

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N. ( P\_0000000000004689 )**

**OGGETTO:  
APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E  
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2024/2026.**

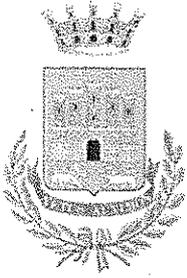
---

**Richiamata** la deliberazione n. 54 del 27.12.2023 con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e le Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2024/2026, corredato dalla "Tabella A" nella quale sono stati individuati gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

**Richiamata** la deliberazione n. 27 del 22/02/2024 con la quale la Giunta Comunale ha approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2024/2026 come da Allegata Tabella A così sintetizzate:

- n. 1 Lotto "PEEP Montetorto" via San Vicino –Casenuove (Risoluzione contratto di assegnazione alla ditta IPECO con Atto in data 03.07.2020 rep. 43.899 racc. 21748 a rogito notaio Scoccianti Reg. n. 4562 Ancona serie 1T del 23.07.2020)- prezzo a base d'asta € 102.848,24 attualizzato con indice Istat a 12/2023;
- n. 1 Lotto "PEEP Montetorto" via San Vicino –Casenuove (Risoluzione contratto di assegnazione alla ditta ATLANTIDE s.r.l. con Atto in data 27.01.2020 rep. 23.317 a rogito notaio A.Massei Registrato ad Ancona al n. 592 del 31.01.2020)- prezzo a base d'asta € 104.272,25 attualizzato con indice Istat a 12/2023;
- Porzione di area in via Donizetti: Foglio 65 mappali 1362 - sup. mq. 30 e Foglio 65 mappale 1363 sup. mq. 65 [acquisizione gratuita] con Perizia di stima del 27/01/2023 attualizzata con indice Istat a 12/2023 - prezzo a base d'asta € 6.120,46
- Porzione di area in via Abbazia: Foglio 46 mappale 140 parte - Superficie mq. 180,00 Valorizzata dall'Ufficio Patrimonio in base ai parametri della Delibera C.C. n. 29 del 23/05/2012 attualizzata con indice Istat a 12/2023 - prezzo a base d'asta € 20.190,60
- Porzione di Area scarpata stradale via Flaminia II / via C. Colombo: Foglio 66 mappale "strada" parte e mappale 289 parte [previo procedimento di sdemanializzazione area] - prezzo a base d'asta € 13.440,00 aggiornato ai valori OMI anno 2023-I° semestre;
- Area tra via Chiaravallese e via Impastato: Foglio 2 mappale 499 (parte) - Superficie stimata mq. 125,00 (da frazionare) - Stima redatta dall'ufficio tecnico in base ai parametri della Delibera C.C. n. 29 del 23/05/2012 attualizzata con indice Istat a 12/2023 - prezzo a base d'asta € 1.055,25

**Considerato** inoltre che in data 02.02.2024 è scaduto il termine di presentazione delle domande da parte di soggetti interessati alla assegnazione di n. 3 Lotti tornati nella disponibilità patrimoniale del Comune di Osimo ricadenti nel PIP Passatempo in via Cola-via Lenco Italiana e



che detta procedura si è conclusa con esito negativo per il Comune di Osimo, cioè senza presentazione di offerte. Pertanto l'Amministrazione Comunale ripropone l'alienazione dei Lotti nell'anno 2025 rideterminando l'importo con applicazione della riduzione del 10% del valore di stima a seguito di asta deserta e aggiornando l'importo con l'indice istat a 12/2023 ;

**Ritenuto** pertanto necessario procedere all'approvazione dell'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2024/2026 sulla base di quanto stabilito con Atto di Giunta Comunale n. 27 del 22.02.2024;

**Visto** il Verbale n. 03/2024 del 26.02.2024 e Parere n. 02/2024 del 26.02.2024 del Collegio dei Revisori del Comune di Osimo, pervenuti a mezzo PEC in data 27.02.2024 e acquisiti al protocollo comunale n. 7154 del 27.02.2024;

**Viste** le controdeduzioni al parere rilasciato dal Collegio dei Revisori del Comune di Osimo, in merito all'Aggiornamento al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2024/2026, espresse dal Dirigente del Dipartimento del Territorio con propria nota datata 27.02.2024, allegata al presente atto (sub B) per costituirne parte integrante e sostanziale;

**Visti:**

- il vigente Statuto comunale,
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità,
- il vigente Regolamento Comunale sulle alienazioni immobiliari,
- il D. Lgs. n. 267/2000 e ss. mm. ed ii.,

**Acquisiti** i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000:

Parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica

La Dirigente del Dipartimento del Territorio - Arch. Manuela Vecchietti

Parere FAVOREVOLE di regolarità contabile

La Dirigente del Dipartimento delle Finanze - Dott.ssa Anna Tiberi

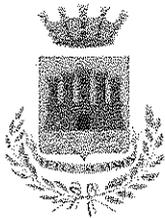
Con voti \_\_\_\_\_, resi a norma di legge;

**DELIBERA**

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che qui si intendono materialmente trascritte ed approvate;
- 2) di approvare l'aggiornamento del Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2024/2026, integrato secondo l'allegata "Tabella A" nella quale sono stati individuati gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di alienazione e/o valorizzazione, comprendente anche l'inserimento dei seguenti nuovi immobili comunali, così come deliberato dalla Giunta Comunale con atto n.27 del 22.02.2024;



- 3) di dare atto che l'elenco degli immobili di cui alla Tabella "A" ha effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, ai sensi dell'art. 58 c. 3 del D.L. n. 112/08, convertito in L. 133/08 e s.m.i., nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in Catasto;
- 4) di dare mandato al Dirigente del Dipartimento del Territorio di attuare tutti gli adempimenti e le procedure previste qualora le destinazioni d'uso degli immobili, per effetto della loro valorizzazione e alienazione, comportino modificazioni allo strumento urbanistico generale, ai sensi della normativa vigente in materia;
- 5) di dare atto che ai sensi del D.L. 69/2013 così come modificato dal D.L. 19 giugno 2015 n. 78 e s.m.i., la quota del 10% dei proventi, derivanti dalle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile, saranno destinati prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui con modalità che saranno definite nel rispetto della vigente normativa nonché tenuto conto della convenienza delle operazioni.
- 6) di dichiarare, con successiva votazione \_\_\_\_\_, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.



**OGGETTO: VERBALE DEL COLLEGIO DEI REVISORI N. 03/2024 DEL E  
PARERE N. 02/2024 DEL 26/02/2024 – CONTRODEDUZIONI.**

Con riferimento al parere in oggetto, pervenuto a mezzo PEC in data 27/02/2024 al Comune di Osimo ed acquisito agli atti con Prot. n° 7154 del 27/02/2024, si prende atto di quanto espresso dal Collegio dei Revisori in merito all' "Aggiornamento del Piano Triennale Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2024/2026" e precisamente:

- Parere non favorevole in quanto basato su valorizzazioni che a parere di questo Collegio non sono rappresentative degli effettivi valori di mercato (parere n. 2); e si controdeduce come segue.

L'eccezione emersa nei pareri sopra indicati è dovuta alla presenza nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari in questione di alcune perizie di stima ritenute troppo obsolete.

L'ufficio fa presente al Collegio che tutti i valori di stima delle aree e degli edifici presenti nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari stimati secondo i valori previsti nella relativa Tabella di cui alla delibera C.C. n° 29 del 23/05/2012 avente ad oggetto «Definizione ambiti d'intervento e parametrizzazione aree da monetizzare o da apprezzare ai fini dell'imposta comunale.», sono stati aggiornati in base all'indice ISTAT nel precedente Piano 2023/2025.

Le aree stimate con l'applicazione dei valori OMI sono state aggiornate prendendo l'ultimo aggiornamento delle quotazioni immobiliari reso disponibile dalla Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2023.

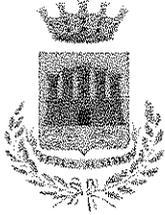
Al fine di valutare in maniera speditiva l'attendibilità dei valori utilizzati, è possibile prendere in considerazione, a titolo esemplificativo, una delle aree inserite nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari avente sia la perizia di stima datata che un importo non trascurabile:

Alienazione a mezzo bando di n.1 lotto PEEP "Montetorto" Via S.Vicino Casenuove	Il lotto ha una superficie complessiva di 1.405 mq., ricade in zona C2-1 [ art. 43.01 C2-1 – In contesti privi di valenza ambientale]	C.C. n° 13 del 12/04/2021	€ 102.848,24
---	---	---------------------------	--------------

Da un semplice calcolo emerge un valore unitario dell'area pari a circa **73,20 €/mq.**, rivalutato, come sopra indicato, dal precedente valore di circa 70 €/mq. previsto nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2021/2023.

È possibile confrontare tale valore con quello previsto nella relativa Tabella di cui alla delibera C.C. n° 29 del 23/05/2012 avente ad oggetto «Definizione ambiti d'intervento e parametrizzazione aree da monetizzare o da apprezzare ai fini dell'imposta comunale.», risultante essere pari a 53 €/mq. Rivalutandolo tale valore con gli indici ISTAT da maggio 2012 a gennaio 2024 applicando la variazione istat 1,210 risulta essere pari a circa 64,13 €/mq..

Un altro parametro di confronto è possibile desumerlo applicando i valori O.M.I..



**COMUNE DI OSIMO**

Dipartimento del Territorio

Piazza del Comune, n° 1 - 60027 OSIMO (AN)

☎ 071/7249250

✉ [r.vagnozzi@comune.osimo.an.it](mailto:r.vagnozzi@comune.osimo.an.it)

PEC [comune.osimo@emarche.it](mailto:comune.osimo@emarche.it)

Una prima valutazione è quella del confronto tra i valori O.M.I. della *Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Ancona* (Agenzia delle Entrate) nel secondo semestre 2021 e l'ultimo aggiornamento delle quotazioni immobiliari reso disponibile dalla Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2023. Tali valori risultano invariati.

Partendo comunque dall'ultimo aggiornamento del valore O.M.I. per la zona R1 della tipologia "Abitazioni civili" stato "NORMALE", e applicando da prassi l'incidenza del valore dell'area per una quota non superiore al 30%, il valore risulta essere pari a circa **103 €/mq**.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritengono pertanto attendibili i dati economici utilizzati nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari in questione.

Occorre comunque sottolineare che tali valori sono puramente indicativi e saranno utilizzati, per la realizzazione di alcune opere pubbliche, solo dopo averne accertato l'entrata e cioè l'effettiva somma incassata dalla vendita del bene a seguito dell'esperimento della procedura di alienazione e della stipula del conseguente contratto di compravendita.

Osimo, lì 27 febbraio 2024.

**LA DIRIGENTE**

Dipartimento del Territorio

Arch. *Manuela Vecchietti*