



COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

C.A.P. 80038 PROVINCIA DI NAPOLI

SETTORE PROGETTAZIONE INFRASTRUTTURE

SERVIZIO PATRIMONIO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

(TRIENNIO 2012 – 2014)

PREMESSA

Il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, prevede all'art. 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali", che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, provincia, 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; nel Piano, previa intesa, possono altresì essere inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

Il successivo comma 2 prevede che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, mentre la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili inseriti.

L'elenco di immobili suscettibili di valorizzazione e/o dismissione 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, consentendo agli uffici competenti, se necessario, le conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura; contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione.

Il comma 7 del Decreto prevede infine la possibilità di individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560, in tema di alienazione di immobili di edilizia residenziale pubblica.

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA ALIENARE

L'Amministrazione Comunale ha inteso individuare nelle unità abitative e non abitative del complesso edilizio di proprietà comunale denominato "Parco Partenope" gli immobili da inserire nel Piano per le alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2012 – 2014.

Il complesso residenziale denominato PARCO PARTENOPE, realizzato dal Commissariato di Governo alla Via Nazionale delle Puglie nell'ambito del Titolo VIII della Legge n. 219/81, è

composto da n. 20 edifici di tipologia a torre, composti di n. 6-7 piani, per un totale di n. 462 alloggi destinati ad ERP e n. 3 alloggi realizzati in tempi recenti al fine di sopperire ad esigenze contingenti. I locali posti a piano terra hanno destinazioni varie: locali commerciali, sale condominiali, sale polifunzionali, locali di servizio.



Gli alloggi, realizzati con tipologia costruttiva di tipo prefabbricato pesante, hanno pezzature variabili dai 45 ai 110 mq, e sono serviti da impianto ascensore funzionante, oggetto di recente sostituzione, ed oggetto di contratto di manutenzione con Ditta specializzata.

Per quel che riguarda le parti comuni degli edifici, esse sono state di recente oggetto di un imponente intervento di riqualificazione che ha interessato i prospetti, gli impianti condominiali e tutte le parti comuni, oltre ai locali posti a piano terra.

Il Parco è di proprietà del Comune di Pomigliano d'Arco, come le aree ed i servizi e sottoservizi di relativa pertinenza.

Si riporta di seguito il quadro delle assegnazioni dei 462 alloggi:

- A. n. 92 alloggi assegnati dal Funzionario CIPE art. 84 Legge 219/81 in attuazione alla graduatoria definitiva pubblicata sul B.U. Regione Campania numero speciale del 27/12/1988 (destinati ai residenti del Comune di Pomigliano d'Arco);
- B. n. 80 alloggi assegnati dal Funzionario CIPE art. 84 legge 219/81 in attuazione di decreti di assegnazioni emessi dal Sindaco pro-tempore di Napoli nella qualità di Commissario Straordinario di Governo;
- C. n. 290 dal Funzionario CIPE art. 84 legge 219/81 in attuazione di decreti di assegnazioni dallo stesso emessi;
- D. n. 3 realizzati ed assegnati in via provvisoria, per far fronte a situazioni contingibili ed urgenti disposte dal Sindaco di Pomigliano d'Arco.

Le attività da porre in essere finalizzate alla gestione e successiva alienazione, con i limiti imposti dalla legislazione vigente in materia, degli alloggi, possono essere così riassunte:

- 1. Aggiornamento e tenuta banca dati attuali assegnatari e occupanti, attraverso un'operazione di censimento in loco degli alloggi e di sanatoria ex L.R. n. 1/2012 delle occupazioni improprie delle abitazioni;
- 2. Gestione ordinaria (vulture, predisposizione, sottoscrizione e registrazione contratti di locazione, aggiornamento delle tabelle millesimali...);

3. Gestione canoni di locazione e/o indennità di occupazione ed oneri condominiali, e relativi aggiornamenti, con attività di recupero della morosità pregressa;
4. Rilievo metrico degli alloggi, con contestuale accertamento di eventuali abusi edilizi realizzati e relativa regolarizzazione;
5. Regolarizzazioni catastali: tipi mappali, vulture terreni espropriati, accatastamenti;
6. Gestione delle procedure di vendita alloggi

LA NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE

Legge 24 dicembre 1993 n. 160

L'art. 1 della Legge disciplina, a livello nazionale le procedure di vendita degli immobili destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica, alienazione consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore

Essa prevede l'alienazione delle unità immobiliari ad uso abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica, attraverso la formulazione di Piani di vendita degli alloggi, approvati dalla Regione su proposta dei Comuni proprietari nella misura massima del **75 per cento** del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia.

La norma sancisce che hanno titolo all'acquisto degli alloggi gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto, prevedendo altresì che:

- gli assegnatari titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di handicap, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi;
- anche gli assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al punto precedente possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario; trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purché in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il prezzo degli alloggi è determinato su base catastale, applicando altresì la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento, ed incrementando tale prezzo dei costi sostenuti dal Comune per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione resisi necessari; da tale prezzo sono detratti:

- per gli alloggi in locazione semplice, i canoni capitalizzati corrisposti dagli assegnatari, a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 17 maggio 1999, n. 144 (art. 6 del D. Lgs. 20 settembre 1999 n. 354), nonché, in misura non superiore all'80%, le spese documentate successive al 22 maggio 1999, per riparazioni e manutenzioni straordinarie;
- per gli alloggi a riscatto, i canoni capitalizzati corrisposti dagli assegnatari, a decorrere dalla data di assegnazione dell'alloggio (art. 5 del "Verbale di consegna e regolamentazione provvisoria per l'assegnazione in proprietà" sottoscritto dal C.I.P.E. con l'assegnatario)

I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica rimangono nella disponibilità degli enti proprietari, contabilizzati a cura dell'Istituto autonomo per le case popolari competente per territorio

La Legge prevede altresì l'alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica, stabilendo che:

- l'affittuario delle unità immobiliari in parola può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, pagando un prezzo di acquisto pari al valore di mercato dell'unità;
- in mancanza, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381;
- decorso inutilmente anche tale termine di sessanta giorni, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda, ricorrendo all'asta con offerte in aumento sul valore di mercato.

Legge Regionale 12 dicembre 2003 n. 24

Essa integra, a livello regionale, le procedure di vendita degli immobili destinati ad ERP, stabilendo modalità di pagamento delle quote di anticipo e delle dilazioni, estendendo la titolarità all'acquisto ai nuclei familiari che hanno in corso pratiche di voltura o regolarizzazione ai sensi della legge regionale n. 18/1997 e della legge regionale 14 aprile 2000, n. 13, per le quali l'ente sollecita il parere della competente commissione provinciale di cui alla legge n. 18/1997, articolo 6, sull'esistenza dei requisiti per la sanatoria e dettando le regola di redazione ed approvazione dei piani di vendita.

IL REGOLAMENTO COMUNALE

L'art. 3 del *Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale*, approvato con Del. G.C. n. 30 del 30/04/2004, stabilisce quanto segue:

- 1. La relazione revisionale e programmatica di cui all'art. 12 del decreto legislativo 25/02/1995 n. 77, nonché all'art. 7 del Regolamento di Contabilità, reca, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, redatto con riferimento agli artt. 3 e 4 del Regolamento di Contabilità.*
- 2. Il programma di cui al comma 1 indica tra l'altro la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e le relative modalità di alienazione.*
- 3. La Giunta, dopo l'approvazione del Bilancio di Previsione, affida con il Piano Esecutivo di Gestione, l'obiettivo dell'attuazione del programma delle alienazioni dell'anno di riferimento al responsabile di servizio ("responsabile del programma delle alienazioni") il quale ha il compito di svolgere le procedure previste nel presente regolamento applicando i criteri di efficienza.*

IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Gli allegati elenchi delle unità immobiliari costituenti il Parco Partenope, suddivisi tra unità residenziali e unità non residenziali, costituiscono la parte sostanziale del Piano e riportano le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili da alienare.

Per ciascuna unità è altresì riportato il presumibile valore di mercato dell'immobile, determinato ai sensi della richiamata Legge 560/93:

- per le unità residenziali, a partire dalla rendita catastale, presunta in quanto gli immobili da alienare non risultano ancora censiti presso l'Agenzia del Territorio e dunque non ancora classati, ridotta del 20% in ragione dell'età dell'immobile;
- per le unità non residenziali, a partire dai valori desumibili dalla "Banca Dati delle quotazioni immobiliari" dell'OMI, che di seguito si riporta, messa a disposizione dall'Agenzia del Territorio, parificando le unità attualmente destinate a sala polivalente con quelle destinate ad attività commerciale, considerando la potenziale riconversione delle stesse a tale destinazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: **NAPOLI**
 Comune: **POMIGLIANO D'ARCO**
 Fascia/zona: **Periferica/ZONA INDUSTRIALE (EX S. S. DELLE PUGLIE)**
 Codice di zona: **D1**
 Microzona catastale n.: **4**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**
 Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	310	620	L	0,9	1,8	N
Negozi	NORMALE	900	1800	L	3	6	N

Il Responsabile del Servizio Patrimonio
 Ing. Pasqualino Belluomo
