

Oggetto
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2024-2026. ESERCIZIO 2026 AGGIORNAMENTO 01/2026 (art. 58, D.L. 112/2008, conv. Con L. 133/2008)

Redatto da
Arch. Gianmaria Barbieri Responsabile AREA TECNICA Redatto: Luglio 2026 Aggiornato: --

Indice

- **Relazione**
- **Allegato 1 – Ricognizione del Patrimonio Comunale – Scheda 25;**
- **Allegato 2 – Fabbricati, Aree, Immobili non strumentali;**
- **Allegato 4 – Programma Valorizzazioni 2026;**

RELAZIONE

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è redatto ai sensi dell'art. 58 del Decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, rubricato *"Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali"*, con il quale veniva introdotta la possibilità per gli enti territoriali tra i quali i comuni, di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare attraverso l'approvazione di appositi piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione.

L'approvazione del predetto piano rientra nelle competenze del Consiglio Comunale in forza di quanto a tal fine disposto dall'articolo 42, comma 2, lett. l), del D.lgs. 267/2000 TUEL, che attribuisce all'organo consiliare la competenza, tra l'altro, in materia di *"acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, 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"*.

La normativa, in sostanza, consente che i beni inclusi nel piano possano essere:

- a) venduti, anche dopo averne variato la destinazione d'uso, al fine di una migliore valorizzazione, assegnando, quindi, una destinazione urbanistica più adeguata e perseguendo, in tal modo, l'interesse pubblico prevalente sollecitato dalla stessa disposizione normativa;
- b) valorizzati al fine di divenire fonte di entrate finanziarie per l'Ente, attraverso la concessione o locazione a privati, a titolo oneroso, con procedure ad evidenza pubblica e per un periodo non superiore a cinquanta anni (ex art. 3-bis del D.L. 351/2001 convertito con L. 410/2001), 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, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004);
- c) valorizzati nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;
- d) conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare.

Molti altri interventi normativi in tema di dismissione e valorizzazione di immobili pubblici, hanno affermato due prevalenti impostazioni, sottese alle ratio ispiratrici degli stessi: una prima impostazione caratterizzata da un approccio essenzialmente "aziendalista", tesa ad ottenere la dismissione a titolo oneroso del patrimonio e far così fronte alle più immediate esigenze di bilancio; una seconda impostazione caratterizzata, invece, da una maggior considerazione dell'interesse della collettività con la conseguente affermazione di processi che più che tendere alla mera dismissione del patrimonio mirano ad una sua concreta valorizzazione (non necessariamente in termini monetari) da realizzarsi all'interno di programmi predisposti dagli enti proprietari, che non sono pertanto costretti a spogliarsi della titolarità dei beni così valorizzati (potendo ad esempio limitarsi a concedere temporaneamente i beni in affitto o in comodato).

Le normative in tema di alienazione e valorizzazione degli immobili pubblici sono state oggetto anche di importanti interventi delle Corti dei Conti.

Alla luce di quanto sopra, spesso con il piano delle alienazioni e valorizzazioni viene approvata anche la facoltà di valorizzazione funzionale dei beni, ferma restando la loro appartenenza al patrimonio indisponibile, attraverso la concessione (strumento preferibile) o la locazione a terzi,

quando l'attività dei soggetti beneficiari risulti indirizzata al perseguimento di scopi coincidenti con le finalità pubbliche del Comune.

L'ultimo piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, relativo al triennio 2026-2028 – esercizio 2026, è stato approvato dal Consiglio Comunale unitamente al DUP, con deliberazione n. 36 del 30.12.2025.

La deliberazione consiliare di approvazione del piano ha anche gli effetti dispositivi traslativi di cui all'art. 42 comma 2 lett. l) del TUEL.

La redazione del piano presuppone un'attività (non sempre agevole) di raccordo tra numerosi settori del Comune, per arrivare a proporre un piano basato:

- su un esaustivo rilievo fisico e documentale degli immobili, anche attraverso dei sopralluoghi;
- una verifica di regolarità urbanistico-edilizia, incluse le non conformità rilevate;
- la definizione di un quadro complessivo degli interventi di regolarizzazione amministrativa, tecnica, urbanistica e di assestamento giuridico.

Il legislatore, probabilmente consapevole delle difficoltà di reperire tutti i dati degli immobili, ha inserito un inciso nell'articolo 58 del d.l. 112/2008 con l'espressione: *"sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici"*.

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni è stato finora redatto, appunto, sulla base e nei limiti della documentazione acquisita dal servizio Patrimonio e dell'esito di procedimenti che hanno visto coinvolti, a vario titolo, diversi settori comunali e, in alcuni casi, di riunioni tecniche alle quali hanno partecipato anche dei membri della giunta comunale, nella consapevolezza che il "quadro conoscitivo" dovrà essere integrato a seguito dell'evolversi dei procedimenti amministrativi.

A tal proposito l'attività ricognitiva svolta nel corso dell'esercizio 2026 ha consentito di rilevare l'intervenuta acquisizione al patrimonio disponibile del Comune di un'area a seguito perfezionamento procedura sanzionatoria per violazioni urbanistico-edilizie.

Alla luce dell'attività suddetta, si è provveduto a redigere l'aggiornamento degli elenchi descritti di seguito:

Allegato 1) – Ricognizione del patrimonio comunale

Variazione conseguente all'inserimento nuova scheda di rilevazione n. 25;

Allegato 2) - Fabbricati, aree, immobili non strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali

Variazione conseguente all'inserimento del bene acquisito;

Allegato 4) – Programma di valorizzazione esercizio 2026

Variazione conseguente all'inserimento del bene acquisito nell'elenco valorizzazioni 2026.

N. PROG.		DESCRIZIONE IMMOBILE										ESTRATTO MAPPA CATASTALE - Scala 1:2000																			
25		Area località Conca - Via Marzi																													
IDENTIFICAZIONE CATASTALE																															
Catasto	Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie			RD	RA																						
NCT	12	472	rel. ENTE URBANO		Ha	Aa	Ca																								
					0	2	12																								
QUALIFICA PATRIMONIALE ATTUALE																															
Beni immobili patrimoniali disponibili																															
TITOLARITA'																															
Comune di Quarto d'Altino																															
DESTINAZIONE URBANISTICA P.R.C. VIGENTE																															
ZTO D4.23																															

N. PROG.	DESCRIZIONE IMMOBILE	VERIFICA STRUMENTALITA' CON ESERCIZIO FUNZIONI ISTITUZIONALI	MODALITA' DI VALORIZZAZIONE	PROCEDURA DI VALORIZZAZIONE
1	Fondo agricolo ex ospedale Umberto 1° di Mestre svincolato dalla destinazione sanitaria	Trattasi di terreno agricolo condotto a seminativo che per ubicazione e conformazione non rientra tra i beni strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente	Il vigente PAT attribuisce a tale area valore strategico per il conseguimento degli obiettivi prefissati, individuandola come contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi con destinazioni legate al settore direzionale-terziario, attività turistico-ricettive, commercio nella forma di piccole strutture di vendita e servizi. Per la valorizzazione della stessa verrà avviata una procedura di manifestazione di interesse attraverso accordo di programma ex art. 6, L.R. 11/2004.	Alienazione con procedura di evidenza pubblica basata su stima peritale ed accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.
2	Terreno agricolo destinato a standard di urbanizzazione secondaria	Trattasi di un appezzamento di terreno ceduto in quota standard di urbanizzazione secondaria in sede di attuazione del P.U.A. del Comparto C4.7. Per ubicazione e conformazione non si presta a trasformazioni compatibili con l'esercizio di funzioni istituzionali dell'Ente	Con deliberazione consiliare n. 77/2008 è stata disposta la valorizzazione del bene attraverso la riconversione dello stesso ad uso residenziale, definendo un comparto di intervento soggetto a P.U.A.; per la valorizzazione della stessa è stata avviata una prima procedura di manifestazione di interesse che non ha avuto conclusione positiva. Con l'adozione del PAT ha assunto destinazione di area ad urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale e compatibile. Per la valorizzazione della stessa si prevede l'avviata una procedura di manifestazione di interesse attraverso accordo di programma ex art. 6, L.R. 11/2004.	Alienazione con procedura di evidenza pubblica basata su stima peritale ed accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.
3	Alloggi comunali di Via Trieste	Trattasi di un edificio già adibito ad alloggi di E.R.P. e del suo relativo scoperto di pertinenza, abbandonato da anni e non più funzionale all'originaria destinazione	Ai fini della valorizzazione del bene l'Amministrazione comunale ha a suo tempo predisposto una variante al PRG al fine di destinare l'area all'edificazione ad uso residenziale. La menzionata variante, nel mantenimento della destinazione di zona, prevede interventi di ristrutturazione con recupero delle volumetrie previa formazione di PUA. Per la valorizzazione dell'immobile si prevede il ricorso agli istituti perequativi previsti dalla L.R. 11/2004 in termini di creazione di credito edilizio e/o ricorso ad accordo pubblico-privato ex art. 6, L.R. 11/2004.	Alienazione con procedura di evidenza pubblica basata su stima peritale ed accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.
4	Area a verde pubblico - PUA D4.4 Via G. Pascoli	Trattasi di porzione di area a verde pubblico che per la particolare conformazione - appezzamento di terreno di forma trapezoidale di apprezzabile dimensione, incuneato tra due fronti edificati ad uso produttivo ed il sedime della viabilità di accesso al sistema autostradale - mal si presta ad una adeguata utilizzazione pubblica, ponendo problemi di fruizione, di manutenzione e di prevenzione da usi impropri.	L'immobile può essere utilmente valorizzato prevedendo la possibilità di riadattarlo ad uso edificabile con destinazione produttiva, in linea con quanto a tal fine previsto dal vigente P.A.T., con procedura di evidenza pubblica finalizzata ad evidenziare l'interesse di soggetti privati all'acquisizione ed alla successiva trasformazione con procedura di accordo pubblico-privato ex art. 6, L.R. 11/2004.	Alienazione con procedura di evidenza pubblica basata su stima peritale ed accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.
5	Area pertinenziale ex ufficio postale Portegradi	Trattasi di porzione di area scoperta originariamente di pertinenza della palazzina ospitante l'ex ufficio Postale di Portegradi, successivamente concessa all'allora Società Italiana per l'esercizio telefonico ai fini della realizzazione della centrale telefonica di Portegradi. In sede di riordino delle rispettive proprietà immobiliari è emersa la necessità di regolarizzare la titolarità della suddetta porzione di terreno mediante cessione all'attuale gestore delle infrastrutture telefoniche.	L'immobile è destinato alla realizzazione di servizi pubblici e come tale può essere utilmente valorizzato mediante cessione alla società titolare delle infrastrutture telefoniche ivi esistenti, in quanto pertinenza funzionale delle stesse.	Alienazione diretta al gestore infrastrutture telefoniche.
6	Area Località Conca - Via Marzi	Trattasi di porzione di area scoperta originariamente di pertinenza di un insediamento produttivo acquisita al patrimonio comunale ex art. 31, c.3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a seguito perfezionamento procedimento sanzionatorio per violazioni urbanistico-edilizie. Per ubicazione e conformazione non si presta a trasformazioni compatibili con l'esercizio di funzioni istituzionali dell'Ente	Il vigente PI attribuisce a tale area destinazione di ZTO D4.23, individuandola all'interno del contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi dell'area Conca di Portegradi con destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, commercio, attività turistico-ricettive, direzionale-terziario, servizi. Per la valorizzazione della stessa verrà avviata una procedura di alienazione.	Alienazione con procedura diretta ex art. 15, Regolamento comunale per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare.

RIFERIMENTI ALLEGATO 2			PROCEDURA DI VALORIZZAZIONE			
N. PROG.	DESCRIZIONE IMMOBILE	VERIFICA STRUMENTALITA' CON ESERCIZIO FUNZIONI ISTITUZIONALI	MODALITA' DI VALORIZZAZIONE	MISURA DI VALORIZZAZIONE		INTERVENTO
				stima	valore*	
2	Terreno agricolo destinato a standard di urbanizzazione secondaria	Trattasi di un appezzamento di terreno ceduto in quota standard di urbanizzazione secondaria in sede di attuazione del P.U.A. del Comparto C4.7. Per ubicazione e conformazione non si presta a trasformazioni compatibili con l'esercizio di funzioni istituzionali dell'Ente	Con deliberazione consiliare n. 77/2008 è stata disposta la valorizzazione del bene attraverso la riconversione dello stesso ad uso residenziale, definendo un comparto di intervento soggetto a P.U.A.; per la valorizzazione della stessa è stata avviata una prima procedura di manifestazione di interesse che non ha avuto conclusione positiva. Con l'adozione del PAT ha assunto destinazione di area ad urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale e compatibile. Per la valorizzazione della stessa si è proceduto a destinare una parte dell'appezzamento a "orti urbani" per venire incontro alle numerose manifestazioni di interesse avanzate in tal senso dalla cittadinanza e per la parte adiacente alla residenza già edificata è stata nuovamente avviata una procedura di manifestazione di interesse attraverso accordo di programma ex art. 6, L.R. 11/2004.	stima sommaria	€ 150.000,00	Alienazione mediante procedura di evidenza pubblica basata su stima peritale e accordo art. 6, L.R. 11/2004
4	Area a verde pubblico - PUA D4.4 Via G. Pascoli (Id. Catastale: Fg. 4°, particella n. 943)	Trattasi di porzione di area a verde pubblico che per la particolare conformazione - appezzamento di terreno di forma trapezoidale di apprezzabile dimensione, incuneato tra due fronti edificati ad uso produttivo ed il sedime della viabilità di accesso al sistema autostradale - mal si presta ad una adeguata utilizzazione pubblica, ponendo problemi di fruizione, di manutenzione e di	Attribuzione destinazione di area edificabile ad uso produttivo mediante procedura ex art. 6, L.R. 11/2004 con privati interessati.	stima sommaria	€ 102.000,00	Alienazione mediante procedura di evidenza pubblica basata su stima peritale e accordo art. 6, L.R. 11/2004
6	Area Località Conca - Via Marzi (Id. Catastale: Fg. 12°, particella n. 472)	Trattasi di porzione di area scoperta originariamente di pertinenza di un insediamento produttivo acquisita al patrimonio comunale ex art. 31, c.3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a seguito perfezionamento procedimento sanzionatorio per violazioni urbanistico-edilizie. Per ubicazione e conformazione non si presta a trasformazioni compatibili con l'esercizio di funzioni istituzionali	Il vigente PI attribuisce a tale area destinazione di ZTO D4.23, individuandola all'interno del contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi dell'area Conca di Portegradi con destinazioni di carattere residenziale o compatibile con la residenza, commercio, attività turistico-ricettive, direzionale-terziario, servizi. Per la valorizzazione della stessa verrà avviata una procedura di alienazione.	stima sommaria	€ 12.558,00	Alienazione con procedura diretta ex art. 15, Regolamento comunale per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare.

* Valori indicativi, previa verifica di congruità.