



Comune di San Valentino Torio

PROVINCIA DI SALERNO

ORIGINALE DI VERBALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 31 Data 23/03/2017	OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2017/2019-
N. Prot. Gen: 3264	
Data: 03 APR 2017	

L'anno DuemilaDICIASSETTE, il giorno VENTITRE del mese di MARZO, alle ore 13:00 presso la Casa Comunale, a seguito di convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

01	Michele	Strianese	Sindaco	SI
02	Rosanna	Ruggiero	Assessore	SI
03	Enzo	Ferrante	Assessore	SI
04	Giancarlo	Baselice	Assessore	SI
05	Giuseppe	Pascale	Assessore	SI
06	Antonella	Caldiero	Assessore	SI

Partecipa alla seduta il Segretario Dott.ssa Maria SENATORE

Il Presidente, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

LA GIUNTA

Oggetto: Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2017/2019.

Vista la proposta congiunta dei Responsabili del Settore Economico Finanziario e del Responsabile del Settore III- Tecnico

Richiamati:

- il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 06 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato " Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regione, province e comuni e altri enti locali", al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province e 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;
- il successivo comma 2, che prevede che " l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di variante relativa a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente;

Dato atto:

- che l'art. 42, comma 2, lettera l) TUEL D.lgs. n. 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permutate, 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 nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del segretario o di altri funzionari;

Considerato:

- che il competente settore Tecnico ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, predisponendo un elenco di immobili (terreni e fabbricati) suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;
- che i terreni e fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente potranno essere inseriti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, evidenziandone la relativa destinazione urbanistica;

Rilevato:

- che l'elenco degli immobili, da pubblicare mediante le forme previste dal relativo regolamento interno in materia, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- la necessità di procedere all'alienazione dei 24 alloggi di proprietà comunale, siti in Via Vito Caporale Ruggiero, conferendo con la presente un diritto di prelazione agli assegnatari e/o occupanti gli stessi, i quali con proprie comunicazioni pervenute al protocollo dell'Ente, hanno manifestato il loro interesse all'acquisto;

Considerato:

- che è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del dl. 351/2001;
- che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 30 del 02/10/2007 ha approvato il Regolamento per l'alienazione dei beni patrimoniali;

Visti, inoltre, con riferimento specifico agli edifici denominati 24 Alloggi:

- la Legge Regionale 24 del 12/12/2003 relativa all'Edilizia Residenziale Pubblica
- Decreto Ministeriale 24/02/2015 - Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Ravvisata una discrasia tra il provvedimento regionale e nazionale sulla modalità di reinvestimento delle somme derivanti dall'alienazione degli immobili di residenza pubblica e ritenendo nel merito più restrittiva la norma nazionale;

Preso atto della nota della Regione Campania prot. 10828 del 12.11.2015 nella quale si affermava che i programmi di reinvestimento delle risorse derivanti dalle alienazioni degli alloggi ERP dovevano esser sottoposti preventivamente al formale assenso regionale in accordo a quanto indicato dall'art. 5 della LR 24/2003;

Visto, inoltre, con riferimento specifico al Lotto 9 del PEEP Capoluogo che:

- con il Piano di Alienazione Immobiliare anni 2012-2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 03/05/2012 prot. 5108/2012 si prevedeva l'alienazione del lotto 9 del PEEP Capoluogo;
- tale piano prevedeva una valutazione monetaria del lotto 9 pari a 350'000 €, basata sulle presunte somme che l'Ente aveva/doveva versare per effetto della procedura espropriativa e delle urbanizzazioni che avevano interessato il PEEP Capoluogo
- in data 11/02/2015 si perveniva ad un atto di transazione stragiudiziale tra il Comune di San Valentino Torio ed il soggetto espropriato per l'attuazione del PEEP Capoluogo prevedendo il riconoscimento di una somma complessiva pari ad € 1.915.570,00 con saldo finale entro il gennaio 2016;
- che con determina n° 238 del 09.09.2016 e successive precisazioni con determinazione n° 273 del 12.10.2016 venivano stabilite le somme a conguaglio dovute dalla cooperative assegnatarie dei lotti del PEEP Capoluogo, riportando la suddivisione delle somme dovute dai vari operatori (Cooperative ed Ente Comunale) in funzioni delle volumetrie assegnate;

Ritenuto pertanto doveroso aggiornare il prezzo di vendita del lotto 9, così come riportato in allegato, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971;

Visti:

- il vigente statuto comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- il vigente regolamento delle alienazioni immobiliari;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267/2000;
- l'art. 1 comma 66 della Legge n. 311/2004;
- la Legge di Stabilità n. 147 del 27/12/2013.

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000 sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi dai responsabili dei settori interessati;

con il voto unanime e favorevole dei presenti

DELIBERA

1. di approvare l'allegato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, quale allegato obbligatorio al bilancio di previsione per l'anno 2017 e per il triennio 2017/2019;
2. di dare atto che la presente deliberazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del dl 112/2008, convertito con legge n. 133/2008 e s. m. ed int.;
3. di consentire che l'attuazione del presente Piano possa esplicitare la sua efficacia gestionale nel corso dell'anno 2017 e successivi, qualora non trovi completamento;
4. di demandare al Responsabile del Settore Tecnico l'invio della documentazione necessaria all'Ente Regionale per l'alienazione degli alloggi residenziali pubblici al fine del conseguimento dell'atto di assenso;
5. di destinare gli introiti dell'alienazione dei 24 alloggi ad un apposito capitolo di bilancio 2017 vincolato per la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e relativo acquisto terreni da attuarsi a seguito dell'approvazione del redigendo PUC;
6. di stabilire che la realizzazione dei nuovi alloggi sarà soggetta a specifica autorizzazione da parte dell'Ente Regionale;
7. di dare mandato al Responsabile del Settore III –Tecnico di alienare nel corso dell'anno 2017 del lotto 9 –Peep Capoluogo e dei 24 Alloggi
8. di sottoporre la presente deliberazione, necessariamente all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000
9. di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;
10. di pubblicare la presente deliberazione sul sito web del Comune di San Valentino Torio



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

Provincia di Salerno

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

SETTORE III - TECNICO

Oggetto: Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2017/2019.

Il Responsabile, Settore Economico Finanziario, dott. Giovanni Padovano

Il Responsabile del Settore III – Tecnico, ing. Giancarlo Migliaro

Richiamati:

- il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 06 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato " Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regione, province e comuni e altri enti locali", al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province e 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;
- il successivo comma 2, che prevede che " l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di variante relativa a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente;

Dato atto:

- che l'art. 42, comma 2, lettera l) TUEL D.lgs. n. 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha 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 nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del segretario o di altri funzionari;

Considerato:

- che il competente settore Tecnico ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, predisponendo un elenco di immobili (terreni e fabbricati) suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;
- che i terreni e fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente potranno essere inseriti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, evidenziandone la relativa destinazione urbanistica;

Rilevato:

- che l'elenco degli immobili, da pubblicare mediante le forme previste dal relativo regolamento interno in materia, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- la necessità di procedere all'alienazione dei 24 alloggi di proprietà comunale, siti in Via Vito Caporale Ruggiero, conferendo con la presente un diritto di prelazione agli assegnatari e/o occupanti gli stessi, i quali con proprie comunicazioni pervenute al protocollo dell'Ente, hanno manifestato il loro interesse all'acquisto;

Considerato:

- che è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del dl. 351/2001;
- che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 30 del 02/10/2007 ha approvato il Regolamento per l'alienazione dei beni patrimoniali;

Visti, inoltre, con riferimento specifico agli edifici denominati 24 Alloggi:

- la Legge Regionale 24 del 12/12/2003 relativa all'Edilizia Residenziale Pubblica
- Decreto Ministeriale 24/02/2015 - Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Ravvisata una discrasia tra il provvedimento regionale e nazionale sulla modalità di reinvestimento delle somme derivanti dall'alienazione degli immobili di residenza pubblica e ritenendo nel merito più restrittiva la norma nazionale;

Preso atto della nota della Regione Campania prot. 10828 del 12.11.2015 nella quale si affermava che i programmi di reinvestimento delle risorse derivanti dalle alienazioni degli alloggi ERP dovevano esser sottoposti preventivamente al formale assenso regionale in accordo a quanto indicato dall'art. 5 della LR 24/2003;

Visto, inoltre, con riferimento specifico al Lotto 9 del PEEP Capoluogo che:

- con il Piano di Alienazione Immobiliare anni 2012-2014, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 03/05/2012 prot. 5108/2012 si prevedeva l'alienazione del lotto 9 del PEEP Capoluogo;
- tale piano prevedeva una valutazione monetaria del lotto 9 pari a 350'000 €, basata sulle presunte somme che l'Ente aveva/doveva versare per effetto della procedura espropriativa e delle urbanizzazioni che avevano interessato il PEEP Capoluogo
- in data 11/02/2015 si perveniva ad un atto di transazione stragiudiziale tra il Comune di San Valentino Torio ed il soggetto espropriato per l'attuazione del PEEP Capoluogo prevedendo il riconoscimento di una somma complessiva pari ad € 1.915.570,00 con saldo finale entro il gennaio 2016;
- che con determina n° 238 del 09.09.2016 e successive precisazioni con determinazione n° 273 del 12.10.2016 venivano stabilite le somme a conguaglio dovute dalla cooperative assegnatarie dei lotti del PEEP Capoluogo, riportando la suddivisione delle somme dovute dai vari operatori (Cooperative ed Ente Comunale) in funzioni delle volumetrie assegnate;

Ritenuto pertanto doveroso aggiornare il prezzo di vendita del lotto 9, così come riportato in allegato, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971;

Visti:

- il vigente statuto comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- il vigente regolamento delle alienazioni immobiliari;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267/2000;
- l'art. 1 comma 66 della Legge n. 311/2004;
- la Legge di Stabilità n. 147 del 27/12/2013.

prop o n g o n o

1. di approvare l'allegato Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, quale allegato obbligatorio al bilancio di previsione per l'anno 2017 e per il triennio 2017/2019;
2. di dare atto che la presente deliberazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del dl 112/2008, convertito con legge n. 133/2008 e s. m. ed int.;
3. di consentire che l'attuazione del presente Piano possa esplicitare la sua efficacia gestionale nel corso dell'anno 2017 e successivi, qualora non trovi completamento;
4. di demandare al Responsabile del Settore Tecnico l'invio della documentazione necessaria all'Ente Regionale per l'alienazione degli alloggi residenziali pubblici al fine del conseguimento dell'atto di assenso;
5. di destinare gli introiti dell'alienazione dei 24 alloggi ad un apposito capitolo di bilancio 2017 vincolato per la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica e relativo acquisto terreni da attuarsi a seguito dell'approvazione del redigendo PUC;
6. di stabilire che la realizzazione dei nuovi alloggi sarà soggetta a specifica autorizzazione da parte dell'Ente Regionale;
7. di dare mandato al Responsabile del Settore III –Tecnico di alienare nel corso dell'anno 2017 del lotto 9 –Peep Capoluogo e dei 24 Alloggi
8. di sottoporre la presente deliberazione, necessariamente all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Dott. Giovanni Padovano



I Responsabili dei Settori



Ingr. Giancarlo Migliaro

ALLEGATO 1

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2017-2019

Il Consiglio Comunale del Comune di San Valentino Torio con propria deliberazione n. 30 del 02/10/2007 prot. n. 10551 del 03/10/2007, ha approvato il Regolamento per l'alienazione dei beni patrimoniali.

Di seguito si riporta la metodologia di stima sommaria dei vari immobili previsti in alienazione 2017-2019 di cui si fornisce un prospetto riassuntivo nella tabella seguente.

N.	DESCRIZIONE/UBICAZIONE IMMOBILE	ESTREMI CATASTALI	SUPERFICIE	STIMA SOMMARIA UNITARIA
1	N° 24 Alloggi comprensivi di posto auto e soffitta	Foglio 2, particelle 2542	mq. 1728	€ 924.894,40
2	Immobile ex Mercato Ortofrutticolo Via Cesina	Foglio 8 N. 2075	mq. 6.781	€ 1.087.315,00
3	Immobile adibito a Caserma dei carabinieri sito in via Sottosanti	Foglio 7 part. 1496	mq. 1200 SR mq 800 SNR	€ 2.318.400,00
4	Lotto 9 – PEEP Capoluogo	Foglio 2 part. 2051	mq. 1.054	€ 195.061,00

IMMOBILE N°1 – 24 Alloggi

La determinazione del prezzo di vendita dei 24 Alloggi è stata effettuato ai sensi e per gli effetti della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 - Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. (GU n.306 del 31-12-1993).

In particolare l'articolo 10 di tale legge prevede: "Il prezzo degli alloggi e' costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, e delle successive revisioni. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione.

Tale determinazione del prezzo risulta anche conforme a quanto disciplinato sia dalla Legge Regionale 24 del 12/12/2003 che dal Decreto Ministeriale 24/02/2015.

Dalle visure catastali, aggiornate al 28/07/2015, si ottiene:

Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	CL	Consist.	Rendita	Indirizzo	Prezzo
2	2542	29	C/2	4	103 mq	132.99	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 4	€ 10,639.20
2	2542	30	C/2	4	103 mq	132.99	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 4	€ 10,639.20
2	2542	31	C/2	4	103 mq	132.99	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 4	€ 10,639.20
2	2542	32	C/2	4	103 mq	132.99	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 4	€ 10,639.20
2	2542	33	C/2	4	103 mq	132.99	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 4	€ 10,639.20
2	2542	34	C/2	4	103 mq	132.99	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 4	€ 10,639.20
2	2542	35	C/6	6	207 mq	256.58	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano S1	€ 20,526.40
2	2542	36	C/6	6	207 mq	256.58	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano S1	€ 20,526.40
2	2542	37	C/6	6	207 mq	256.58	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano S1	€ 20,526.40
2	2542	23	A/2	4	3,5 vani	271.14	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 3int. 7	€ 21,691.20
2	2542	24	A/2	4	3,5 vani	271.14	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 3int. 8	€ 21,691.20
2	2542	25	A/2	4	3,5 vani	271.14	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 3int. 7	€ 21,691.20

2	2542	26	A/2	4	3,5 vani	271.14	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 3int. 8	€ 21,691.20
2	2542	27	A/2	4	3,5 vani	271.14	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 3int. 7	€ 21,691.20
2	2542	28	A/2	4	3,5 vani	271.14	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 3int. 8	€ 21,691.20
2	2542	11	A/2	4	5,5 vani	426.08	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 1int. 3	€ 34,086.40
2	2542	13	A/2	4	5,5 vani	426.08	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 1int. 3	€ 34,086.40
2	2542	15	A/2	4	5,5 vani	426.08	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 1int. 3	€ 34,086.40
2	2542	17	A/2	4	5,5 vani	426.08	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 2int. 5	€ 34,086.40
2	2542	18	A/2	4	5,5 vani	426.08	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 2int. 6	€ 34,086.40
2	2542	19	A/2	4	5,5 vani	426.08	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 2int. 5	€ 34,086.40
2	2542	20	A/2	4	5,5 vani	426.08	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 2int. 6	€ 34,086.40
2	2542	21	A/2	4	5,5 vani	426.08	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 2int. 5	€ 34,086.40
2	2542	9	A/2	4	6 vani	464.81	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano Tint. 1	€ 37,184.80
2	2542	22	A/2	4	6 vani	464.81	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 2int. 6	€ 37,184.80
2	2542	5	A/2	4	6,5 vani	503.55	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano Tint. 1	€ 40,284.00
2	2542	6	A/2	4	6,5 vani	503.55	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano Tint. 2	€ 40,284.00
2	2542	7	A/2	4	6,5 vani	503.55	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano Tint. 1	€ 40,284.00

2	2542	8	A/2	4	6,5 vani	503.55	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano Tint. 2	€ 40,284.00
2	2542	10	A/2	4	6,5 vani	503.55	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano Tint. 2	€ 40,284.00
2	2542	12	A/2	4	6,5 vani	503.55	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 1int. 4	€ 40,284.00
2	2542	14	A/2	4	6,5 vani	503.55	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 1int. 4	€ 40,284.00
2	2542	16	A/2	4	6,5 vani	503.55	VIA CAPORALE VITO RUGGIERO, SC Piano 1int. 4	€ 40,284.00
SOMMANO								€ 924,894.40

IMMOBILE N°2 - Mercato Ortofrutticolo

Il lotto (mq.6731) è ubicato in una zona semiperfica del comune di San Valentino Torio, con doppio accesso sia da via San Vincenzo che da via Cesina. Il lotto è composta da un'unica particella riportata al Catasto Terreni al Foglio 8 particella n.2075 intestato al Comune di San Valentino Torio.

Ai fini della alienazione del bene è possibile prevedere anche una variante urbanistica dell'area al fine di rendere più appetibile la vendita dell'immobile. La destinazione potrà essere sia per eventuali residenze che per attività di tipo commerciale ed artigianale e/o servizi legati allo sport, spettacolo, etc. .

Ai fini della presente valutazione si ritiene di adottare il criterio di stima sintetico o diretto attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base ad una percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile.

In altre parole il valore del terreno/lotto (V_{mt}) è aliquota percentuale (K) del valore di mercato (V_{mf}) del fabbricato legittimamente edificabile : $V_{mt} = V_{mf} * K$, in cui:

- il valore di mercato di un fabbricato (V_{mf}) da determinarsi sulla base di opportune indagini di mercato e legato sia alle caratteristiche intrinseche dell'oggetto - tipologia architettonica, finiture ecc. - che estrinseche - giacitura, centralità o marginalità, ecc - nonché a vivacità del mercato immobiliare (successo o insuccesso di forme di investimento diverse, periodi di crisi, ecc.); a tal fine, oltre ad assumere informazioni specifiche per la zona presso alcune agenzie immobiliari della città, sono particolarmente consultati, con attribuzione di veridicità, alcuni listini pubblicati da riviste specializzate;
- il coefficiente K è influenzato in modo particolare dai fattori di marginalità o centralità dell'area (cresce con la vicinanza al centro), dalla qualità delle tipologie realizzabili (cresce passando da tipologie di tipo condominiale ordinario a tipologie di tipo mono - bifamiliare signorile e comunque decresce all'aumentare del parametro intensivo).

La determinazione del valore venale dell'area dipende, quindi, dal valore di mercato (V_{mf}) del fabbricato su di essa legittimamente edificabile, stimabile sulla base al prezzo unitario medio a mq. di superficie lorda di solaio (S_{lp}) opportunamente ragguagliato secondo l'indice territoriale di edificabilità (I_f) della zona omogenea di appartenenza e/o di destinazione.

Pertanto considerando:

- un indice fondiario assegnabile all'area pari a 3 mc/mq
- un valore di mercato a metro quadro di edifici residenziali e/o attività commerciali pari a 1400 €/mq posti in aree semi periferiche , dedotta da analisi di mercato
- un altezza lorda della costruzione pari a circa 3.25m
- una incidenza del costo dell'area pari a circa il 12.5%

Si ottiene un valore di mercato del sito in esame pari a **1.087.315,00 €**, così come deducibile dalla tabella sotto riportata.

Oggetto	Indice Fondario (I_f) [mc/mq]	Superficie Fodnaria (S_f) [mq]	Volume edificabile (V) [mc]	Superficie Lorda Pavimento $S_{lp} = V / 3.25$ mq	Valore Unitario (V_{unit}) €/mq	Valore fabbricato edificabile (V_{mf}) €	Incidenza Area (K) %	Valore Terreno edificabile (V_{mt}) €
Mercato ortofrutticolo	3	6731	20193	6213	1400	8698523	12.5%	€ 1,087,315

Una stima più attendibile del bene potrà essere effettuata a valle della effettiva variazione urbanistica dell'area a cui si rimanda per la definizione compiuta del valore di alienazione.

IMMOBILE N° 3 – Caserma dei Carabinieri

Si rimanda alla determinazione effettuata dal CTU del tribunale in ossequio alla procedura esecutiva n° 25/11 promossa dal Dott. Giovanni Domenico Formosa pendente presso il Tribunale di Nocera Inferiore.

IMMOBILE N°4 - Lotto 9 – PEEP Capoluogo

Il lotto 9 del Peep Capoluogo ha una estensione di circa 1054 mq, così come previsto dal piano attuativo del Peep medesimo.

In maniera congruente con quanto disciplinato dall'art. 35 della legge 865/1971, il valore di tale lotto è legato a:

1. costo di esproprio delle aree residenziale;
2. costo di esproprio delle aree destinate alle urbanizzazioni;
3. costo di realizzazione delle urbanizzazione;

Il valore di mercato della aree espropriate (sia residenziali che di urbanizzazione) è stato sancito mediante ad un atto di transazione stragiudiziale del 11/02/2015 tra il Comune di San Valentino Torio ed il soggetto espropriato per l'attuazione del PEEP Capoluogo prevedendo il riconoscimento di una somma complessiva pari ad € 1.915.570,00 con saldo finale entro il gennaio 2016;

A tale somma occorre aggiungere l'indennità dei fittavoli riconosciute da comune e le spese tecniche, così come riportato nelle tabelle allegate.

INDENNITA' FITTAVOLI			
FITTAVOLI	Determina n° 393/2003	Variazione Determina n°18/2014	Variazione Determina n° 411/2007
Pacelli Angelo	€ 45,471.01	€ 45,471.01	€ 45,471.01
Pacelli Giuseppe	€ 37,681.09	€ 37,681.09	€ 37,681.09
Rispolano Nunzio	€ 69,837.51	€ 69,837.51	€ 69,837.51
Lupino Giuseppina	€ 16,049.84	€ 13,610.84	€ 13,610.84
Trigliozi Valentino	€ 18,751.11	€ 21,190.11	€ 21,190.11
Carbone Domenico	€ 59,877.69	€ 59,877.69	€ 67,877.69
Carbone Salvatore	€ 37,640.44	€ 37,640.44	€ 37,640.44
Ruggiero Sabato	€ 3,054.28	€ 3,054.28	€ 3,054.28
D'Angelo Franco	€ 1,500.00	€ 1,500.00	€ 1,500.00
TOTALE	€ 289,862.97	€ 289,862.97	€ 297,862.97

SPESE TECNICHE		
Descrizione	Importo	Atto
Picchettamento	€ 2,867.99	Det. 110/05 e 373/05
Indagini geognostiche	€ 1,560.00	Det. 111/2005
TOTALE	€ 4,427.99	

L'area totale espropriata è pari a 35469 mq non comprensivi dei 24 Alloggi e lotto 1 IACP, le cui aree residenziali erano state espropriate con precedente atto.

Pertanto considerando che

- il lotto 1 e il lotto 2 non sono stati oggetto dell'esproprio di cui al decreto prot. 10251 del 24.09.2004, ma che comunque tali lotti devono contribuire al pagamento del costo di esproprio delle aree per le urbanizzazioni, così come per la realizzazione delle stesse;
- il costo di esproprio dell'area residenziale, pertanto, deve essere effettuato considerando il costo unitario a mq dell'area di esproprio relativa alla sola area residenziale per la volumetria del lotto i-esimo rispetto alla volumetria totale realizzabile con l'esproprio (esclusione del lotto 1 e 2)
- il costo dell'area di urbanizzazione deve essere effettuato considerando il costo unitario a mq dell'area di esproprio relativa alla sola area urbanizzazione per la volumetria del lotto i-esimo rispetto alla volumetria totale del Piano PEEP (inclusione del lotto 1 e 2)

	Proprietà	costo esproprio area residenziale	costo area urbanizzazione
LOTTO 7	Quadrifoglio	€ 142,687.9	€ 109,585.9
LOTTO 13			
LOTTO 14	S. Cristoforo 2	€ 73,584.8	€ 56,513.9
LOTTO 3	Gelsomino	€ 263,504.4	€ 202,374.3
LOTTO 4			
LOTTO 5			
LOTTO 6			
LOTTO 15			
LOTTO 8	Casabella	€ 131,765.6	€ 101,197.5
LOTTO 16			
LOTTO 12	Unità	€ 115,529.7	€ 88,728.1
LOTTO 17			
LOTTO 10	Iniziativa 81	€ 255,212.0	€ 196,005.7
LOTTO 11			
LOTTO 18			
LOTTO 9	Comune	€ 70,713.3	€ 54,308.6
LOTTO 2	lotto 2 (24 alloggi)		€ 178,074.6
LOTTO 1	lotto 1 IACP		€ 178,074.6
	TOT	€ 1,052,997.8	€ 1,164,863.2

A tali importi, aree residenziali e di urbanizzazione, occorre aggiungere la quota parte della realizzazione delle urbanizzazioni effettuate dalle Cooperative e dal'Ente Comunale in funzione del volume edificabile assegnato pari al 4.66% del costo sostenuto totale pari ad € 1,502,264.35 Pertanto in funzione di quanto sopra riportato risulta possibile definire il valore del lotto 9 come sommatoria del costo associato al lotto dell'esproprio relativo all'area residenziale, dell'area oggetto di urbanizzazione ed al relativo costo delle urbanizzazioni così come sinteticamente riportato in tabella:

costo esproprio area residenziale	costo area urbanizzazione	Realizzazione urbanizzazione	TOTALE
€ 70,713.3	€ 54,308.6	€ 70,039.04	€ 195,061.0



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

(Prov.SA)

ATTESTAZIONI DI REGOLARITA' TECNICA E CONTABILE
al sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni D.L. n. 174/2012
conv. Legge n. 213/2012

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere *favorevole*, alla proposta di Deliberazione
Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2017/2019

San Valentino Torio, li 21/03/2017

Il Responsabile
Dott. Giovanni Padovano
Ing. Giancarlo Migliaro

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere *favorevole*, alla proposta di Deliberazione
Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2017/2019

San Valentino Torio, li 21/03/2017

Il Responsabile
Settore Economico Finanziario
Dott. Giovanni Padovano

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
Ing. Michele Strianese

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Maria Senatore



Relata di pubblicazione

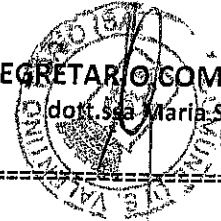
Il Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

San Valentino Torio, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Maria Senatore



ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

Il Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000;
- La presente deliberazione è resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge ;
- Su relazione del Responsabile delle pubblicazioni, che copia della presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____ ed è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000.

San Valentino Torio, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Maria Senatore

