

LE ALIENAZIONI COMUNALI 2024: UN VIAGGIO NEL NULLA ...

Si parla tanto di investimenti comunali. Ovvero, la Parte della spesa definita in conto capitale. Ma per investire ci vogliono i denari. Allora, vediamo le fonti di finanziamento 2024-2026 previste dal Comune di Portoferraio. Per concentrarci sul Piano delle alienazioni. Una importantissima fonte di finanziamento. Prevista anche nel Piano di risanamento finanziario decennale 2023-2032 per addirittura 2.200.000 euro proprio nel 2024. Ebbene, a p. 52 del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026, approvato con Delibera della Giunta comunale n. 64/2024 del 24.04.2024, abbiamo questa chiara Tabella che si riproduce in fotografia.

	Esercizio 2021	Esercizio 2022	Esercizio 2023	Previsione 2024	Previsione 2025	Previsione 2026	Scostamento esercizio 2024 rispetto all'esercizio 2023
	Accertamenti	Accertamenti	Previsioni				
401 Alienazione di beni materiali	13.500,19	4.840,06	1.200.000,00	2.950.000,00	600.000,00	0,00	+145,83
402 Cessione di Terreni e di beni materiali non prodotti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
501 Permessi di costruire	475.034,56	703.787,21	983.890,06	645.000,00	585.000,00	535.000,00	-34,44
504 Altre entrate in conto capitale n.a.c.	12.811,09	11.325,81	26.000,00	33.549,96	16.000,00	16.000,00	+29,04

Tralasciamo le altre entrate in conto capitale come i permessi di costruire o la cessione di terreni. Non sono il *focus* di questa nota più strettamente finanziaria. Andiamo sulle alienazioni, la voce principale.

Come si vede le vendite di beni materiali, prima riga in alto della Tabella comunale, sono state ridicole sia nel 2021 come nel 2022. La previsione 2023, riportata in Tabella, è del tutto sovrastimata, cioè sballata poiché il consuntivo 2023 si è chiuso con la misera cifra di 31.000 euro. La media annuale 2020-2023 delle alienazioni è andata ancor peggio con 29.500 euro. Mentre la media annuale 2019-2023 è andata un po' meglio, si fa per dire, poiché segna di 34.800 euro.

Sotto si riportano i dati comunali, sempre da atti ufficiali del Comune, arrotondati alle migliaia di euro, che corrispondono a quelli dei bilanci consuntivi dal 2019 al 2023 e a quelli a preventivo dal 2024 al 2026.

CONSUN 2019-2023/PREVENT 2024-2026	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
TOTALE ANNUO IN EURO	56.000	69.000	13.000	5.000	31.000	2.950.000	600.000	0

Di conseguenza, si vede benissimo che i dati reali ed effettivi oscillano da un minimo di 5.000 euro ad un massimo di 69.000 euro. Poi, improvvisamente, la Giunta Zini spara 2.950.000 euro nel 2024, 600.000 euro nel 2025 e torna a zero nel 2026.

Adesso di seguito un nostro grafico, speriamo alquanto rappresentativo della previsione assurda rispetto allo storico comunale. Il picco di 2.950.000 euro è del tutto fuori scala.



Per cui, dopo aver esaminato le entrate correnti sovrastimate, le spese correnti sovradimensionate, la cassa che sta scomparendo, ecco sulla stessa drammatica linea anche le alienazioni. Sarà grassa se il Comune riuscirà ad arrivare nel 2024 ad un 10-15% di valore delle alienazioni programmate come viene spiegato nella Nota tecnica di approfondimento che segue immediatamente. La situazione finanziaria e dei conti del Comune di Portoferraio a guida Zini si conferma gravissima su tutto il fronte. Come si comproverà anche su altri argomenti finanziari di prossima pubblicazione. La situazione finanziaria insopportabile lo è ancor più se si pensa al **Piano di riequilibrio decennale 2023-2032** che prevede di incamerare, udite udite, nientemeno che 2,2 milioni nel 2024. Ovvero, **il Piano è minato alle fondamenta poiché i 2,2 milioni previsti nel 2024, rispetto alla media delle alienazioni negli ultimi anni, paiono pure chimere. Fantasie finanziarie.** In definitiva, prevedere 2,95 milioni di alienazioni nel 2024 contro circa 30.000 di media negli ultimi anni è un ennesimo azzardo pazzesco.

CITTADINI, ASSOCIAZIONI, CATEGORIE, INTERESSATI E CHI ALTRI, SAPPIATELO!

Ora un APPROFONDIMENTO TECNICO di alcuni membri il COMITATO ELETTORALE

Osservazioni sul Piano di alienazioni di immobili di proprietà comunale

Il piano di alienazioni di immobili del Comune di Portoferraio per il triennio 2024/2026 riporta entrate previste per il solo anno 2024 pari ad € 2.950.000,00, da realizzare tramite la vendita di immobili che in realtà risultano per la maggior parte "sul mercato" da svariati anni, e la cui vendita avrebbe dovuto già avvenire negli anni passati, come preventivato dai piani di alienazione 2021/2023, 2022/2024, 2023/2025 (vedi appartamenti nell'ex INAM, gli

scantinati in piazza Dante, l'immobile ex "OCE", l'immobile ex Saponiera e l'immobile in viale Teseo Tesei) approvati negli anni scorsi dalla giunta comunale.

La possibilità quindi di concretizzare tutte le alienazioni nel triennio 2024/2026, ed addirittura quasi interamente nella sola annualità 2024 pare già statisticamente molto improbabile.

Analizzando singolarmente i cespiti oggetto di futura alienazione sorgono numerose problematiche e pertanto grossi dubbi sulla effettiva possibilità di alienare in tempi brevi ed alle cifre prospettate, che di seguito vengono elencati:

A) Scantinati posti in piazza Dante: già presenti nei piani di alienazione triennali 2021/2023 e 2022/2024, nei quali era prevista la vendita per Euro 110.000,00 e per il triennio 2023/2025 nel quale il valore era stato stimato ad Euro 118.000,00, nella perizia si evidenziano lo stato di totale abbandono ed una difformità catastale concernente l'altezza dei vani, ma soprattutto non si fa menzione di un aspetto fondamentale degli stessi, cioè che sono soggetti a frequenti allagamenti che li rendono pressochè inutilizzabili e pertanto privi di valore economico, in quanto molto probabilmente le spese per risolvere questa problematica potrebbero risultare anche più alte del valore stesso degli immobili. A supporto di tale tesi vi è l'evidenza, dimostrata dal totale disinteresse in questi anni da parte di possibili compratori.

B) Immobile ex Saponiera: anch'esso già presente nei passati piani di alienazione, viene periziato come immobile a destinazione "residenziale" pur non venendo riscontrata nessuna pratica urbanistica e/o catastale a supporto di tale tesi, risultando l'immobile ancora accatastato in categoria "B5". Ma anche assumendo come veritiera la destinazione "residenziale" (e ribadendo che tale fattispecie è tutta da verificare), si evidenzia che l'immobile all'effettivo è una unità collabente da demolire quasi interamente, pertanto il suo valore economico è meramente legato alla volumetria potenzialmente riutilizzabile e può essere rapportato a quello di un terreno edificabile. Inoltre si fa presente che l'accesso all'immobile è ad oggi solo pedonale, essendo stata abbandonata e dismessa la strada carrabile in passato esistente. Considerando che sul mercato attuale un'area con potenzialità edificatoria di 109mq (superficie catastale indicata in perizia), viene alienata a cifre intorno ai 100.000,00 – 130.000,00€, risulta che il valore previsto per la vendita di Euro 378.000,00 è nettamente sovrastimato e pertanto irrealizzabile.

C) Appartamenti palazzo ex INAM: anch'essi presenti nei passati piani di alienazione, sono potenzialmente molto interessanti commercialmente, avendo una posizione privilegiata con affacci sulla darsena medicea ed essendo ricompresi in un edificio storico molto apprezzato, tuttavia presentano peculiarità da tenere in considerazione nella loro

valutazione. Le perizie evidenziano che gli impianti sono completamente da rifare, così come i pavimenti e gli intonaci, viene indicata come necessaria anche la sostituzione di tutti gli infissi esterni ed interni, ed infine vi è da considerare anche la verifica della stabilità dei solai (è quindi possibile che debbano essere completamente demoliti e realizzati ex novo). Tali opere così invasive portano innanzitutto alla conseguente perdita degli elementi di pregio (pavimentazioni e pareti) indicati nelle perizie stesse, oltre a dei costi che, tenuto conto della posizione dell'edificio e della difficoltà di intervenire con mezzi ed attrezzature idonei, sono ancora più alti rispetto ad immobili posti in zone periferiche. Infine vista la particolarità di tali immobili, l'assenza di posto auto, di ascensore, o di terrazze, il bacino di utenza dove cercare possibili acquirenti si stringe ulteriormente, portando a pensare che anche le stime (peraltro redatte nell'ormai lontano 2018) siano ben poco prudenziali e probabilmente eccessivamente ottimistiche.

D) Immobile in viale Teseo Tesei: trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un edificio costruito in parte su area privata ed in parte su area demaniale successivamente trasferita al Comune. In tale situazione, a prescindere dalla possibile valutazione economica del bene in oggetto, bisogna innanzitutto valutarne la effettiva commerciabilità, considerando una peculiarità già evidenziata nella perizia estimativa, che recita testualmente: "La singolarità della vicenda costruttiva ha fatto sì che ai piani seminterrato e terra, la porzione di fabbricato di proprietà demaniale, ora comunale, sia in totale continuità con le proprietà private. Questa particolarità fa sì che risulti in qualche modo complesso definire una valutazione congrua, dato che il bene non ha di per sé un mercato indipendente e libero da vincoli". Ciò significa che sono proposte sul mercato solamente porzioni di unità immobiliari NON indipendenti, e pertanto di difficile (se non impossibile) collocazione.

E) Immobile ex OCE: l'immobile nel pieno centro storico, è ricompreso in un edificio il cui piano primo è stato ceduto alla "Provincia di Livorno", che ha provveduto alla messa in sicurezza del tetto, ma risulta in pessime condizioni di manutenzione che lo rendono ad oggi inagibile. Può essere eseguito un intervento di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso per attività commerciali e/o terziarie al piano terreno e residenziale ai piani superiori, a fronte di un investimento, al netto dei lavori edilizi da eseguire, milionario. Va sottolineato però che il rischio di trovarsi un piano intero dell'edificio ancora inutilizzato ed abbandonato in quanto di proprietà di terzi, è evidentemente un deterrente sufficiente a scoraggiare possibili investitori e pertanto a limitare fortemente la commerciabilità dell'immobile.

F) Immobili posti in via Porta Nuova: trattasi di due appartamenti di grandi dimensioni, attualmente in fatiscenti condizioni di manutenzione, e con una distribuzione interna

irrazionale e non funzionale rispetto alle esigenze attuali, come evidenziato nelle perizie estimative. La ristrutturazione degli stessi non comporta solamente un intervento ordinario portante il “semplice” rifacimento degli impianti ormai obsoleti ma andranno completamente ristrutturati intonaci, arricci, pavimentazioni ed elementi strutturali, atteso che nelle perizie sono riportate “lievi lesioni strutturali”. Considerando i probabili costi di ristrutturazione e la ubicazione degli appartamenti, aventi un affaccio prestigioso sulla darsena medicea ma essendo posti sopra un tunnel carrabile che consente l’uscita da parte del centro storico, la alienazione non sembra così semplice ed immediata, ai valori prospettati nel piano triennale.

G) Immobili in via Carducci: trattasi di ben nove unità immobiliari ad uso commerciale, attualmente locate a terzi e pertanto producenti un reddito per il Comune, che inspiegabilmente vengono proposte “in blocco” pur avendo una commerciabilità maggiore se proposte sul mercato singolarmente. Inoltre si sottolinea che la perizia estimativa appare incompleta, non tenendo conto della redditività degli immobili né per quanto riguarda il mancato futuro incasso da parte del Comune in caso di alienazione, né per quanto riguarda una stima basata puramente sulla capitalizzazione del reddito, importante ed imprescindibile per immobili “messi a reddito”. Ad esempio si ha notizia di canoni di locazione annui che si aggirano intorno ai 9.000€, pertanto ipotizzando un valore di vendita pari ad € 100.000 per ogni singolo immobile, si evince che lo stesso produce una redditività molto alta, pari a circa il 9%. Una stima per capitalizzazione del reddito, più completa ed esaustiva, sarebbe pertanto necessaria per valutare quanto possa essere effettivamente conveniente l’alienazione di tali immobili per le casse del Comune. Anche assumendo che ciò possa essere confermato da una nuova perizia si sottolinea nuovamente che in ogni caso la possibilità di alienazione “in blocco” è nettamente più bassa rispetto alla possibilità di vendita singola di ciascuna unità immobiliare, e per di più priva i singoli locatari del diritto di esercitare la prelazione ed il riscatto ad essi spettanti in forza del disposto della Legge 392/78, diritti questi che sarebbero fatti salvi in ipotesi di vendita della singola unità immobiliare.

Infine un’ultima considerazione riguarda l’assenza dal piano di alienazione triennale del “Palazzo Coppedè”, presente invece nei piani triennali passati, fino a quello relativo al triennio 2023/2025. Tale immobile ad oggi non risulta ancora venduto nonostante il Comune abbia recentemente provveduto, con conseguente spesa, alla pulizia dello stesso in virtù di un forte interesse di un possibile compratore. Si chiedono quindi delucidazioni sulla situazione di tale immobile, e la motivazione che ha portato all’esclusione dell’immobile dal piano di alienazioni per il triennio 2024/2026.