



Comune di Subbiano

(Provincia di Arezzo)

Deliberazione COPIA del Consiglio Comunale

N. 50 del Reg.	OGGETTO:
Data 30-12-2025	Approvazione piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2027-2028.

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **trenta** del mese di **dicembre** alle ore **17:30** presso la Sala Consiliare del Palazzo Comunale, via Garibaldi n.1, a seguito di convocazione disposta nei modi di legge in sessione Ordinaria, in Prima convocazione, in seduta Pubblica, si è riunito il Consiglio Comunale.

Il Presidente del Consiglio comunale, Giorgio Muzi, attesta la presenza dei componenti degli organi mediante appello nominale, che risultano essere i seguenti:

Consiglieri	Presente Assente	Consiglieri	Presente Assente
Mattesini Ilaria	P	Moneti Laura	P
Calussi Alberto	P	Battista Silvia	P
Domini Paolo	P	Maggini Ilario	P
Dei Isabella	A	Esposito Nicola	P
Muzi Giorgio	P	Ricci Mirella	P
Rizzo Giuseppe	P	Bianchi Luca	P
Lusini Beatrice	P		

Assegnati n. 13

Presenti n. 12

In Carica n. 13

Assenti n. 1

Assume la presidenza Muzi Giorgio in qualità di Presidente, assistito dal Vice Segretario Comunale Dott. Rossi Michela.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, come convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, all'art. 58, rubricato "Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali", dispone:

"1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, 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. [...].

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistica-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. [...]

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."

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 il Consiglio ha competenza, tra l'altro, sui seguenti atti fondamentali: "acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari";

PRESO ATTO della Deliberazione di Giunta n. 159 del 19/12/2025 "Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare per il triennio 2026-2027-2028" ovvero l'elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza e non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, proposto dalla Giunta a questo Consiglio comunale;

RICHIAMATE:

- La delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/11/2024 "Approvazione piano triennale 2025-2027 delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" e relativo allegato;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 14/05/2025 "Affidamento del servizio pubblico di distribuzione del gas naturale in ambito aretino: approvazione integrazione piano triennale

2025-2027 delle alienazioni e approvazione alienazione, in sede di gara, degli impianti di proprietà comunale” e relativi allegati.

PRESO ATTO della recente riorganizzazione delle aree, avvenuta con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 28 maggio 2025 con la confluenza in un'unica Area n. 5 di tutti i servizi tecnici, e delle successive e sostanziali modifiche della dotazione organica, che hanno comportato da un lato un rallentamento dell'operatività del servizio per effetto della sostituzione del personale tecnico e amministrativo, e dall'altro l'avvio di un rinnovato assetto gestionale orientato a una ricognizione sistematica del patrimonio dell'ente, da realizzarsi mediante una schedatura contenente la stima del valore nonché i dati utili alla valorizzazione o all'alienazione dei beni;

CONSIDERATO, pertanto, che, nelle more di una ricognizione più approfondita e completa del patrimonio dell'ente, la quale richiede ulteriore tempo e risorse, il Responsabile del servizio ha ritenuto di confermare i contenuti del Piano delle alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28 novembre 2024 e con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 14 maggio 2025.

VALUTATA, comunque, la necessità di inserire nel Piano delle alienazioni una porzione di area destinata a verde pubblico e ubicata in località Castelnuovo, all'interno di un'area a destinazione prevalentemente produttiva (vedi l'allegata scheda Castelnuovo_01), sulla quale è attualmente installato un impianto di telecomunicazioni, per il quale, in data 31 dicembre 2016, il Comune di Subbiano ha stipulato con la società H3G S.p.A. un contratto di locazione di durata novennale, al canone annuo di euro 7.200,00, contratto ad oggi in scadenza;

CONSIDERATO che la suddetta area sita in località Castelnuovo, già in parte concessa in locazione dall'Amministrazione comunale per una superficie di circa 50 mq, risulta, per caratteristiche e collocazione, coerente con una valorizzazione ai fini dell'installazione di impianti di telecomunicazione e, pertanto, suscettibile dell'attribuzione a terzi del diritto di godimento, ferma restando la necessità di una puntuale verifica delle modalità e delle procedure da adottare in sede di attivazione del relativo procedimento;

RITENUTO che l'attribuzione a terzi del diritto di godimento debba essere equiparata a una alienazione immobiliare, seppur parziale, e quindi ricondotta a quanto previsto dall'articolo 42 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e ai contenuti del Piano delle alienazioni e valorizzazioni;

TENUTO CONTO come meglio specificato nella relazione tecnica di stima (Scheda Castelnuovo_01, allegata), redatta ai fini della valorizzazione:

- Delle valutazioni tecniche effettuate sulla base dei valori medi di mercato attualmente riscontrabili per siti destinati a infrastrutture di telecomunicazione, con particolare riferimento alle stazioni radio-base per telefonia mobile, dell'incremento strutturale della domanda di traffico dati registrato negli ultimi anni e del conseguente consolidamento del valore economico dei siti idonei, nonché dell'andamento inflattivo applicabile ai contratti di lunga durata;
- Che la mera locazione annua del bene può risultare esposta a elementi di incertezza legati all'evoluzione del mercato, alla possibile disponibilità di siti alternativi caratterizzati da canoni

inferiori e alla variabilità delle strategie degli operatori di telefonia mobile, con conseguente rischio di riduzione dell'appetibilità del sito nel medio-lungo periodo;

- Dei valori stimati, pari a euro 80.000,00 per una valorizzazione trentennale (ad esempio concessione del diritto di superficie) e ad euro 75.000,00 per una valorizzazione novennale (esempio locazione), si ritiene che, ai fini dell'operazione complessiva di valorizzazione dell'area, il valore prudenziale di riferimento dell'operazione possa essere fissato in 80.000,00 euro.

CONSIDERATO che le valutazioni sopra indicate determinato un valore di valorizzazione pari a circa 80.000,00 euro, precisando che il comune si riserverà una valutazione più puntuale al momento dell'espletamento della relativa procedura.

RICHIAMATA la Legge Regionale 9 marzo 2012 n. 8 “Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell’articolo 27 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201” ed in particolare l’art. 6, che disciplina il “Procedimento semplificato per l’approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali” che non rientrano nei casi di esclusione e che dispone in particolare che:

- La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione ha effetto di adozione delle varianti urbanistiche necessarie ad attuare le previsioni del piano;
- L'avviso relativo alla deliberazione di cui al comma 2 è pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT), i relativi atti sono contestualmente pubblicati e resi accessibili sul sito internet del comune. Gli interessati possono presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT.
- Decorso il termine di cui al comma 3, le varianti previste nel piano di alienazione e valorizzazione sono definitivamente approvate (dal consiglio comunale, che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute).

DATO ATTO che

- In relazione alla Valorizzazione dell'area in loc. Castelnuovo la variante non rientra tra quelle escluse ai sensi dell'art. 3, comma 3 della Legge Regionale 9 marzo 2012 n. 8 ed è, pertanto applicabile il procedimento semplificato per l’approvazione della variante urbanistica;
- La presente Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni ha effetto di adozione della variante urbanistica per la definizione della destinazione d'uso;
- L'avviso relativo alla presente deliberazione Consiglio di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni dovrà essere pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) e i relativi atti contestualmente pubblicati e resi accessibili sul sito internet del comune.
- Gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;
- Decorso il termine precedente, le varianti previste nel piano di alienazione e valorizzazione sono definitivamente approvate dal Consiglio Comunale, che controdedurrà in ordine alle eventuali osservazioni pervenute.

PRESO ATTO di quanto previsto nell'art. 6, comma 7 della Legge Regionale 9 marzo 2012 n. 8 e, pertanto, nell'art. 58, comma 2 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, ovvero che le varianti urbanistiche, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE non sono soggette a valutazione ambientale strategica;

VISTO, che la variante generata dalla valorizzazione dell'area in loc. Castelnuovo determina l'uso di una piccola area a livello locale e, oltretutto, non determina modifiche di impatto ambientale in quanto, in conformità alla destinazione d'uso attuale (verde pubblico) è già stato realizzato ed in funzione (Autorizzazione Unica prot. 13334 del 10/12/2012 e fine lavori prot. 7926 del 26/07/2013) un impianto di telecomunicazioni, per il quale sono state effettuate tutte le verifiche ambientali di legge compreso in data 31/08/2012 ns. prot. 9291 il parere favorevole dell'Arpat.

RITENUTO, pertanto che la variante in virtù del combinato disposto del paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e dell'art. 58, comma 2 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, non è soggetta a valutazione ambientale strategica;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 58 comma 1, ultimo periodo del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, il piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce allegato obbligatorio al bilancio di previsione;

VISTI i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione:

- Del responsabile dell'Area 5, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa espresso ai sensi degli artt. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, attestante la regolarità tecnica;
- Del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile espresso ai sensi degli artt. 49 e 147bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

ILLUSTRA la presente proposta il Consigliere Alberto Calussi, in qualità di Assessore ai Lavori Pubblici;

UDITI gli interventi dei componenti del Consiglio Comunale, riportati nello stralcio del verbale della seduta come da trascrizione della registrazione audio, allegato alla presente delibera, per formarne parte integrante e sostanziale;

Con voti: favorevoli 8, astenuti 0, contrari 4 (Maggini, Esposito, Ricci e Bianchi), espressi in forma palese per alzata di mano;

D E L I B E R A

- 1) Di confermare per il 2026-2028 i contenuti del Piano delle alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 28 novembre 2024 e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 14 maggio 2025, nelle more di una cognizione più approfondita e completa del patrimonio dell'ente;
- 2) Di proporre l'ulteriore inserimento nel Piano delle valorizzazioni ed alienazioni 2026-2028 di un'area in loc. Castelnuovo, suscettibile dell'attribuzione a terzi del diritto di godimento ai fini dell'installazione di impianti di telecomunicazione e pertanto di una valorizzazione per questa

destinazione d'uso, prendendo atto della relazione tecnica di stima Scheda Castelnuovo_01 (Allegata);

- 3) Di disporre che per tutti i procedimenti l'Amministrazione non dovrà sostenere alcun onere, in quanto le spese correlate alle procedure catastali, alle spese notarili ed a qualsiasi altro onere comunque necessario dovranno essere poste a carico degli acquirenti;
- 4) Di autorizzare il Responsabile dell'Area n. 5, od un suo delegato, alla sottoscrizione degli atti di trasferimento di proprietà o di concessione di area, ed alla costituzione dei diritti reali o comunque dell'attribuzione a terzi del diritto di godimento per tutti gli immobili indicati;
- 5) Di dare atto che ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, l'inserimento dei beni immobiliari nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari":
 - Ha effetto dichiarativo della proprietà (comma 3), in assenza di precedenti trascrizioni, gli uffici provvederanno, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura (commi 3 e 4);
 - Produce gli stessi effetti della trascrizione (previsti dall'art. 2644 del Codice Civile);
 - Produce gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, fatte salve le conseguenti eventuali attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
 - Determina, ove non già ricorrente, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile (art. 58, comma 2 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112), fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
 - Contro l'iscrizione dei beni in elenco è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge (comma 5);
- 6) Di stabilire che eventuali integrazioni o rettifiche al piano potranno essere apportate ogni qualvolta si renderanno necessarie sempre con l'adozione di apposito provvedimento del consiglio comunale e conseguente variazione da apportare ai relativi bilanci ed allegati;
- 7) Di dare atto che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituirà allegato obbligatorio al bilancio di previsione (art. 58, comma 1 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112) e in particolare le previsioni di entrata derivanti dal presente Piano delle Alienazioni verranno adeguatamente inserite tra le previsioni di entrata del Bilancio 2026 e del relativo Bilancio Pluriennale 2026-2028;
- 8) La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili (art. 58, comma 2 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112);
- 9) Alle dismissioni dei beni inclusi nel piano delle alienazioni si applicano le agevolazioni previste per la valorizzazione dei beni dello Stato dall'articolo 3bis del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410 (art. 58, comma 6 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112);
- 10) È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di individuare forme di valorizzazione alternative nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24/12/1993, n. 560 (art. 58, comma 7 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112);
- 11) Ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 9 marzo 2012 n. 8:
 - La presente deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni ha effetto di adozione della variante urbanistica per la specificazione della destinazione d'uso;

- L'avviso relativo alla deliberazione Consiglio di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni dovrà essere pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) e i relativi atti contestualmente pubblicati e resi accessibili sul sito internet del comune.
 - Gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;
 - Decorso il termine precedente, le varianti previste nel piano di alienazione e valorizzazione sono definitivamente approvate dal Consiglio Comunale, che controdurrà in ordine alle eventuali osservazioni pervenute.
- 12) Che a seguito della deliberazione Consiglio di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni (art. 58, comma 2 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112) il piano sarà trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimeranno entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva.

