maletta	Foglio 16 Particella Porzione Particella 636				2025	Valorizzazione
23	Piazza Marina di Nocera (Area Mercato Settimanale)	Foglio 20 Particella 625, 630, 611				2025	Valorizzazione
24	Stazione di Sollevamento (Passo Bagni)	Foglio 31 Particella Porzione 12				2025	valorizzazione

Comune di Nocera Terinese
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2025-2027
 ART. 58 DL. 133/2008

ALLEGATO A - TABELLA 2 - ELENCO TERRENI COMUNALI DA ALIENARE O VALORIZZARE

N.	UBICAZIONE E DESCRIZIONE TERRENI	IDENTIFICATIVI CATASTALI	DESTINAZIONE URBANISTICA	RENDITA CATASTALE	VALORE STIMATO	PROGRAMMAZIONE DI VALORIZZAZIONE	INTREVENTO PREVISTO
1	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto A lotto L1 mq 3400	Foglio di mappa 20 part. 474, 579		10,93-35,07	Euro/mq	2026	alienazione
2	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto A lotto L2 mq 2150	Foglio di mappa 20 part.141,579		3,59-35,07	Euro/mq	2026	alienazione
3	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto B lotto L1 mq 400	Foglio di mappa 20 part. 579,506 Foglio di mappa 21 part. 306,42,278	Foglio	35,07-32,64 45,34-10,95-0,00	Euro/mq	2026	alienazione
4	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto B lotto L2 mq 1150	Foglio di mappa 20 part. 579,506 Foglio di mappa 21 part.281,306,278	Foglio	35,07-32,64 0,00 - 45,34-0,00	Euro/mq	2026	alienazione
5	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto B lotto L3 mq 500	Foglio di mappa 21 part. 306		32,64	Euro/mq	2026	alienazione
6	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto C lotto L1 mq 3450	Foglio di mappa 2 part. 300,306		48,72-32,64	Euro/mq	2026	alienazione
7	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto C lotto L2 mq 1020	Foglio di mappa 20 part. 506 Foglio di mappa 21 part.300,306,281		48,72 -32,645-0,00 32,64	Euro/mq	2026	alienazione
8	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto C lotto L3 mq 730	Foglio di mappa 20 part. 545,506,427		75,09-32,64-0,67	Euro/mq	2026	alienazione
9	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto D lotto L1 mq 1020	Foglio di mappa 20 part. 545 Foglio di mappa 21 part.300,		75,09-48,72	Euro/mq 17,34	2026	alienazione
10	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto E lotto L1 mq 590	Foglio di mappa 20 part. 545		75,09	Euro/mq 17,34	2026	alienazione
11	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto E lotto L2 mq 890	Foglio di mappa 20 part.545		75,09	Euro/mq 17,37	2026	alienazione
12	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto E lotto L3 mq 200	Foglio di mappa 20 part. 545		75,09	Euro/mq 17,34	2026	alienazione
13	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto F lotto L1 mq 740	Foglio di mappa 20 part.132,148		22,99-15,68	Euro/mq	2026	alienazione
14	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto F lotto L3 mq 930	Foglio di mappa 20 part.132		22,99	Euro/mq	2026	alienazione
15	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto H lotto L1 mq 300	Foglio di mappa 33 part.682		24,6	Euro/mq	2026	alienazione
16	Terreno Area standard sita nella lottizzazione PEEP Pianeruzzo comparto H lotto L2 mq 980	Foglio di mappa 33 part.682		24,6	Euro/mq	2026	alienazione
17	Terreno Area standard sita al Rione Ligea comparto G lotto L1 mq 1000	Foglio di mappa 33 part.1015		32,61	Euro/mq 26,76	2026	alienazione
18	Terreno Area standard sita al Rione Ligea comparto G lotto L2 mq 200	Foglio di mappa 33 part.1015		32,61	Euro/mq 26,76	2026	alienazione
19	Terreno Area standard sita al Rione Ligea comparto G lotto L3 mq 550	Foglio di mappa 33 part.1015		32,61	Euro/mq 26,78	2026	alienazione
20	SCHEDA 1 - Lottizzazione De Luca Lotto 3 mq 3262	foglio 45 porz. 335			Euro /mq 27,87	2026	alienazione
21	SCHEDA 2 - Lottizzazione Marevitano 1 Lotto 1 mq 1700	Foglio 46 part. 51			Euro/mq 24,78	2026	alienazione
22	SCHEDA 4 - Lottizzazione Chioccia NordLotto 1 mq 210	Foglio 33 part. 553			Euro/mq 24,78	2026	alienazione
23	SCHEDA 7 - Ambito Compl. Turist. - Perri-Petrone Lotto 2 mq 1600	Foglio 45 porz. 115			Euro /mq 27,31	2026	alienazione
24	SCHEDA 8 - Ambito Compl. Turist. - Mare Blu Lotto 1,2, 3 (181 mq- 1954 mq- 281 mq)	Foglio 45 part. Pozz. 438, porz. 379, porz. 379			euro/mq 19,51	2026	alienazione
25	SCHEDA 11 - Ambito Val. Coord. - Rione Ligea Comparto G mq 1000	Foglio 33 part. 1015 porz.			euro/mq 26,76	2026	alienazione