

Proposta deliberativa di iniziativa consiliare sul piano delle alienazioni: esclusione immobile di proprietà comunale denominato “Palazzo ex Telecom” posto in Pisa, Piazza dei Facchini, 16.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di delibera presentata in data 27/02/2017 dai Consiglieri Francesco Auletta e Marco Ricci;

PREMESSO CHE:

- il Comune di Pisa è proprietario dell’immobile denominato “Palazzo ex Telecom” posto in Pisa, piazza dei Facchini 16, rappresentato al Catasto Fabbricati nel foglio 124, particella 771 sub 3, 4 e, 5;
- con deliberazione del C.C. n. 51 del 30.12.2015 avente ad oggetto “Bilancio di previsione 2016 individuazione beni non strumentali suscettibili di alienazione/valorizzazione (art. 58 d.lgs. 112/2008 convertito in Lg. 133/2008 e ss.mm.ii.)” è stata confermata la volontà dell’Amministrazione Comunale di procedere alla vendita, mediante procedura ad evidenza pubblica, dell’immobile sopra descritto;
- l’immobile in questione, per i piani terra, primo e secondo adibito ad uso ufficio, per il piano seminterrato adibito ad uso autorimessa, con l’inserimento nel piano delle alienazioni disposto dalla sopra richiamata deliberazione di C.C. n. 51/2015, ai sensi e per gli effetti dell’art. 58, comma 2, del d.lgs.112/2008 convertito con modificazioni nella lg.133/2008, è stato classificato come patrimonio disponibile del Comune di Pisa e può, quindi, costituire oggetto di dismissione;
- con determina DD-14/625 del 1.6.2015 è stato approvato il primo bando di vendita dell’edificio in questione ma la procedura di gara si è conclusa senza l’aggiudicazione del bene, per le ragioni di cui alla determina DD 14/859 del 28.7.2015;
- con determina DD-14/990 del 11.9.2015 è stato approvato un secondo bando di vendita dell’edificio in questione al prezzo di stima di € 6.200.000 con possibilità di un ribasso sul prezzo a base d’asta non superiore al 3% ma la procedura di gara si è conclusa senza l’aggiudicazione del bene in quanto la gara è andata deserta come meglio precisato con determina DD-14 /1254 del 16.11.2015;
- con successiva determina DD-14/173 del 12.02.2016 è stato altresì approvato un terzo bando di vendita del suddetto immobile, al prezzo di stima di € 5.900.000 senza possibilità di ribasso ma anche questa procedura di gara si è conclusa senza l’aggiudicazione del bene in quanto la gara è andata deserta come meglio precisato con determina DD-14 /482 del 3.5.2016;
- con successiva determina DD-14A/896 del 20.7.2016 è stato approvato un quarto bando di vendita dell’edificio in questione al prezzo di stima di € 5.900 con possibilità di un ribasso sul prezzo a base d’asta non superiore al 5%; ma questa procedura di gara si è conclusa senza l’aggiudicazione del bene in quanto la gara è andata deserta come meglio precisato con determina DD-14A /1200 del 24.10.2016
- con determina infine DD-14A/1284 del 24.11.2016 è stato approvato un quinto bando di vendita dell’edificio in questione al prezzo di stima di € 5.900 con possibilità di un ribasso sul prezzo a base d’asta non superiore al 10%;

- anche quest'ultima procedura di gara si è conclusa senza l'aggiudicazione del bene in quanto la gara è andata deserta come meglio precisato con determina DD14A n. 66 del 26.01.2017;

TENUTO CONTO che:

-nel piano delle alienazioni del Comune di Pisa per il triennio 2017-2019 (Approvato insieme al bilancio con delibera CC n.53 in data 20/12/2016) vi sono 131 immobili, tra interi edifici, appartamenti e terreni, per un valore stimato in 64.780.200 Euro,

-il numero di immobili posti in alienazione è aumentato negli ultimi anni (da 125 a 131 solo nell'ultimo anno);

-come evidenziato dal dossier "Riutilizziamo Pisa" per quanto riguarda gli immobili completamente abbandonati al degrado del Comune di Pisa vi è stato un aumento della superficie complessiva da 13537 metri quadrati nel 2006 a 40754 metri quadrati nel 2016.

-altri enti pubblici come Provincia di Pisa, Università di Pisa, Regione Toscana hanno posto in alienazione immobili per oltre 200 milioni di Euro;

-numerose sono le aste di immobili di proprietà pubblica (Regione, Provincia, Comune) andate deserte, nella maggior parte dei casi più di una volta, e anche in un arco di tempo molto ampio;

TENUTO CONTO delle consistenti e persistenti difficoltà registrate negli ultimi anni da parte del Comune di Pisa nel vendere gli immobili inseriti all'interno dei piani di alienazione e che queste difficoltà non potranno essere superate a breve dato il perdurare della crisi immobiliare.

TENUTO CONTO che alla luce della perdurante fase stagnante del mercato immobiliare locale non sussiste una concreta aspettativa di vendita con esiti proficui per la cittadinanza.

TENUTO CONTO che l'immobile denominato palazzo Ex Telecom rientra esattamente in questa categoria di beni sopra descritti.

TENUTO CONTO che il Comune ha acquisito l'immobile alla fine degli anni '90 con una spesa complessiva di oltre cinque milioni di euro (tra acquisto e ristrutturazione).

TENUTO CONTO che il prezzo di vendita del suddetto immobile è passato da 6.200.000 della prima asta a giugno del 2015 ai 5.310.000 euro dell'ultimo bando di gara (tenendo conto del massimo ribasso ammesso).

TENUTO CONTO che le risorse spese per il trasloco d'urgenza degli uffici da piazza dei Facchini, la loro riorganizzazione in altri edifici e la ristrutturazione di parti di altri edifici comunali sono state reperite dalle casse del Comune e non sono state ripianate a causa della mancata vendita dell'immobile.

TENUTO CONTO che anche in stato di abbandono il Comune dovrà effettuare ingenti spese per la "chiusura" dell'immobile, nonché per effettuare interventi di pulizia e bonifica nonché per la manutenzione ordinaria e straordinaria onde evitare un'ulteriore perdita di valore dell'immobile e aggravando così il peso sulle casse delle casse comunali.

TENUTO CONTO che obiettivo primario di ogni Comune è la valorizzazione sociale del proprio patrimonio per rispondere ai bisogni della cittadinanza e che la fase di crisi economica che attraversa il nostro Paese ormai da anni deve spingere il Comune di Pisa ad adottare misure creative e innovative per permettere alla cittadinanza di fruire del patrimonio pubblico comunale soprattutto per finalità sociali in modo da mitigare l'aggravarsi della crisi economica e sociale esistente.

VISTO il vigente Regolamento per la Gestione del Patrimonio approvato con deliberazione n. 85 del Consiglio Comunale in data 07.12.2006 e modificato con deliberazione del

Consiglio Comunale n.39 del 20.07.2010 ed, in particolare, gli articoli 37 e seguenti del medesimo;

VISTE:

--la perizia estimativa, allegata alla sopra richiamata deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 7.05.2015, redatta dall'Agenzia del Territorio trasmessa in data 17.12.2014 che ha individuato in € 5.900.000 il valore attuale relativo al complesso immobiliare indicato in oggetto;

--la perizia estimativa sottoscritta dal Funzionario Tecnico della Direzione Patrimonio e Contratti del 23.4.2014, anch'essa allegata alla sopra richiamata deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 7.05.2015, che ha ritenuto congruo per il fabbricato in oggetto un importo compreso tra i 6.200.000 e i 7.000.000 di euro;

RICHIAMATO l'art. 36 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale

Tutto ciò premesso il Consiglio comunale

A voti.....

DELIBERA

Di approvare l'esclusione dal piano delle vendite approvato con delibera CC n. 17/2015 e riconfermata con delibera CC n. 53 /2016 del complesso immobiliare definito Palazzo Ex-Telecom