

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AI SENSI DELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 N° 133.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE



Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 56 del 29/11/2005 è stato deliberato il "Piano vendita alloggi E.R.P ex art. 4 L.R. 12/12/2003, N. 24 approvazione del relativo Regolamento";
- l'elenco degli immobili E.R.P. è redatto sulla base della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici ed è servito come base per costruire il Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili da allegarsi al bilancio rappresentativo, ai sensi dell'art 58 del D.L. 25/06/2008, n° 112 convertito con modificazioni della Legge 6/8/2008, n° 133;
- all'art. 12, Titolo III, del Regolamento approvato per l'attuazione del Piano vendita degli alloggi E.R.P è stato precisato che per tutto quanto non previsto si applicano le disposizioni della Legge 560/1993, della Legge Regionale Campania n° 18/1997 e Legge Regione Campania n° 24 del 24/12/2003, inoltre per tutte le successive leggi in materia che costituiranno variazioni ed integrazioni al presente regolamento saranno automaticamente variazione ed integrazione al regolamento approvato;
- con deliberazione n° 6 del 11/01/2008 è stato approvato dalla Giunta Regionale della Campania il Piano vendita alloggi E.R.P. del Comune di Villaricca con allegati del patrimonio ai sensi della L 24/12/1993 n° 560 e L.R. del 12/12/2003 n° 24 proposto dal Comune di Villaricca nella misura del 75% del totale lordo del valore totale degli immobili ai sensi dell'art. 4 L.R. n° 24/2003, pertanto si precisa che gli alloggi E.R.P. da poter alienare sono n° 16 su 22 indicati negli elenchi e precisamente nella misura del 75% previsto dalla legge regionale n° 24/2003;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 29/05/2009 è stato riapprovato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare;
- con nota prot. N° 0663363/2009 La Giunta Regionale della Regione Campania ha chiarito che per quanto riguarda la valorizzazione del patrimonio previsto dall'articolo 58 del D.L. n° 112 del 25/06/2008 convertito in legge 133/2008, ha ribadito, che, così come da parere dell'Avvocatura Regionale del 07/01/2009 prot. 0005378, l'alienazione e l'assegnazione degli alloggi di Edilizia residenziale Pubblica sono disciplinati dalla L. 560/1993 art 1 e dalla L.R. n° 24/2003, pertanto la determinazione del prezzo di vendita di detti alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali, così come sancito dall'articolo 1, comma 10 della L 560/1993;
- gli immobili E.R.P. relativi alla valorizzazione del patrimonio immobiliare sono siti in:
 - 1) Villaricca al viale della Resistenza;
 - 2) Villaricca alla via della Repubblica n 3;
 - 3) Villaricca in via della Libertà Fabbricato A e B;
 - 4) Giugliano in Campania via Copernico n 4;tale elenco – di cui all'**Allegato "2"** della presente delibera – individua, gli immobili E.R.P. suscettibili di valorizzazione economica e quelli suscettibili di alienazione;
- con deliberazione n° 57 del 18/12/2009 è stato rettificato ed integrato il dato contabile previsto della deliberazione di Consiglio n° 21 del 29/05/2009;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 09/07/2010 è stato approvato il piano di Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare ai sensi della legge 6 agosto 2008, n° 133, che ha esplicitato la sua efficacia di gestione per il triennio 2009 – 2011, come riportato nella predetta deliberazione al punto 2 lettera D.
- l'art.58 del D.L. 25.06.2008, convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2008, n. 133 al primo comma prevede "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".

- l'Ufficio Tecnico Comunale, con nota del 25/9/2014, ha proceduto alla ricognizione dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, come riportato nell'**Allegato "1"** che forma parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- che sulla base della predetta ricognizione si è proceduto all'elaborazione di una proposta di aggiornamento del Piano delle Alienazioni;
- che il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni è approvato dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Bilancio di Previsione ai sensi del D.L. 112/2008 convertito nella legge n.133/2008;
- gli uffici competenti provvederanno, qualora si rendesse necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio;

RILEVATO CHE:

- l'elenco degli immobili, da pubblicare mediante le forme previste dalla legge vigente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- le aree ed i fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente, inseriti nell'elenco approvato, vengono collocati, ove appartenenti a diverse categorie giuridiche, nella categoria dei beni patrimoniali disponibili anche ai fini del Conto del patrimonio che dovrà adeguarsi alla presente deliberazione, e che degli stessi, ove necessario, è individuata la nuova destinazione urbanistica;
- la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione prevista per lo Stato, ai sensi dell'art. 3-bis del Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;
- all'esito dell'iter innanzi esposto lo schema del Piano di Vendita alloggi E.R.P. è il seguente

Piano Vendita
Delibera Consiglio Comunale n° 57 del 18/12/2009 Comune di Villaricca; Delibera n° 6 Giunta Regione Campania 11/01/2008 Area 16 Settore 4
Totale valore lordo alloggi E.R.P. € 657.328,00 rif. Allegato "2" , punto 3, art. 4, L.R. 12/2/2003 n° 24 Piano Vendita
Totale netto destinato alla alienazione E.R.P. € 492.996,00, 75% del valore degli immobili rif. Allegato 2, art. 4, numero 3, L.R. n° 24/2003 Piano Vendita

VISTO:

- l'articolo 49 del D.Lgs. N° 267/2000, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso dal responsabile del servizio interessato;
- l'articolo 42 del D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti;
- il vigente Statuto Comunale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 93 del 24/11/1997;



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.IIa 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:

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

$K_u = 1.00$

$K_c = 0.50$

$K_r = 0.55$

$K_m = 0.71$

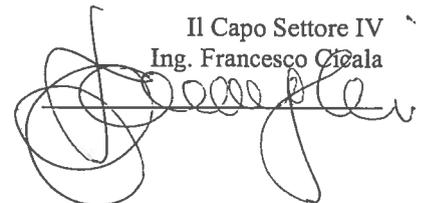
$$V = 1.650 \times 1 \times 0.50 \times 0.55 \times 0.71 = 322,16 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore stimato} = 22.20 \text{ mq} \times 322,16 \text{ €/mq} = 7.151,95 \text{ €}$$

Villaricca 25.09.2014

Il Responsabile del Servizio
Geom. Antonio Palumbo

Il Capo Settore IV
Ing. Francesco Ciotala





COMUNE DI VILLARICCA

(PROVINCIA DI NAPOLI)

Ufficio Tecnico Comunale

**Allegato "1" alla proposta di delibera di Consiglio Comunale ad oggetto
"APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AI SENSI DELLA LEGGE 6 AGOSTO
2008 N° 133."**

IL CAPO SETTORE UTC

PREMESSO

- **che** il patrimonio immobiliare degli enti locali, spesso cospicuo, di sovente genera un considerevole dispendio di risorse, in particolare per i continui costi di manutenzione;
- **che** a seguito della costante diminuzione delle risorse disponibili per gli enti, da una parte, e della crescente necessità di fare fronte a bisogni pubblici ineludibili, dall'altra, il legislatore ha puntato sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare, al fine di incrementare le entrate correnti, improntate a una maggiore redditività, attraverso una sistematica considerazione dei cespiti utilmente ed economicamente cedibili;
- **che** il Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato «Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali», al comma 1 prevede che 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, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;
- **che** l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di ricognizione del patrimonio comunale, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ha individuato i beni immobili di seguito elencati suscettibili di dismissione in quanto non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali proprie dell'ente

1	Parte della struttura "Anfiteatro" ubicato nella villa comunale adiacente il Palazzo Baronale di piazza Majone, costituita da un locale da realizzarsi all'interno di detta struttura, da adibire esclusivamente a locale per ospitare cabina di trasformazione energia elettrica come meglio identificato nella pianta e foto allegati 1 e 2. Bene da frazionare ed accatastare.
---	---



COMUNE DI VILLARICCA

(PROVINCIA DI NAPOLI)

Ufficio Tecnico Comunale

VISTA

la relazione Tecnica dell' Ufficio Tecnico Comunale del 25/9/2014

PROPONE

l'integrazione e l'aggiornamento nel Piano delle Alienazioni immobiliari con i seguenti beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali proprie dell'ente

Allegato "1"

Parte della struttura "Anfiteatro" ubicato nella villa comunale adiacente il Palazzo Baronale di piazza Majone, costituita da un locale da realizzarsi all'interno di detta struttura, da adibire esclusivamente a locale per ospitare cabina di trasformazione energia elettrica. Bene da frazionare ed accatastare
--

Stima UTC 322,16 €/mq Tot. 7.151,95€

Villaricca, 25/9/2014

IL CAPO SETTORE U.T.C.

Allegato 2

ELENCO ALLOGGI VENDIBILI AL PUNTO 3 ART. 4 L. 12/12/2003 N. 24 INSERITI NEL PIANO VENDITA CON RELATIVA INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

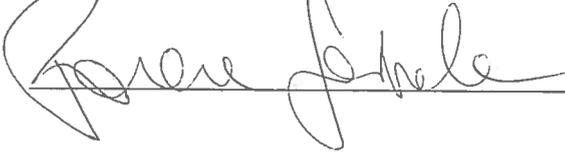
LOTTO	Ubicazione	INT.	VANI	ACC.	BOX NR.	CANTINOLA NR.	FOGLIO	PART.	SUB	CAT	CONS.	REND CAT	INT.	VALORE RC*100
Lotto 1	via della Libertà						3	566		A/3		258,23		€ 25.823,00
Lotto 2	via della Libertà						3	566		A/3		258,23		€ 25.823,00
Lotto 3	via della Libertà						3	566		A/3		258,23		€ 25.823,00
Lotto 4	via della Libertà						4	566		A/3		258,23		€ 25.823,00
Lotto 5	via della Libertà						3	566		A/3		258,23		€ 25.823,00
Lotto 6	via della Libertà						3	566		A/3		309,87		€ 30.987,00
Lotto 7	via della Libertà						3	567		A/3		309,87		€ 30.987,00
Lotto 8	via della Libertà						3	567		A/3		309,87		€ 30.987,00
Lotto 9	via della Libertà						3	567		A/3		309,87		€ 30.987,00
Lotto 10	via della Libertà						8	74	1	A/3	5	258,23		€ 25.823,00
Lotto 11	via della Resistenza						8	74	6	A/3	5	258,23		€ 25.823,00
Lotto 12	via della Resistenza						8	70		A/3	5	258,23		€ 25.823,00
Lotto 13	via della Resistenza						8	68	3	A/3	5	258,23		€ 25.823,00
Lotto 14	via della Resistenza						8	72	1	A/3	5	258,23		€ 25.823,00
Lotto 15	via della Resistenza						63	2181	19	A/3	4	320,20	1	€ 32.020,00
Lotto 16	via Copernico (*)				16		63							€ 3.022,00
Lotto 16 - A -	via Copernico (*)						63	2181	22	A/3	4	320,20	4	€ 32.020,00
Lotto 17	via Copernico (*)						63							€ 3.022,00
Lotto 17 - A -	via Copernico (*)				17		63	2181	24	A/3	5	400,25	6	€ 40.025,00
Lotto 18	via Copernico (*)						63							€ 3.022,00
Lotto 18 - A -	via Copernico (*)				18		63	2181	25	A/3	4	320,20	7	€ 32.025,00
Lotto 19	via Copernico (*)						63							€ 3.022,00
Lotto 19 - A -	via Copernico (*)				19		63	2181	27	A/3	5	400,25	9	€ 40.025,00
Lotto 20	via Copernico (*)						63							€ 3.022,00
Lotto 20 - A -	via Copernico (*)				20		63	2181		A/3	3	322,79		€ 32.279,00
Lotto 21	viale della Repubblica						8	441		A/3	2	258,23		€ 25.823,00
Lotto 22	viale della Repubblica						8	578		A/3				€ 567.328,00
Totale Lordo (Valore 100% degli immobili art. 1 comma 10 L.560/93) L.R. n.24 del 2003														€ 657.328,00
Totale Netto Ricavabile (75% del valore degli immobili) art.4 L.R. n.24 del 2003														€ 492.996,00

(*) Comune di Giugliano in Campania (Na)

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE AI SENSI DELLA LEGGE 6 AGOSTO 2008 N° 133

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:



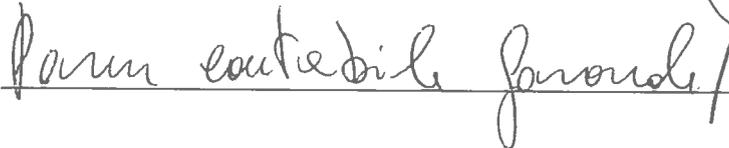
Li: 26/9/14

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Francesco Cicala



In ordine alla regolarità contabile :



Li: 26/09/14

IL RAGIONIERE GENERALE

Dott.ssa Maria Topo