



COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO *(Città Metropolitana di Roma Capitale)*

ORGANO DI REVISIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

verbale n. 19 del 15/06/2023

OGGETTO: Parere in merito alla proposta di delibera di Consiglio n. 28 del 12/06/2023, avente ad oggetto: **“Rimodulazione del Piano delle Dismissioni 2018-2026, ai sensi dell'art 243 bis, comma 8, lettera g) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii”**.

L'Organo di Revisione economico-finanziaria del Comune di Guidonia Montecelio (Roma) nelle persone della/del:

- Dott.ssa Lucia Leto Presidente;
- Dott. Pasquale Garofalo. Componente effettivo
- Dott. Costantino Scarpulla Componente effettivo.

si è riunito, in modalità *conference call*, per esprimere il proprio parere in merito alla proposta di delibera Consiglio n. 28 del 12/06/2023, dell'AREA VI LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, PATRIMONIO, avente ad oggetto: **“Rimodulazione del Piano delle Dismissioni 2018-2026, ai sensi dell'art 243 bis, comma 8, lettera g) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii ”**, ricevuta tramite *mail* in data 14/06/2022.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Vista la proposta di Delibera in oggetto, sottoposta all'esame del Collegio ai fini dell'acquisizione del parere preventivo, con la quale l'Amministrazione Comunale ritiene di dover modificare per

sopraggiunte valutazioni in merito a tipologia di immobili da inserire in elenco, nonché a necessità di aggiornamento dei prezzi di mercato, come da testo di proposta rimesso:

PREMESSO che:

stante le perduranti e gravi difficoltà di gestione finanziaria in cui l'Ente versa, al fine di evitare la procedura di dissesto, con atto n. 42 del 06/12/2016 il Commissario Straordinario ha deliberato, ai sensi dell'art. 243 bis del D.lgs 267/2000 e ss.mm.ii., il ricorso alla procedura di riequilibrio finanziario;

nella suddetta Delibera n. 42/2016, il Commissario Straordinario, nell'esercizio delle competenze e dei poteri del Consiglio Comunale, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 243 bis, comma 5 del D.lgs 267/2000 e ss.mm.ii., stabiliva in dieci anni la durata massima del Piano di riequilibrio finanziario;

con la stessa deliberazione n. 42/2016, l'Amministrazione ha previsto, ai sensi dell'art. 243 - ter del D.lgs 267/2000 e ss.mm.ii, di avvalersi del fondo di rotazione per assicurare la stabilità finanziaria degli Enti Locali all'art. 4 del decreto 11/01/2013 del Ministero dell'Interno di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze;

CONSIDERATO che

sulla base della deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 16/09/2013, avente ad oggetto *"Approvazione dello stato del patrimonio immobiliare e delle azioni fondamentali per la valorizzazione dello stesso ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008"*, è stata condotta un'analisi circa l'effettiva possibilità di dismissione ed un contestuale aggiornamento dei valori di stima degli immobili passibili di alienazione poi confluiti nel piano delle alienazioni di cui alla D.C.S. 34/2017, analisi che ha nutrito le prime delibere degli anni 2017 e 2018;

dal 2018 sono stati conferiti incarichi di servizi per una ricognizione digitalizzata dei beni patrimoniali dell'Ente, condotta con visure ipocatastali e redatta su base geoinformatizzata con tecnologia GIS, la quale ha consentito di ampliare la mole e tipologia di beni di proprietà dell'Ente con una lettura delle banche dati più aggiornata e puntuale;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 31/01/2022 è stata modificata e integrata la D.C.C. n.13 del 22/04/2021 avente ad oggetto: *Modifica del "Piano delle Dismissioni 2018-2026, ai sensi dell'art 243 bis, comma 8, lettera g) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii."* approvato con delibera di consiglio comunale n. 43 del 06/10/2020;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 06/04/2022 è stato modificato in ultima analisi il Piano delle Dismissioni;

il Piano Dismissioni era strutturato su prezzi che necessitavano di una revisione stante la mancata risposta del mercato alle procedure di alienazione bandite;

si è proceduto all'affidamento ad un professionista esterno per la redazione di perizie estimative aggiornate, dalle quali si desumono la definizione del prezzo di alienazione dei terreni ERP, dei box e degli stalli afferenti al parcheggio multipiano in località Montecelio, di cui all'elenco di seguito riportato:

- o GUIDONIA, Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica, "G";
- o GUIDONIA, Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica, "F";
- o VILLANOVA, Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica, "B";
- o COLLEFIORITO, Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica, "D";

- o VILLANOVA, Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica, "A";
- o MONTECELIO, 32 box auto e 20 stalli all'interno del parcheggio in via fuori Le Mura, (a parcheggi e stalli);

sono stati definitivamente alienati i terreni identificati catastalmente alla sez. MAR foglio 12 particelle 526-467-528-533-535 a conclusione della procedura avviata con Delibera di Giunta n. 14 del 14/02/2023;

è stato definito il prezzo a valle di perizia di stima dei lotti identificati catastalmente alla Sez. MON Fg. 32 particelle 687-690, ceduti al Comune giusta convenzione urbanistica Rep. 54730 Racc. 18631 del 29/03/2010 a firma del Dr. Giovanni Pocaterra.

RITENUTO che

è necessario provvedere:

ad effettuare una analisi più aggiornata e rispondente al mercato dei prezzi di alienazione;

a procedere alla eliminazione, ove possibile, del metodo dell'applicazione delle percentuali di abbattimento sugli incassi programmati;

a mantenere il sopra descritto metodo (applicazione delle percentuali di abbattimento sugli incassi programmati), in quanto attualmente non eliminabile, per le alienazioni degli alloggi in ERP esistenti ed assegnati, in ragione di evidenti limiti imposti dalla norma sulle modalità di alienazione e sulla definizione dei prezzi di alienazione, non modificabili;

ad allegare ed approvare, in ragione di una aggiornata ricognizione del patrimonio immobiliare, ai due sottoindicati allegati:

- . ♣ elenco del patrimonio, parte fabbricati, disponibili ed indisponibili;
- . ♣ elenco del patrimonio parte terreni, disponibili ed indisponibili;

DATO ATTO che

per i lotti identificati catastalmente alla sez. MAR foglio 12 particelle 454-426-53-461-462-463 sono presenti atti preliminari di compravendita che tuttavia attualmente risultano non perfezionati e per i quali è in corso una valutazione sulla loro validità ed efficacia;

ATTESO che

È necessario provvedere ad inserire nel piano dei beni oggetto di dismissione/locazione nuovi beni quale il locale commerciale, da 165,50 mq netti, posto all'interno del parcheggio in via fuori Le Mura Località Montecelio da valorizzare tramite locazione;

occorre provvedere ad elidere dalle previsioni di alienazione beni destinati a servizi pubblici su cui sono in corso verifiche più sistematiche da gestire nell'ambito di una inventariazione più organica delle tipologie di aree in oggetto;

necessita ridefinire, per le ragioni sopra indicate, i prezzi di una serie di beni già presenti nel piano;

è necessario modificare (attraverso ridefinizioni degli importi di alienazione, degli inserimenti e/o eliminazioni di beni) la D.C.C. n.18 del 06/04/2022 avente ad oggetto: *Modifica del*

"Piano delle Dismissioni 2018-2026, ai sensi dell'art 243 bis, comma 8, lettera g) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii." secondo le specifiche di seguito descritte:

N. Ord.	Località	Indirizzo	Area [mq] / Immobile	Volumetria edificabile [mc]	vendita (V) /affitto (A)	vedere specifica relazione [€/mq]	vedere specifica relazione [€/mc]
1	MONTECELIO	32 box auto e 20 stalli all'interno del parcheggio in via fuori Le Mura	mq 828 (a parcheggi e stalli)	-	(V) - (A)	660 - 445	-
1 bis	MONTECELIO	locali commerciali	1 locale da 165,50 mq netti - Opzione di affitto	(A)	7,24	-	
3	GUIDONIA	Viale Roma	1.002,00	Volumetria edificabile 501 mc che considerando l'altezza minima di 4 m fornisce una superficie di 125,00 mq	(V)	177 €/mq vedere specifica relazione di stima	-
4	GUIDONIA Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "G"		-	100.837,20	(V in proprietà)	-	70,02
5	GUIDONIA Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "F"		-	116.767,20	(V in proprietà)	-	70,02
6	VILLANOVA Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "B"		-	83.408,00	(V in proprietà)	-	57,65
7	COLLEFIORITO Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "D"		-	65.991,38	(V in proprietà)	-	70,02
8	VILLANOVA Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "A"		-	42.834,00	(V in proprietà)	-	57,65
9	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 73 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.138,00	-	(V)	86,56	-
10	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 38 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.065,00	-	(V)	86,56	-
11	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 58 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.021,00	-	(V)	86,56	-
12	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 2 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.295,00	-	(V)	86,56	-
13	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 3 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.295,00	-	(V)	86,56	-
14	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 4 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.264,00	-	(V)	86,56	-
15	Macrolotto a servizi generali F5: destinazione commerciali / turistico ricettiva / direzionale		27.365,00	-	(V)	86,56	-
16	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 41 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.127,00	-	(V)	86,56	-

di seguito nel dettaglio le modifiche apportate:

- 1) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;

- □ 1 bis) inserimento quale locazione a valle di nuova perizia;
- □ 3) inserimento del seguente bene Sez. MON, foglio 11, part. 687-690 con prezzo a valle di perizia;
- □ 4) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ 5) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ 6) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ 7) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ 8) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ Eliminazione dei seguenti beni, inseriti con la delibera di consiglio 18/2022, per verifiche complessive sui servizi pubblici derivanti dalla pianificazione vigente:
 - ○ GUIDONIA CENTRO, Via dei Consoli, Immobile comunale identificato al catasto al foglio 32, sez. MON, part. 696, 697, 698, 699 e 700
 - ○ GUIDONIA CENTRO, 'immobile comunale identificato al catasto al foglio 32, sez. MON, part.727;
 - ○ COLLEFIORITO Via di Casal Bianco, Immobile Comunale identificato al catasto al foglio 7, sez. MON, part. 794;
- □ 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15) e 16) inserimento lotti rientranti nel comprensorio industriale e artigianale Pip Tavernelle 2° intervento.

ATTESO che in ragione delle descritte premesse il Piano delle dismissioni 2018-2026, nelle annualità 2023 – 2024 – 2025, prevede la cessione di immobili disponibili, non indispensabili per i fini istituzionali dell'Ente, per un ammontare complessivo pari ad € 34.434.479,62 distinti secondo le seguenti fattispecie:

- ○ Fabbricati di edilizia residenziale pubblica: per un valore complessivo pari ad **€ 1.083.116,52 (sottosezione A della tabella)**;
- ○ P.I.I. (E.R.P. vari comparti) ed altri immobili comunali, distinti in terreni e fabbricati, per un valore complessivo pari ad **€ 33.221.363,10 (sottosezione B della tabella)**;
- ○ Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà, alienazioni e affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi, per un valore complessivo di **€ 130.000,00 (sottosezione C della tabella)**;

Il tutto secondo il cronoprogramma delle alienazioni che allegato alla proposta di deliberazione in esame ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Visto l'art.58 del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni in L. 133 del 06/08/2008, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la

stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, che al comma 1 prevede che:
“*Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed altri enti locali, ciascun ente con deliberazione dell’organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazioni ovvero di dismissione*”;

Richiamato l’art. 239, comma 1, lett), sub. 7 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 (T.U.E.L.) che prevede espressamente pareri in materia di “*regolamento di contabilità, economato-provveditorato, patrimonio e di applicazione dei tributi locali*”;

Visti:

–il parere favorevole di Regolarità Tecnica, espresso dalla Dirigente Dott.ssa Annalisa Tassone Responsabile dell’Area VI Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

–il parere favorevole di Regolarità Contabile, espresso dal Dott. Fabio Lauro, Dirigente Responsabile dell’Area II Finanze, Tributi e Personale, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il T.U.EE. LL. n. 267/2000 e s.m.i.,

tutto ciò premesso e considerato

esprime parere favorevole all’approvazione della proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 12/06/2023, avente ad oggetto: “**Rimodulazione del Piano delle Dismissioni 2018-2026, ai sensi dell’art 243 bis, comma 8, lettera g) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii**” così come testualmente rielaborato in proposta:

OMISSIS

“**DI PRENDERE ATTO** delle seguenti modifiche da introdurre con la rimodulazione:

- ○ *elisione dalle previsioni di alienazione di beni destinati a servizi pubblici su cui sono in corso verifiche più sistematiche da gestire nell’ambito di una inventariazione più organica delle tipologie di aree in oggetto;*
- ○ *ridefinizione, per le ragioni sopra indicate, dei prezzi di una serie di beni già presenti nel piano, ma con importi di alienazione diversi;*
- ○ *modificazione (attraverso ridefinizioni degli importi di alienazione, degli inserimenti e/o eliminazioni di beni) della D.C.C. n.18 del 06/04/2022 avente*

ad oggetto: Modifica del "Piano delle Dismissioni 2018-2026, ai sensi dell'art 243 bis, comma 8, lettera g) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii." secondo le specifiche di seguito descritte:

N. Ord.	Località	Indirizzo	Area [mq] / Immobile	Volumetria edificabile [mc]	vendita (V) /affitto (A)	vedere specifica relazione [€/mq]	vedere specifica relazione [€/mc]
1	MONTECELIO	32 box auto e 20 stalli all'interno del parcheggio in via fuori Le Mura	mq 828 (a parcheggi e stalli)	-	(V) - (A)	660 - 445	-
1 bis	MONTECELIO	locali commerciali	1 locale da 165,50 mq netti - Opzione di affitto	(A)	7,24	-	-
3	GUIDONIA	Viale Roma	1.002,00	Volumetria edificabile 501 mc che considerando l'altezza minima di 4 m fornisce una superficie di 125,00 mq	(V)	177 €/mq vedere specifica relazione di stima	-
4	GUIDONIA Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "G"		-	100.837,20	(V in proprietà)	-	70,02
5	GUIDONIA Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "F"		-	116.767,20	(V in proprietà)	-	70,02
6	VILLANOVA Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "B"		-	83.408,00	(V in proprietà)	-	57,65
7	COLLEFIORITO Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "D"		-	65.991,38	(V in proprietà)	-	70,02
8	VILLANOVA Comprensorio Edilizia Residenziale Pubblica "A"		-	42.834,00	(V in proprietà)	-	57,65
9	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 73 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.138,00	-	(V)	86,56	-
10	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 38 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.065,00	-	(V)	86,56	-
11	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 58 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.021,00	-	(V)	86,56	-
12	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 2 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.295,00	-	(V)	86,56	-
13	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 3 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.295,00	-	(V)	86,56	-
14	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 4 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.264,00	-	(V)	86,56	-
15	Macrolotto a servizi generali F5: destinazione commerciali / turistico ricettiva / direzionale		27.365,00	-	(V)	86,56	-
16	Lotto a destinazione artigianale/industriale LOTTO 41 (Elaborato "variante piano volumetrica")		3.127,00	-	(V)	86,56	-

di seguito nel dettaglio le modifiche apportate:

- □ 1) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;

- □ 1 bis) inserimento quale locazione a valle di nuova perizia;
- □ 3) inserimento del seguente bene Sez. MON, foglio 11, part. 687-690 con prezzo a valle di perizia;
- □ 4) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ 5) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ 6) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ 7) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ 8) ridefinizione prezzo a valle di nuova perizia;
- □ Eliminazione dei seguenti beni, inseriti con la delibera di consiglio 18/2022, per verifiche complessive sui servizi pubblici derivanti dalla pianificazione vigente:
 - ○ GUIDONIA CENTRO, Via dei Consoli, Immobile comunale identificato al catasto al foglio 32, sez. MON, part. 696, 697, 698, 699 e 700;
 - ○ GUIDONIA CENTRO, immobile comunale identificato al catasto al foglio 32, sez. MON, part.727;
 - ○ COLLEFIORITO Via di Casal Bianco, Immobile Comunale identificato al catasto al foglio 7, sez. MON, part. 794;
- □ 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15) e 16) inserimento lotti rientranti nel comprensorio industriale e artigianale Pip Tavernelle 2° intervento.”

DI DARE ATTO che in ragione delle descritte premesse **il Piano delle dismissioni 2018-2026, prevede la cessione di immobili disponibili, non indispensabili per i fini istituzionali dell'Ente, per un ammontare complessivo pari ad € 34.434.479,62** distinti secondo le seguenti fattispecie:

- □ Fabbricati di edilizia residenziale pubblica: per un valore complessivo pari ad **€ 1.083.116,52 (sottosezione A della tabella)**;
- □ P.I.I. (E.R.P. vari comparti) ed altri immobili comunali, distinti in terreni e fabbricati, per un valore complessivo pari ad **€ 33.221.363,10 (sottosezione B della tabella)**;
- □ Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà, alienazioni e affrancazione dei terreni gravati da livelli o enfiteusi, per un valore complessivo di **€ 130.000,00 (sottosezione C della tabella)'''**

Il Collegio raccomanda agli uffici competenti di monitorare l'andamento delle entrate correlate alle procedure di valorizzazione e dismissioni dei beni come da piano aggiornato, al fine di garantirne la veridicità e gli equilibri di bilancio.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Collegio dei Revisori dei conti

Dott.ssa Lucia Leto	Presidente	(Firmato digitalmente)
Dott. Pasquale Garofalo	Componente effettivo	(Firmato digitalmente)
Dott. Costantino Scarpulla	Componente effettivo	(Firmato digitalmente)