



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

UFFICIO GESTIONE BENI IMMOBILI

Proponente: SERMONESI FABRIZIO

Relatore : PALLI VALENTINA

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 28 del 18/04/2025

OGGETTO:	PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2025-2027: APPROVAZIONE ULTERIORE RIBASSO SUI PREZZI A BASE D'ASTA DEI TRE IMMOBILI EX-DEMANIALI ANCORA NON VENDUTI
-----------------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate le proprie deliberazioni relative al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e precisamente:

- n. 24 del 30.05.2022 di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2022-2024, relativa ai 2 appartamenti di Via Maccabelli;
- n. 12 del 09.03.2023 di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2023-2025, relativa ai 2 immobili ex demaniali (appartamenti di Via Don Minzoni e fabbricato in disuso di Via Molinaccio);
- n. 47 del 27.07.2023 di integrazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2023-2025, relativa al posto auto scoperto di Via Molinaccio (ex demaniale);
- n. 55 del 28.09.2023 di ulteriore integrazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2023-2025, relativa ai 3 immobili ex eredità Dapporto Gabriele;
- n.5 del 25.1.2024 di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2024-2026 con integrazione del Piano con il fabbricato “ex Ior” di Godo;
- n.31 del 18.4.2024 di aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2024-2026 con recepimento del ribasso del valore di alcuni degli immobili preliminare all'esperimento della seconda asta;
- n.58 del 26.9.2024 di aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2024-2026 con recepimento ulteriore ribasso del prezzo-base preliminare all'esperimento della terza asta;
- n.90 del 19.12.2024 di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2025-2027;

Visto che nell'attuale Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2025-2027 risultavano individuati e descritti i seguenti immobili:

n.	Descrizione immobile	Valore
1	Appartamento al piano 1° di Via Maccabelli 2 a Russi - censito al Fg.20, mapp.247, sub.6 (“grande”)	€ 72.991,20
2	Appartamento al piano 1° di Via Maccabelli 2 a Russi - censito al Fg.20, mapp.247, sub.5 (“piccolo”)	€ 52.300,00
3	Fabbricato in disuso ubicato in San Pancrazio, Via Molinaccio, 86 - censito al Fg.36, mapp. 890, sub. 1 e 2 (ex Demaniale);	€ 167.856,80
4	Appartamento al piano 1° facente parte del Condominio “Centrale” ubicato in Russi, Via Don Minzoni 28 - censito al Fg.20, mapp.1266, sub.10 – 17 (ex Demaniale)	€ 117.416,80
5	Posto auto scoperto NON edificabile in San Pancrazio, Via G. Randi, 28, censito al Fg.36, mapp. 101, sub.6 (ex Demaniale)	€ 4.221,60
6	Fabbricato unifamiliare in Godo, Via Faentina Nord 235, censito al Fg.49, partic. 53	€ 33.040,00
7	Immobile eredità D'Apporto – Comune di LUGO (E730) (RA) Foglio 109 Particella 846 Subalterno 72, Foglio 109 Particella 846 Subalterno 3, Foglio 109 Particella 846 Subalterno 67 e Foglio 109 Particella 846 Subalterno 69 (valore complessivo immobile € 140.000,00 di cui 2/5 di proprietà del Comune)	€ 56.000,00
8	Immobile eredità D'Apporto – Comune di RAVENNA (H199) (RA) Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella 1439 Subalterno 3 Partita: 1052805 (valore complessivo immobile € 170.000,00 di cui 2/5 di proprietà del Comune)	€ 68.000,00
9	Immobile eredità D'Apporto – Comune di RUSSI (H642) (RA) Foglio 10 Particella 470 Subalterno 7 e Foglio 10 Particella 470 Subalterno 8 (valore complessivo immobile € 48.000,00 di cui 2/5 di proprietà del Comune)	€ 19.200,00

Dato atto che la suddetta tabella va ora aggiornata a seguito della vendita dell'immobile elencato al n.6, terratetto unifamiliare a Godo, avvenuta con la terza asta al prezzo di euro 36.674,40 di cui all'aggiudicazione definitiva come da verbale allegato alla Det. n.21 del 15/1/2025 (vendita poi stipulata in data 16/4/2025 a Lugo, notaio Zani Stefania);

Considerato che con la stessa Det. n.21/2025 si dava atto che, entro la scadenza fissata dal bando del 31/12/2024, per i restanti 5 immobili corrispondenti ai primi 5 del precedente elenco non era pervenuta offerta alcuna;

Visto che, successivamente alla scadenza suddetta, in data 17/3/2025, è pervenuta formale richiesta di acquisto da parte di un unico soggetto dei due appartamenti di Via Maccabelli (prot. n.4090);

Vista la Delibera della Giunta Comunale n.26 del 20/3/2025 con la quale si è approvata la cessione (subordinata al perfezionamento della pratica) dei due immobili suddetti ai prezzi indicati nel suddetto Piano delle Alienazioni, rispettivamente euro 72.991,20 e 52.300,00;

Dato atto conseguentemente che al momento restano invenduti i tre immobili ex demaniali:

- fabbricato in disuso di Via Molinaccio a San Pancrazio;
- posto auto scoperto in Via Randi a San Pancrazio;
- appartamento al piano 1° del condominio di Via Don Minzoni a Russi;

Visto l'art.59 del vigente Regolamento comunale Contratti che disciplina le casistiche in caso di asta deserta e stante la volontà dell'Amministrazione Comunale di proseguire nei tentativi di vendita;

Visto che l'Agenzia del Demanio, a seguito di specifico quesito posto dal Comune (prot.3513/25), ha espresso parere favorevole all'eventualità di ulteriori ribassi dei prezzi da recepire in nuove aste ad evidenza pubblica (risposta pervenuta in data 7/3/2025 al prot. n.3540);

Dato atto altresì che:

- è necessario provvedere, ai sensi dell'art.58 della L. n.133/2008 e s.m.i. , all' aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2025-2027 a seguito dell'ulteriore ribasso dei prezzi-base degli immobili non venduti di cui al suddetto elenco in vista dell'indizione di una ulteriore asta pubblica;
- gli immobili inseriti nel Piano in argomento sono classificati automaticamente come “patrimonio disponibile” ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. n. 112/2008, convertito nella L. n. 133/2008;

Dato inoltre atto che:

- il Piano, alla luce degli aggiornamenti sopra descritti oggetto della presente deliberazione, contiene le seguenti previsioni di entrata per l'anno 2025, iscritte nel Bilancio di Previsione 2025-2027 e derivanti dalle alienazioni di cui sopra:
 - € 125.291,20 (pari ad € 72.991,20 + € 52.300,00) derivanti dalle alienazioni degli immobili nn. 1 e 2 del Piano;
 - € 233.020,00 (pari ad € 134.520,00 + € 96.000,00 + € 2.500,00) derivanti dalle alienazioni degli immobili nn. 3, 4 e 5 del Piano (“ex demaniali”);
 - € 143.200,00 (pari ad € 56.000,00 + 68.000,00 + 19.200,00) derivanti dalle alienazioni degli immobili nn. 7, 8 e 9 del Piano relativamente alla quota di 2/5 spettante al Comune di Russi;
- tali entrate trovano nel Bilancio di Previsione 2025-2027, esercizio 2025, una corrispondente previsione in uscita per complessivi € 501.511,20 di cui:
 - € 58.255,00 corrispondenti alla quota del 25% delle alienazioni degli immobili nn. 3, 4 e 5 del Piano, da devolvere all'Erario ai sensi dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs. n.85/2010 in quanto immobili ex Demaniali;
 - € 47.733,33 relativi alle alienazioni degli immobili nn. 6, 7 e 8 del Piano aggiornato, da corrispondere all'Asilo Giardino Luigi Carlo Farini ai sensi dell'atto di transazione Rep. 5935 del 04.08.2023 (prot. n. 11589/2023);
 - € 22.075,79 relativi alla quota del 10% delle alienazioni degli immobili non demaniali nn. 1, 2, 6, 7, e 8 del Piano aggiornato, da accantonare ai sensi dell'art. 56-bis, comma 11, del D.L. n. 69/2013 per l'estinzione anticipata dei mutui;

Atteso che l'eventuale aggiornamento del Piano potrà essere previsto in relazione ad altri beni che si rendessero disponibili in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;

Richiamate:

- la Delibera C.C. n. 77 del 21.12.2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024-2026 ed i relativi allegati;
- la Delibera G.C. n. 178 del 28.12.2023 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026 parte contabile;

Viste:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 27.07.2023 ad oggetto: "Approvazione dello schema del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 27.07.2023 ad oggetto "Presentazione del D.U.P. 2024-2026";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 15.11.2023 ad oggetto "Approvazione della nota d'aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 30.11.2023 ad oggetto "Presentazione della nota di aggiornamento al D.U.P. 2024-2026";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 21.12.2023 ad oggetto "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026";

Preso atto che si rende contestualmente necessario procedere all'aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027 al fine di renderlo coerente con l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2025-2027;

Visti:

- il D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- il vigente Regolamento di contabilità approvato con Deliberazione C.C. n. 93 del 20.12.2021;

Acquisiti i pareri favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato ed in ordine alla regolarità contabile espresso dal responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, I° comma, del T.U.E.L.;

Dato atto che il verbale della discussione in aula e le dichiarazioni di voto verranno allegate alla delibera di approvazione dei verbali della presente seduta;

Con votazione, resa in forma palese, dal seguente esito: presenti n. , favorevoli n. , contrari n. , astenuti n. __;

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa e che di seguito si intendono integralmente riportati:

1. di approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2025-2027 ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/2008 aggiornato a seguito dell'ulteriore ribasso dei prezzi-base dei 3 immobili ex-demaniali preventivamente concordato con l'agenzia del Demanio come da carteggio intercorso;
2. di dare atto che nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2025-2027 risultano i seguenti immobili con i seguenti corrispondenti valori aggiornati:

n.	Descrizione immobile	Valore
1	Appartamento al piano 1° di Via Maccabelli 2 a Russi - censito al Fg.20, mapp.247, sub.6 ("grande") - IN CORSO IL PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA DI VENDITA CON SOGGETTO INTERESSATO	€ 72.991,20
2	Appartamento al piano 1° di Via Maccabelli 2 a Russi - censito al Fg.20, mapp.247, sub.5 ("piccolo") - IN CORSO IL	€ 52.300,00

	PERFEZIONAMENTO DELLA PRATICA DI VENDITA CON SOGGETTO INTERESSATO	
3	Fabbricato in disuso ubicato in San Pancrazio, Via Molinaccio, 86 - censito al Fg.36, mapp. 890, sub. 1 e 2 (ex Demaniale);	€ 134.520,00
4	Appartamento al piano 1° facente parte del Condominio "Centrale" ubicato in Russi, Via Don Minzoni 28 - censito al Fg.20, mapp.1266, sub.10 – 17 (ex Demaniale)	€ 96.000,00
5	Posto auto scoperto NON edificabile in San Pancrazio, Via G. Randi, 28, censito al Fg.36, mapp. 101, sub.6 (ex Demaniale)	€ 2.500,00
6	Immobile eredità D'Apporto – Comune di LUGO (E730) (RA) Foglio 109 Particella 846 Subalterno 72, Foglio 109 Particella 846 Subalterno 3, Foglio 109 Particella 846 Subalterno 67 e Foglio 109 Particella 846 Subalterno 69 (valore complessivo immobile € 140.000,00 di cui 2/5 di proprietà del Comune)	€ 56.000,00
7	Immobile eredità D'Apporto – Comune di RAVENNA (H199) (RA) Sez. Urb. RA Foglio 4 Particella 1439 Subalterno 3 Partita: 1052805 (valore complessivo immobile € 170.000,00 di cui 2/5 di proprietà del Comune)	€ 68.000,00
8	Immobile eredità D'Apporto – Comune di RUSSI (H642) (RA) Foglio 10 Particella 470 Subalterno 7 e Foglio 10 Particella 470 Subalterno 8 (valore complessivo immobile € 48.000,00 di cui 2/5 di proprietà del Comune)	€ 19.200,00

3. di dare atto che gli immobili inseriti nel Piano in argomento sono classificati automaticamente come “patrimonio disponibile” ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. n. 112/2008, convertito nella L. n. 133/2008;
4. di dare atto che l'elenco degli immobili del Piano ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile;
5. di consentire che l'attuazione del presente Piano possa esplicare la sua efficacia nel corso del triennio 2025-2027;
6. di dare atto che il Piano contiene le seguenti previsioni di entrata per l'anno 2025, iscritte nel Bilancio di Previsione 2025-2027 e derivanti dalle alienazioni di cui sopra:
 - € 125.291,20 (pari ad € 72.991,20 + € 52.300,00) derivanti dalle alienazioni degli immobili nn. 1,2 del Piano);
 - € 233.020,00 (pari ad € 134.520,00 + € 96.000,00 + € 2.500,00) derivanti dalle alienazioni degli immobili nn. 3, 4 e 5 del Piano (“ex demaniali”);
 - € 143.200,00 (pari ad € 56.000,00 + 68.000,00 + 19.200,00) derivanti dalle alienazioni degli immobili nn. 6, 7, e 8 del Piano relativamente alla quota di 2/5 spettante al Comune di Russi;
1. di dare atto che tali entrate trovano nel Bilancio di Previsione 2025-2027, esercizio 2025, una corrispondente previsione in uscita per complessivi euro 501.511,20 di cui:
 - € 58.255,00, relativi alla quota del 25% delle alienazioni degli immobili nn. 3, 4 e 5 del Piano, da devolvere all'Erario ai sensi dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs. n.85/2010 in quanto immobili ex Demaniali;
 - € 47.733,33 relativi alle alienazioni degli immobili nn. 6, 7, e 8 del Piano, da corrispondere all'Asilo Giardino Luigi Carlo Farini ai sensi dell'atto di transazione Rep. 5935 del 04.08.2023 (prot. n. 11589/2023);
 - € 22.075,79 relativi alla quota del 10% delle alienazioni degli immobili non demaniali nn. 1, 2, 6, 7, e 8 del Piano, da accantonare ai sensi dell'art. 56-bis, comma 11, del D.L. n. 69/2013 per l'estinzione anticipata dei mutui;
1. di dare atto che si consente l'aggiornamento annuale del piano in relazione ad ulteriori beni che si rendessero eventualmente disponibili in quanto ritenuti non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;
2. di aggiornare contestualmente il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027 al fine di renderlo coerente con quanto contenuto nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni

Immobiliari per il triennio 2025-2027;

3. di provvedere alla pubblicazione del presente atto all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dall'art. 828 del C.C. E dell'art. 45 dello Statuto Comunale nonché sul sito internet del Comune;
4. di dare atto che il Responsabile del Procedimento per la vendita dei fabbricati in elenco è l'Arch. Fabrizio Sermonesi, responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio;
5. di dichiarare la presente deliberazione, con separata palese votazione dal seguente esito: presenti n. __ , favorevoli n. __, contrari n. __ , astenuti n. __ , immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs.267/2000, stante la necessità di procedere quanto prima all'indizione di una terza asta.



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

UFFICIO GESTIONE BENI IMMOBILI

PARERE TECNICO

Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2025-2027: APPROVAZIONE ULTERIORE RIBASSO SUI PREZZI A BASE D'ASTA DEI TRE IMMOBILI EX-DEMANIALI ANCORA NON VENDUTI

Ai sensi dell'Art. 49 – I Comma – del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, esprimo il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta: FAVOREVOLE .

Russi, 22/04/2025

IL RESPONSABILE
Firmato Digitalmente
SERMONESI FABRIZIO



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

PARERE CONTABILE

Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2025-2027: APPROVAZIONE ULTERIORE RIBASSO SUI PREZZI A BASE D'ASTA DEI TRE IMMOBILI EX-DEMANIALI ANCORA NON VENDUTI

Ai sensi e per gli effetti del 1° Comma dell'Art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e del 1° Comma dell'Art. 4 del Regolamento di Contabilità del Comune di Russi in merito al provvedimento in oggetto:

si esprime parere Favorevole di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

IL RESPONSABILE
DELL'AREA SERVIZI FINANZIARI

Firmato Digitalmente

Matteo Montalti

Russi, 22/04/2025