

OGGETTO: Deliberazione ex art. 172, co. 1, lett. c) del D.Lgs. 267/2000 (TUEL), quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie e determinazione dei relativi prezzi di cessione

IL RESPONSABILE DEL SETTORE



Premesso:

- che l'art. 172 lett. c) del TUEL prevede l'adozione annuale di una deliberazione da approvare prima dell'approvazione del Bilancio comunale di previsione, con la quale i comuni verificano la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle L. n. 167 del 18/04/1962, L. n. 865 del 22/10/1971 e L. n. 457 del 05/08/1978, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie;
- che con la stessa delibera i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;
- che le aree ed i fabbricati, cedibili in proprietà od in diritto di superficie ed i relativi prezzi di cessione per ciascun tipo di area, ai sensi delle leggi n. 167 del 18/04/1962, n. 865 del 22/10/1971 e n. 457 del 05/08/1978 e s.m.i., sono indicati nell'allegato n. 2 al Piano delle alienazioni per i fabbricati e di seguito per i terreni:

TERRENI:

I. Aree in Via Napoli "P. di Z. 167" :

- Foglio di mappa n. 2, p.lle 823, 819, 303, già diritto di superficie (coop. "Parco dei Fiori");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 789, 814, 790, 812, 743, 817, già diritto di superficie (coop. "La Fiorente");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 821, 302, 825, 912, 748, 751, già diritto di superficie (coop. "Edil Villa");
- Foglio di mappa n. 2, p.la 833, già diritto di superficie (coop. "Fiordalisi");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 220, 749, già diritto di superficie (coop. "Copec");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 203, 816, già diritto di superficie (coop. "Celia");
- Foglio di mappa 2 p.la 834 già diritto di superficie (coop. L'Artigliere");

Prezzo di cessione: 109,90 €/mq

II. Altre aree

- Foglio di mappa n. 2, p.la 26, consistenza mq. ... (il terreno non occupa l'intera particella ma solo una minima parte di essa come indicato nell'allegato grafico);

Prezzo di cessione: 104,40 €/mq

- Che i suddetti prezzi di cessione sono stati determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale con apposita Relazione Tecnica del 25/9/2014 che si allega alla presente delibera;
- Che, ad eccezione dei terreni di cui al punto II., con nota prot. n. 8543 del 13/09/2011 è stato chiesto all'Agenzia del territorio Provinciale di Napoli di definire il prezzo di cessione dei suoli;
- Che non avendo avuto risposta dall'Agenzia del territorio Provinciale di Napoli si intende applicare, per i terreni, il prezzo di cessione su indicato;

- Che con nota prot. n. 1306 del 07/02/2012 è stato chiesto all'Agenzia del territorio Provinciale di Napoli la conferma dei dati catastali assegnati alle cooperative "Parco dei Fiori, La Fiorente, Edil Villa, Fiordalisi, Copec e Celia";
- Che con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 09/07/2010, esecutiva, è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari così come indicato nell'allegato 2 (elenco alloggi vendibili al punto 3, art. 4 della L. n. 24 del 12/12/2003);

Richiamato il D.lgs. n. 267/2000

Acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del TUEL

**PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE
LA SEGUENTE DELIBERAZIONE**

- approvare la premessa, che qui si intende per integralmente riportata e trascritta;
- stabilire, ai fini dell'art. 172 lett. c) del D.lgs. n. 267/2000, Bilancio di previsione anno 2014, – ove necessario anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del DL 112/2008 – che le aree ed i fabbricati che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie ed i relativi prezzi di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato, ai sensi delle Leggi n. 167/1962, n. 865/1971 e n. 457/1978, sono i seguenti:

TERRENI:

I. Aree in Via Napoli "P. di Z. 167" :

- Foglio di mappa n. 2, p.lle 823, 819, 303, già diritto di superficie (coop. "Parco dei Fiori");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 789, 814, 790, 812, 743, 817, già diritto di superficie (coop. "La Fiorente");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 821, 302, 825, 912, 748, 751, già diritto di superficie (coop. "Edil Villa");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 833, già diritto di superficie (coop. "Fiordalisi");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 220, 749, già diritto di superficie (coop. "Copec");
- Foglio di mappa n. 2, p.lle 203, 816, già diritto di superficie (coop. "Celia");

Prezzo di cessione: 109,90 €/mq

II. Altre aree

- Foglio di mappa n. 2, p.lle 26, consistenza mq. ... (il terreno non occupa l'intera particella ma solo una minima parte di essa come indicato nell'allegato grafico);

Prezzo di cessione: 104,40 €/mq

- per i prezzi dei fabbricati fare riferimento all'allegato 2 al piano delle alienazioni approvato ex art. 58 DL 112/2008

- dare atto che il prezzo degli alloggi, come indicato nell'allegato 2 al piano delle alienazioni approvato ex art. 58 DL 112/2008, potrebbe subire modifiche in riferimento all'epoca di costruzione, ai sensi della Legge n. 560/1993 (norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), nonché salvo ogni eventuale variazione di legge;
- la cessione avverrà senza cambiare la destinazione urbanistica;
- la presente deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 172 del T.U.E.L. costituisce un allegato al bilancio di previsione 2014
- di trasmettere copia della presente all'Ufficio Segreteria, all'U.T.C., all'Ufficio Ragioneria, all'Ufficio Economato ed all'Ufficio Gare e Contratti;

IL CAPO SETTORE U.T.C.



IL CONSIGLIO COMUNALE

- Esaminata la proposta che precede;
- Ritenuta meritevole di approvazione;
- Uditi gli interventi allegati e riportati su supporti magnetici;
- Con voti favorevoli _____ contrari _____ astenuti _____



DELIBERA

di approvare, siccome approva, la proposta di deliberazione che precede ad oggetto "Deliberazione ex art. 172, co. 1, lett. c) del D.Lgs. 267/2000 (TUEL), quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie e determinazione dei relativi prezzi di cessione", che si intende integralmente riportata e trascritta nel presente deliberato.

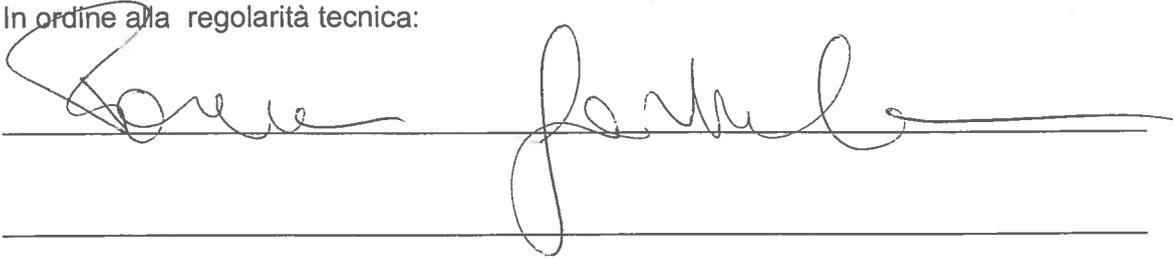
IL CONSIGLIO COMUNALE

Con separata votazione, riportante il medesimo risultato della precedente, dichiara altresì la presente immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 4°, del D.Lgs. N. 267/2000.

OGGETTO : Deliberazione ex art. 172, co. 1, lett. c) del D.Lgs. 267/2000 (TUEL), quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, - che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie e determinazione dei relativi prezzi di cessione.

Sulla presente deliberazione sono espressi, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267, i seguenti pareri :

In ordine alla regolarità tecnica:



Li: 26, 9, 2014

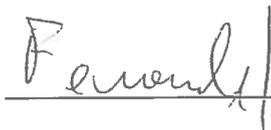


IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Francesco Cicala



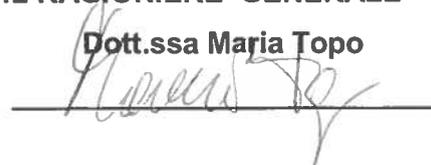
In ordine alla regolarità contabile :



Li: 26, 09, 2014

IL RAGIONIERE GENERALE

Dott.ssa Maria Topo



SETTORE IV



RELAZIONE TECNICA

La presente relazione riguarda la valutazione di aree e fabbricati di proprietà comunale oggetto del Piano delle alienazioni, in particolare i criteri utilizzati per la stima riguardano la determinazione di prezzi di cessione delle aree e fabbricati destinati alla residenza, ad attività produttiva e terziarie, che possono essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie; in particolare le aree oggetto della presente stima riguardano:

- 1) quelle comprese nei piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n°167 (piani di zona) situate in Via Napoli;
- 2) lotto di terreno di proprietà comunale in via G. Amendola e distinto in Catasto Terreni al F. 2 p.IIIa 26;
- 3) porzione del manufatto semicircolare in C.A. individuato sotto le gradinate dell'anfiteatro all'interno della villa comunale di via L. Giordano in virtù della richiesta della soc. ENEL per la sistemazione di una cabina elettrica.

VALUTAZIONE BENI DI CUI AL PUNTO 1

Premesso

che l'UTC con nota prot. 8543 del 13.09.2011 ha richiesto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli di determinare il prezzo di cessione dei suoli; che non avendo avuto risposta dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli, l'UTC ha redatto la presente valutazione immobiliare;

la valutazione immobiliare redatta dall'ufficio è stata fatta secondo il metodo comparativo dei prezzi di mercato, introducendo opportuni coefficienti di ragguglio, in particolare il criterio per la stima si basa su diverse fasi di studio:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;
- determinazione del valore di stima.

La comparazione si è basata sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato che presenta diverse variabili, tra cui le più importanti risultano:

per il mercato dei fabbricati:

- la destinazione d'uso;
- la localizzazione;
- la tipologia.

per il mercato fondiario:

- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Le variabili che incidono maggiormente sono di tipo fisico od economico, qualitative o quantitative, continue o discrete: superficie, piano, tessitura del terreno, ubicazione, vincoli contrattuali, ecc.

I valori di mercato sono stati rilevati da transazioni di compravendita o da altre quantificazioni aventi carattere di oggettività, come valori base d'asta, valori cauzionali, valori accertati a fini fiscali, indennità espropriative, ecc.

Nella formulazione razionale, il procedimento di stima, atto a svolgere il criterio della comparazione, può essere così rappresentato:

$$V = M \times K_u \times K_c \times K_r \times K_m$$

Dove:

V = valore del bene da stimare
M = valore di mercato comparativo
K_u = coefficiente ubicazione
K_c = coefficiente consistenza
K_r = coefficiente redditività
K_m = coefficiente manutenzione

Il Valore attuale di mercato di aree fabbricabili è stimato in 400 €/mq in considerazione del fatto che terreni edificabili in Villaricca, sono stati oggetto di recente compravendita e/o di annunci di vendita;

K_u = 0.96 in considerazione del fatto che le aree oggetto di stima sono in posizione centrale nell'ambito del territorio comunale;
K_c = 0.96 in quanto le aree e i fabbricati oggetto di stima sono molto simili per superficie, numero di vani e tipologia rispetto al tessuto urbano cittadino;
K_r = 0.42 in quanto le aree hanno esaurito la valenza edificatoria;
K_m = 0.71 in quanto trattasi di immobili che necessitano di opportune opere di manutenzione;

$$V = 400 \text{ €/mq} \times 0.96 \times 0.96 \times 0.42 \times 0.71 = 109.90 \text{ €/mq}$$

VALUTAZIONE BENI DI CUI AL PUNTO 2

Relativamente al terreno di cui al F. 2 p.la 26 considerato che esso presenta molte analogie con le aree di cui al punto 1, che trattasi di un terreno già oggetto di occupazione tramite regolare contratto tra l'Amministrazione e cittadini residenti, si ritiene di poter determinare la stessa misura stabilita per le aree di cui al punto 1, applicando una lieve decurtazione, in quanto il lotto in esame non è mai stato assoggettato al regime edificatorio, pertanto, la valutazione può essere così determinata:

$$V = 109.90 \text{ €/mq} \times 0.95 = 104.40 \text{ €/mq}$$

VALUTAZIONE BENI DI CUI AL PUNTO 3

Per la valutazione della porzione di anfiteatro di via L. Giordano si è tenuto conto come parametro di partenza del valore immobiliare assegnato dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è precisamente:

$$V = V_{os} \times K_u \times K_c \times K_r \times K_m$$

K_u = 1.00
K_c = 0.50
K_r = 0.55
K_m = 0.71

$$V = 1.650 \times 1 \times 0.50 \times 0.55 \times 0.71 = 322,16 \text{ €/mq}$$

Valore stimato = 22.20 mq x 322,16 €/mq = 7.151,95 €

Villaricca 25.09.2014

Il Responsabile del Servizio
Geom. Antonio Palumbo



Il Capo Settore IV
Ing. Francesco Cicala

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Ing. Francesco Cicala.