



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 9 del 29/01/2025

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
CONTENENTE GLI ELENCHI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA
VALORIZZARE E DISMETTERE AI FINI DELL'INSERIMENTO NEL DUP 2025-2027**

L'anno duemilaventicinque addì ventinove del mese di gennaio alle ore 18:27 nella residenza civica, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei seguenti signori:

BARBI SIMONE	Presente
MAZZEI FORTUNATO	Presente
ZOLFINO ISABELLA	Presente

PRESENTI N. 3

ASSENTI N. 0

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE, Dr. D'AMBROSIO MATTEO il quale provvede alla redazione del presente Verbale.

Il Sindaco Dr. BARBI SIMONE constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita la Giunta Comunale a deliberare in merito alla pratica riportata in oggetto.

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CONTENENTE GLI ELENCHI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA VALORIZZARE E DISMETTERE PER IL TRIENNIO 2025-2027

Si dà atto che la seduta si tiene in modalità mista videoconferenza/presenza, conformemente al vigente Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli Organi in modalità telematica.

Si dà atto, pertanto, che i partecipanti in videoconferenza assicurano una qualità adeguata del collegamento ai fini della comprensione degli interventi e delle dichiarazioni dei componenti del consesso.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 58, comma 1, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 che testualmente recita:

“Art. 58 - Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali.

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 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”.

Visto lo stato patrimoniale dell'esercizio 2023, approvato con il rendiconto consuntivo anno 2023;

Vista la documentazione esistente presso l'archivio e gli uffici comunali;

Dato atto che la presente deliberazione è propedeutica alla redazione ed alla approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni previste dall'art. 58 del sopracitato d.l. n. 112/2008;

Richiamato l'art. 42, comma 2, lett. b), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che attribuisce al Consiglio comunale la competenza in materia di programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconti, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie;

Tenuto conto della modifica normativa realizzata con il decreto 18 maggio 2018 al paragrafo 8.4 dell'allegato 4/1 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, ai sensi della quale, intendendo semplificare ulteriormente gli oneri a carico degli enti con popolazione fino a 5.000 abitanti, si è disposto che, in quanto contenuti del DUP, si considerano approvati senza necessità di ulteriori deliberazioni importi atti di programmazione tra cui il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

Preso atto, pertanto, della necessità di procedere all'adozione dello schema *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari"* da trasporre nel DUP 2025-2027 di prossima presentazione al Consiglio comunale;

Visti:

- l'art. 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile rilasciati dai Responsabili dei Servizi interessati, ai sensi del d. lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli e unanimi, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1 DI APPROVARE** la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 2 DI INDIVIDUARE**, i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di eventuale valorizzazione ovvero dismissione, ricadenti nel proprio territorio i terreni e fabbricati individuati nell'Allegato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 3 DI PRECISARE** che quanto individuato al precedente punto 2, costituisce lo schema di *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari contenente gli elenchi degli immobili di proprietà comunale da valorizzare e dismettere per il triennio 2025-2027"*, ai sensi dell'art. 58 del d.l. n. 112/2008.
- 4 DI CONFERIRE MANDATO** al Responsabile del Servizio economico-finanziario alla trasposizione di quanto adottato con la presente deliberazione nello schema di DUP-2025-2027 da approvare in Giunta comunale per la successiva presentazione al Consiglio.
- 5 DI PRECISARE** che l'approvazione del DUP 2025-2027:
 - a determina la classificazione degli immobili inclusi nel *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027"* come patrimonio "disponibile" e la relativa destinazione urbanistica, anche in variante ai vigenti strumenti urbanistici;
 - b ha effetto dichiarativo della proprietà degli immobili di cui alla precedente lett. a) anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civile, nonché effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del d.l. n. 112/2008.

Successivamente, considerata l'urgenza di provvedere, con separata favorevole e unanime votazione espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del d. lgs. n. 267/2000.

La seduta termina alle ore 18:51.

Letto, confermato e sottoscritto.

FIRMATO
IL SINDACO
DR. BARBI SIMONE

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. D'AMBROSIO MATTEO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



COMUNE DI MARCIANA

Settore AREA 4 – Ambiente e Patrimonio

Via Santa Croce 34

57030 Marciana (LI)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE PER L'IMMOBILE FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO COMUNALE SITO IN VIA DELLA MARINA SNC

LOCALIZZAZIONE

Immobile sito in Via della Marina S.n.c., piano Terra

Censito catastalmente al Foglio 24, Particella 322, Sub. 601

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile sito al piano terra composto da 3 vani più un ingresso, un disimpegno e un bagno con doppi servizi. La destinazione d'uso è: studio/ufficio.

STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Metodo di valutazione:

stima valore di mercato = sup. commerciale x quotazione al mq x coefficienti di merito

- sup. commerciale: si è considerata la superficie catastale: **167 mq**
- quotazione al mq: è stata presa a riferimento quella fornita dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- coefficienti di merito calcolati come da "Codice delle Valutazioni immobiliari" di Tecnoborsa

Si riporta di seguito la scheda OMI per la zona oggetto di valutazione:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: MARCIANA

Fascia/zona: Semicentrale/FASCIA%20%20DA%20PROCCHIO%20A%20POMONTE

Codice zona: C2

Microzona: 1

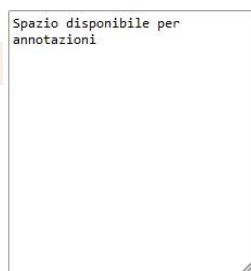
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3200	4600	L	11,8	17,1	L
Ville e Villini	Normale	3400	5000	L	12,6	18,7	L

Stampa

Legenda



COMUNE DI MARCIANA – Settore AREA 4 Ambiente e Patrimonio

Via Santa Croce 34, 57030 Marciana (LI) – C.F. 82001490497

Tel.: 0565 901215 – mail: info@comune.marciana.li.it – pec: protocollo@pec.comune.marciana.li.it

**COMUNE DI MARCIANA**

Settore AREA 4 – Ambiente e Patrimonio

Via Santa Croce 34

57030 Marciana (LI)

Dato lo stato conservativo e la posizione dell'immobile si è considerato il valore minimo OMI pari a: **€/mq 3.200**

Coefficienti di merito:

Stato locativo	Immobili locati a canone libero	-20%
Piano	Terra senza ascensore	-20%
Stato di conservazione	Da ristrutturare	-10%
Luminosità	Mediamente luminoso	+0%
Esposizione e vista	Mista	0%
Età edificio	Oltre 40 anni in stato normale	0%
Riscaldamento	Autonomo	+ 5%
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO		- 45%

Valutazione immobile: $(167 \times 3200,00) \times (100\% - 45\%) =$

€ 293.920

Prezzo €/mq= 1.760 → il prezzo risulta essere nella media della zona



COMUNE DI MARCIANA

Settore AREA 4 – Ambiente e Patrimonio

Via Santa Croce 34

57030 Marciana (LI)

VALUTAZIONE IMMOBILIARE PER L'IMMOBILE FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO COMUNALE SITO IN PIAZZA DEL COLLE SN PIANO PRIMO, LOC. COLLE D'ORANO

LOCALIZZAZIONE

Immobile sito in Piazza del Colle, n. NS piano primo, Loc. Colle d'Orano,

Censito catastalmente al Foglio 9 Particella 758, Sub. 602

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile sito al piano primo composto da 6 vani: ingresso/sala, cucina, corridoio, bagno e due camere.

La destinazione d'uso è: appartamento.

STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Metodo di valutazione:

stima valore di mercato = sup. commerciale x quotazione al mq x coefficienti di merito

- sup. commerciale: si è considerata la superficie catastale: **94 mq**
- quotazione al mq: è stata presa a riferimento quella fornita dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- coefficienti di merito calcolati come da "Codice delle Valutazioni immobiliari" di Tecnoborsa

Si riporta di seguito la scheda OMI per la zona oggetto di valutazione:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LIVORNO

Comune: MARCIANA

Fascia/zona: Periferica/ZONA%20COSTIERA%20DA%20LOC.%20PROCCHIO%20A%20POMONTE

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

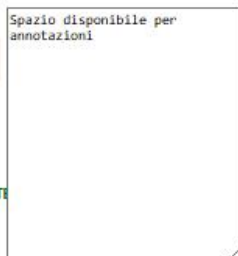
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3500	5100	L	13	19,1	L
Ville e Villini	Normale	3700	5500	L	13,8	20,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



COMUNE DI MARCIANA – Settore AREA 4 Ambiente e Patrimonio

Via Santa Croce 34, 57030 Marciana (LI) – C.F. 82001490497

Tel.: 0565 901215 – mail: info@comune.marciana.li.it – pec: protocollo@pec.comune.marciana.li.it

**COMUNE DI MARCIANA**

Settore AREA 4 – Ambiente e Patrimonio

Via Santa Croce 34

57030 Marciana (LI)

Dato lo stato conservativo e la posizione dell'abitazione si è considerato il valore medio OMI pari a: **€/mq 4.300**

Coefficienti di merito:

Stato locativo	Abitazione libera	100 %
Piano	Primo senza ascensore	-10%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Luminoso	+5%
Esposizione e vista	Esterna	+5%
Età edificio	Oltre 40 anni in stato normale	0%
Riscaldamento	Assente	- 5%
TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO		95 %

Valutazione immobile: $(94 \times 4.300,00) \times 95\% = \text{€ } 383.990$

Prezzo €/mq= 4.085 → il prezzo risulta essere nella media della zona

Marciana li, 29/01/2025

Responsabile dell'Area 4 -Ambiente e Patrimonio

Ing. Laura Napolitano

COMUNE DI MARCIANA – Settore AREA 4 Ambiente e Patrimonio

Via Santa Croce 34, 57030 Marciana (LI) – C.F. 82001490497

Tel.: 0565 901215 – mail: info@comune.marciana.li.it – pec: protocollo@pec.comune.marciana.li.it



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

Proposta N. 2025 / 141
AREA 4 - AMBIENTE E PATRIMONIO

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CONTENENTE GLI ELENCHI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA VALORIZZARE E DISMETTERE AI FINI DELL'INSERIMENTO NEL DUP 2025-2027

PARERI – Art. 49, comma 1 D.L.gs. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Marciana, 29/01/2025

FIRMATO
IL RESPONSABILE DI AREA
NAPOLITANO LAURA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

SERVIZI ECONOMICO-FINANZIARI

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Allegato alla proposta n. 141/2025

Oggetto: ADOZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CONTENENTE GLI ELENCHI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA VALORIZZARE E DISMETTERE AI FINI DELL'INSERIMENTO NEL DUP 2025-2027

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, ai fini del controllo contabile di cui all'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto, la relativa copertura finanziaria.

Marciana, 29/01/2025

FIRMATO
IL RESPONSABILE SERVIZI ECONOMICO-FINANZIARI
MANCUSI CHIARA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

DELIBERA DI GIUNTA

N. 9 del 29/01/2025

OGGETTO: ADOZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CONTENENTE GLI ELENCHI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA VALORIZZARE E DISMETTERE AI FINI DELL'INSERIMENTO NEL DUP 2025-2027.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124, D.L.gs 267/2000)

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 30/01/2025 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267

Lì, 30/01/2025

FIRMATO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

MAZZEI MARIANNE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



Comune di Marciana

Provincia di Livorno

Deliberazione N. 9 del 29/01/2025

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Oggetto: ADOZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CONTENENTE GLI ELENCHI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DA VALORIZZARE E DISMETTERE AI FINI DELL'INSERIMENTO NEL DUP 2025-2027.

Si attesta che la presente deliberazione è esecutiva dal 29/01/2025.
perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, c.4)

Marciana, 30/01/2025

FIRMATO
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MAZZEI MARIANNE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).