



COMUNE DI PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 40 del 22/12/2025

ORIGINALE

Oggetto:	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE AL PATRIMONIO COMUNALE – AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI IMMOBILIARI.
----------	--

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **VENTIDUE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **18.00**, presso questa Sede Municipale, a seguito di regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

COGNOME E NOME	FUNZIONE	PRESENZA
FAUSTINELLI IVAN	Sindaco	X
ZAMPATTI ANDREA	Consigliere	X
MORESCHI FERDINANDO	Consigliere	X
SAJEVA LAURA MARIA	Consigliere	X
PANCHIERI MATTEO	Consigliere	X
GUERINI STEFANO	Consigliere	assente
ZAMPATTI MARA	Consigliere	X
DELBONO LUCA	Consigliere	assente
BULFERETTI FERRUCCIO	Consigliere	X
RIZZI MARIO	Consigliere	X
ZANOLETTI ELEONORA	Consigliere	assente

Risultano presenti il Sindaco e n. 7 consiglieri comunali.

Partecipa l'Assessore esterno vicesindaco Pedretti Aurelio.

Partecipano altresì i Pro Sindaci – Franceschetti Michele, Porcini Vittorio e Faustinelli Massimiliano.

Assume la Presidenza il **Dott. Ivan Faustinelli** in qualità di **SINDACO** assistito dal **Segretario Comunale Dott. Fabio Gregorini**.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Consiglio Comunale, come sopra riunito, ha adottato il provvedimento entro riportato.

Il Sindaco illustra l'argomento ed elenca l'integrazione al Piano che riguarda nel caso concreto la cessione di una pertinenza di fabbricato sito in località Valbione, per una superficie di circa 140,00 mq.

Il Consigliere Rizzi Mario chiede la motivazione per cui il valore dell'area edificabile in località Acquaseria sia così alto (€ 2.100.000,00) in confronto al prezzo di acquisizione che il comune spese nei confronti della Vicina di Ponte di Legno (€ 200.000,00); il consigliere fa notare altresì che il prezzo di vendita dell'edificio rurale identificato al mappale n. 60 al foglio 7, di € 19.000,00 sia troppo basso rispetto ai valori di mercato.

Il Sindaco replica alle osservazioni ed illustra le modalità con le quali vengono svolte le valutazioni peritali e precisa, a tal proposito, che esse sono effettuate dall'ufficio tecnico sulla base di valori che tengono conto delle quotazioni del mercato immobiliare (tabelle OMI).

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato l'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali" il quale testualmente prevede:

- al comma 1 "Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri enti locali, ciascun ente 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";
- al comma 2 "L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente";
- al comma 3 "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";
- al comma 4 "Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura";
- al comma 5 "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";

Dato atto che la procedura di ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili prevista dall'articolo considerato, consente una notevole semplificazione, con conseguente accelerazione, dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali nell'evidente obiettivo di soddisfare esigenze di miglioramento dei conti pubblici, di riduzione o, comunque, contenimento dell'indebitamento, per la ricerca di nuove fonti di proventi destinabili a finanziamento degli investimenti;

Atteso che, in coerenza agli indirizzi strategici indicati nel Bilancio di Previsione 2025 e relativo Documento Unico di Programmazione, laddove si prevede un programma di alienazioni immobiliari per l'anno 2025, ed in relazione alle indicazioni normative sopra citate finalizzate alla valorizzazione e/o dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali, è quindi possibile procedere alla predisposizione di un "Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni Immobiliari" finalizzato alla

dismissione di alcuni terreni edificabili ovvero di altri beni di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

Dato atto che, relativamente a tali beni, sono state sviluppate le opportune analisi giuridico-amministrative, catastali ed urbanistiche al fine di verificarne l'effettiva titolarità ed i titoli di provenienza, la loro natura, il regolare accatastamento, l'identificazione catastale-urbanistica e sono state esaminate le nuove e possibili diverse funzioni degli stessi per le esigenze dell'Amministrazione Comunale;

Richiamate le proprie precedenti deliberazioni con le quali si è proceduto ad approvare il piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili comunali;

Ritenuto dover aggiornare detto piano con l'inserimento di alcuni immobili di proprietà comunale facenti parte del patrimonio disponibile e meglio individuati nell'elenco allegato al presente atto (allegato A) che possono essere oggetto di valorizzazione e cessione a terzi;

Sottolineato che dall'esame della documentazione presente negli archivi comunali risulta comprovata la piena e libera proprietà del Comune di Ponte di Legno degli anzidetti immobili da inserire nel "Piano" di cui all'elenco "Allegato A";

Considerato che l'approvazione di suddetto piano *è anche occasione per effettuare una ricognizione straordinaria dei beni a qualunque titolo detenuti dal Comune per effetto di legittimo ed incontestato possesso prolungato nel tempo di cui all'elenco "Allegato -B-sez. seconda"* e all'occorrenza, disporre l'iscrizione di quelli non già compresi nella partita catastale del Comune con apposito atto amministrativo da adottare a mente delle disposizioni contenute nel sopra richiamato art.58 del D.L. 112/2008 e per gli effetti specifici di cui al 3° comma di detto articolo, ovvero delle disposizioni contenute all'art. 31- commi 21 e 22 della legge 23.12.1998 n. 448 (per i beni aventi una destinazione a viabilità e parcheggi) e, di conseguenza, aggiornare l'Inventario dei Beni Comunali, sia per la sezione Demanio e Beni Indisponibili sia per la Sezione dei Beni Patrimoniali Disponibili;

Visto che con le stesse modalità ricognitive di cui alla sopra citata normativa è possibile fare ricognizione anche dei diritti immobiliari diversi dalla proprietà, quali le servitù di fatto costituite ed esercitate dal Comune e/o altro soggetto dallo stesso titolato, per le quali è necessario procedere all'accertamento con atti utili ai fini della registrazione e trascrizione nei pubblici registri;

Considerato inoltre che:

- i soggetti proprietari e/o intestatari catastali, non hanno mai interposto opposizione al libero, pacifico ed ininterrotto possesso ed utilizzo agli scopi di pubblico interesse di tali terreni-aree;
- per i terreni- aree destinate alla viabilità il Comune ha curato in maniera costante l'uso pubblico mediante l'attribuzione di nome e numerazione civica, regolamentandone inoltre la circolazione del traffico, etc.;
- ciò nonostante, mancando un riconoscimento ufficiale della destinazione pubblica, si potrebbero verificare situazioni di incertezza, anche di difficile conduzione, riguardanti ad esempio la gestione di segnalazioni di cittadini sulla necessità di eseguirvi interventi manutentivi e, per contro, l'impossibilità di provvedervi per il Comune stante l'attuale intestazione della proprietà, ancora in capo a soggetti privati;

Dato atto che l'art. 42, comma 2, lett. I) Tuel 267/2000 prevede la competenza generale dell'organo consiliare in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni, fatta eccezione per gli immobili già previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio stesso o che non ne costituiscano mera esecuzione, quale è il piano in oggetto, per cui la competenza per l'adozione dei provvedimenti attuativi è demandata al responsabile del servizio;

Visto il parere di regolarità tecnica rilasciata dal Responsabile del Servizio Patrimonio ai sensi dell'art. 49 -1° comma - del D.lgs. n. 267/2000;

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del servizio Finanziario ai sensi dell'art. 153 - 5° comma del TUEL n. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 6 e contrari n. 2 (Rizzi Mario e Bulferetti Ferruccio) espressi nelle forme di legge da n. 8 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. **Di aggiornare** il Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni Immobiliari (già adottato in occasione dell'approvazione dei bilanci dei precedenti esercizi finanziari) dei beni suscettibili di dismissione, contenuti nell'elenco di cui **all'allegato A** quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione nonché dei beni da acquisire al patrimonio comunale contenuti nell'elenco di cui **all'allegato B** quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. **Di demandare** alla Giunta Comunale ed al Responsabile del Servizio Patrimonio, ciascuno per quanto di competenza, l'adozione di tutti gli atti necessari e propedeutici all'attuazione del Piano sia per la parte riguardante le alienazioni, sia per la parte riguardante le acquisizioni dei beni al patrimonio comunale.
3. **Di dare atto** che l'aggiornamento del Piano delle Valorizzazioni e delle Alienazioni Immobiliari, approvato con il presente atto, costituisce allegato al Bilancio di Previsione 2025 ed ai correlati documenti di Programmazione 2025–2027, fatti salvi i successivi aggiornamenti che saranno introdotti nella programmazione dei futuri esercizi finanziari del bilancio comunale.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Dott. Fabio Gregorini Responsabile del Servizio Patrimonio esprime parere favorevole di Regularità Tecnica ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U.E.L. n° 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

Dott. Fabio Gregorini



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dott. Renato Armanaschi, Responsabile del Servizio Finanziario, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della deliberazione sopra citata ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

Dott. Renato Armanaschi



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Dott. Ivan Faustinelli



Il Segretario Comunale
Dott. Fabio Gregorini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124 – comma 1 - D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

N. _____ pubblicazione

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che questa deliberazione è stata affissa in copia all'albo online il giorno 09/01/2026 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 09/01/2026 al 24/01/2026;

Il Funzionario Delegato
Faustinelli Silvio



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- ☐ è stata affissa all'albo pretorio on line di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____;
- ☐ è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione, (art.134, comma3, del T.U. n.267/2000);
- ☐ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, D.lgs. 267/2000.

Dalla residenza comunale, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Ai sensi dell'art.3 della legge 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può ricorrere al Tribunale Amministrativo Regionale, Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre sessanta giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio.