



# CITTÀ di FROSINONE

## Proposta di Deliberazione per il Consiglio Comunale

N. 65 del 22/10/2025

DEL SETTORE LL.PP. - PATRIMONIO

Su indicazione del Assessore  
RETROSI ANGELO

**Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI COMUNALI  
AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2026 AI SENSI DELL'ART. 58 L. 133/2008 E S.M.I. –  
APPROVAZIONE**

Deliberazione predisposta da  
**Ing. Ivano Petrillo**

Il Dirigente / Il Segretario Generale  
**Ing. Ivano Petrillo**

*Documento firmato digitalmente  
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i.)*

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore Lavori Pubblici e Patrimonio;

#### **RICHIAMATE:**

- la D.C.C. n°14 del 02/04/2025 avente ad oggetto: Approvazione del piano delle alienazione e valorizzazioni immobiliari annualità 2025;
- la deliberazione di C.C. n 33 del 29/05/2009;
- la deliberazione di C.C. n.37 dell'1/07/2010;
- la deliberazione di C.C. n. 42 del 31/10/2012;
- la deliberazione di C.C. n. 36 del 11/07/2013;

#### **PREMESSO CHE:**

- Con Legge n. 133/2008 è stato convertito, con modificazioni, il D.L. n. 112/2008, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", il cui art. 58, recante "Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni ed 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. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

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 paesaggistico 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. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

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

- I beni dell'ente inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare possono essere:
  - ✓ Alienati e/o dismessi;
  - ✓ valorizzati mediante la concessione o locazione a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
  - ✓ conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del D.L. 351/2001, convertito in L. 410/2001;
  - ✓ valorizzati anche con forme alternative nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante utilizzo di strumenti competitivi, rendendo possibile quindi la concessione a terzi con le procedure previste dall'art. 19 co. 6 della L. 448/1998 e dall'art. 1 co. 303- 304-305 della L. 311/2004;
  - ✓ concessi ai sensi dell'art. 71 co. 2 del D.Lgs. 117/2017 "Codice del Terzo Settore", che dispone: "Lo Stato, le Regioni e Province autonome e gli Enti locali possono concedere in comodato beni mobili ed immobili di loro proprietà, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile";

CONSIDERATO che occorre procedere ad una ricognizione analitica dei precedenti piani per verificare il loro stato di attuazione ed elaborare una pianificazione per il 2026, che tenga conto degli immobili ancora da alienare;

PRESO ATTO CHE:

- nelle prossime fasi connesse alla valorizzazione e la dismissione immobiliare dovranno essere reconsiderati i relitti stradali e i terreni che non sono più funzionali all'attività dell'ente;
- dovranno inoltre essere considerate le ulteriori proprietà immobiliari e valutata la commerciabilità;
- nella predisposizione del piano allegato non è stata prevista la stima unitaria dei beni, che sarà quantificata in base al valore di mercato al momento dell'alienazione, tenendo conto delle gare già effettuate, in particolare di quelle andate deserte per le quali saranno applicate le decurtazioni previste dall'art. 21 del vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili, approvato con deliberazione di C.C. n. 12 del 14/03/2005;

**TENUTO CONTO CHE** con D.G.C. n°322 del 15 ottobre 2025 è stato dato atto di indirizzo al Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio di procedere all'inserimento del complesso comunale denominato "Piloni", individuato

catastalmente al Foglio n. 64, mappale n. 3973, subalterni dal n. 1 al n. 17, attualmente classificati in C/2 nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026–2028 ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., e per l'avvio degli atti finalizzati alla valorizzazione mediante cambio di destinazione d'uso.

**DATO ALTRESÌ ATTO CHE:**

- l'inserimento dell'immobile denominato "Piloni" nel PAV 2026–2028 costituisce presupposto necessario per la sua valorizzazione, anche mediante eventuale dismissione, concessione, locazione o partenariato con soggetti pubblici e/o privati;
- ai sensi della normativa richiamata, l'inclusione nel PAV determina la classificazione del bene tra quelli disponibili e consente l'avvio delle procedure di valorizzazione e/o alienazione, nel rispetto della disciplina urbanistica vigente e dei vincoli eventualmente presenti;
- ai fini della valorizzazione è opportuno verificare la compatibilità urbanistica della destinazione d'uso da attribuire agli immobili, nonché attivare gli eventuali titoli edilizi o gli ulteriori procedimenti necessari, ivi compresa, ove occorra, la variazione della destinazione funzionale, nel rispetto delle norme del vigente P.R.G. e del D.P.R. 380/2001;

**TENUTO CONTO, ALTRESÌ CHE:**

- per l'alienazione degli immobili di Viale Madrid (Immobiliare Valle), previsti nei piani di valorizzazioni delle annualità pregresse si è ancora in attesa della necessaria autorizzazione preventiva della Regione Lazio, in quanto gli stessi sono assimilati all'edilizia residenziale pubblica;

**ATTESA** la competenza del Consiglio comunale a deliberare in relazione all'art. 42, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000 dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio e dal Dirigente del Settore Finanze;

**RILEVATO** che la Giunta Comunale ha preso atto della presente proposta di deliberazione e ne ha autorizzato l'ulteriore corso nella seduta del \_\_\_\_\_

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla Seconda Commissione Consiliare nella seduta del \_\_\_\_\_;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D. Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli \_\_\_\_\_, astenuti \_\_\_\_\_ contrari \_\_\_\_\_

**DELIBERA**

1. **DI APPROVARE** il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2026 ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008, allegato al presente atto deliberativo come parte integrante e sostanziale;
2. **DI STABILIRE** che gli immobili di cui all'elenco allegato dovranno essere alienati/valorizzati secondo le procedure previste dal regolamento per l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare vigente;
3. **DI PRECISARE** che l'inclusione dei beni nel suddetto piano comporta, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 58 del d.l. 112/2008, convertito nella legge 133/2008:
  - a) la classificazione del bene come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico/ambientale;
  - b) effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
  - c) effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
  - d) gli effetti previsti dall'articolo 2644 del c.c.;
4. **DI STABILIRE** che la presente deliberazione determina, altresì, la conseguente classificazione dei beni come patrimonio disponibile nonché le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili e, ove del caso, la stessa equivale a variante allo strumento urbanistico vigente necessaria ad attuare le previsioni del piano delle alienazioni e valorizzazioni;
5. **DI PUBBLICARE** il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare anno 2025, all'Albo Pretorio dell'ente per 60 giorni consecutivi, per gli effetti di cui al comma 5 dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito nella legge 133/2008, nonché nella apposita sezione del link "amministrazione trasparente" del sito web istituzionale