

COMUNE DI GRUMO NEVANO
(Città Metropolitana di Napoli)

COPIA/~~ORIGINALE~~ DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
ADOTTATA CON I POTERI DI CUI ALL'ART. 48 DEL D. LGS. N. 267/2000

N. 39

Categoria V Classe I

OGGETTO: Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare art. 58 comma 1 e succ. del decreto legge n. 112/2008 convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133.

L'anno **2020** il giorno **3** del mese di **giugno** alle ore **10,30** nel Comune suddetto e nella casa Comunale.

Premesso che con Decreto del Presidente della Repubblica del 17 gennaio 2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, serie generale n. 2 del 01/02/2020, il Consiglio comunale di Grumo Nevano è stato sciolto e la dott.ssa **Anna Manganelli**, Vice Prefetto, è stata nominata Commissario straordinario per la provvisoria gestione dell'Ente;

il Commissario straordinario, dott.ssa **ANNA MANGANELLI**, con l'assistenza del Segretario comunale dott. **VITTORIO FERRANTE**:

vista l'allegata proposta deliberativa relativa all'oggetto;

acquisiti sulla stessa i prescritti pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, resi a norma dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nonché il parere di conformità reso dal Segretario comunale su disposizione del Commissario stesso;

ritenutala meritevole di approvazione;

con i poteri della Giunta comunale di cui all'art. 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

D E L I B E R A

di approvare l'allegata proposta relativa all'oggetto dando atto che, per l'effetto, il dispositivo della medesima è da intendersi qui integralmente riportato e trascritto;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Ai sensi dell' art. 42 del D. lgs. vo n. 267/2000

OGGETTO: Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare - art. 58 comma l. e succ. del decreto-legge n. 112/2008 convertito con modificazioni nella legge 06.08.2008 n. 133.

PROPONENTE: ing. Salvatore Flagiello

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 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 o 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 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 di eventuali atti di pianificazione comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente .

DATO ATTO:

- che l'art. 42, comma 2, lett. 1) T.U.E.L. 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza. fra 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;
- che il Responsabile del IV Settore Tecnico ing. Salvatore Flagiello ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, predisponendo un elenco di immobili suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

RILEVATO:

- che l'elenco di immobili suscettibili di valorizzazione e/o di 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;

RICHIAMATA la deliberazione commissario straordinario n. del con la quale è stata approvata la ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente

suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione nel periodo 2020/2022, per come riportata nell'elenco allegato al citato atto;

PROPONE

1. di approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione degli immobili ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133, Piano che viene allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
2. di pubblicare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazione degli immobili per 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito Web comunale.

Di dare atto che la presente deliberazione ove necessario, costituisce effetto dichiarativo della proprietà, in relazione agli immobili per i quali non risultano precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art.2644 del codice civile nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

Di stabilire che l'attuazione del presente piano possa esplicare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2020/2022 secondo il seguente cronoprogramma:

- 1) anno 2020: approvazione Regolamento alienazione immobili comunali disponibili;
- 2) anno 2021: avvio procedure di aggiudicazione;
- 3) anno 2022: trasferimento immobili aggiudicati all'incanto.
- 4)

Di dare atto che il presente piano deve essere allegato al bilancio di previsione esercizio finanziario 2020;

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 — comma 1 - del decreto legislativo n. 267/2000.

Grumo Nevano li 03/06/2020.....

il Responsabile del IV Settore Tecnico
ing. Salvatore Pagello

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 — comma 1 - del decreto legislativo n. 267/2000.

Grumo Nevano li 03/06/2020.....

il Responsabile del Settore Finanziario
Dot. Salvatore Fattore

Si esprime parere favorevole in ordine alla conformità della presente proposta di deliberazione alle leggi, allo statuto e ai regolamenti.

Grumo Nevano li 03.6.2020

Il Segretario Generale
dot. Vittoria Feriante



COMUNE DI GRUMO NEVANO
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Allegato alla delibera di G.C. _____ del _____

PIANO DI VALORIZZAZIONE ED ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI ESERCIZIO 2019

Foglio	Mapp.	Sub	Descrizione	Categoria Catastale / Qualità	Destinazione e zona urbanistica	Nuova Destinazione	superficie	Alienazione	VALORE STIMATO/ DI BILANCIO	Esercizio	
1)	3	271	3	BIBLIOTECA COMUNALE	Categoria C/1	Zona B2	=	m ² 65,00	SI	€ 97.500,00	2020
2)	2	453	2	CASA ACCOGLIENZA	A2	Zona B1	=	m ² 154	SI	€ 449.280,00	2020
	2	453	1	"Centro Astalli Sud"	C/6			m ² 132			
	2	453	101		C/2			m ² 149			
3)	4	428		Terreno ubicato nel comune di CASANDRINO	ZONA D	=	m ² 10.126,00	SI	€ 1.012.600,00	2020	
TOTALE									€ 1.559.380,00		

Il Responsabile del Settore
(ing. Salvatore Ruffino)



COMUNE DI GRUMO NEVANO

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Via Giotto n. 4 - c.a.p. 80028

VIII SETTORE

URBANISTICA - ATTIVITA' PRODUTTIVE

Tel. 081/8327218 - Fax 081/8327222 e-mail utc.grumo@asmepec.it

**OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI - ART. 58 DEL D.L. 112/2008
CONVERTITO NELLA LEGGE N° 133/2008.**

1. Premessa

L'art. 58 del D. L. 25.06,2008 convertito con modificazione nella legge 06.08,08 n. 133 recante: " Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria " prevede, al comma 1, che, " per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera di Governo individua, redigendo appositi elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione"

2. Dismissioni degli immobili.

Dalla ricognizione effettuata sulla base e nei limiti della documentazione pervenuta o acquisita al Settore patrimonio si ritiene possano essere suscettibili di dismissione i seguenti immobili:

- a) Locale Biblioteca Comunale;
- b) Casa Accoglienza "Centro Astalli";

3. Dismissione di terreni

Dalla ricognizione effettuata sulla base e nei limiti della documentazione pervenuta o acquisita al Settore patrimonio si ritiene possano essere suscettibili di dismissione i seguenti terreni:

- c) Terreno ubicato nel comune di Casandrino.

Perizia Tecnica Estimativa degli immobili inseriti nell'elenco delle Alienazioni

Scelta del Criterio di Stima

Per ciascun immobile è indicato un valore presunto di mercato. La valutazione presunta di ciascun immobile è ottenuta partendo dal valore immobiliare. Si sottolinea che il valore catastale non risulta essere il valore commerciale dell'unità immobiliare ma è di fatto un valore fiscale. Per ottenere l'esatto

valore dell'unità è indispensabile effettuare una stima immobiliare o una quotazione immobiliare. La quotazione immobiliare è un valore di massima determinato semestralmente dall'Agenzia del Territorio, tenendo conto dello stato conservativo prevalente di una definita zona. Tale valore viene individuato in funzione della Provincia, del Comune, della zona, della tipologia dell'immobile e della sua destinazione.

Quest'ultimo deve essere moltiplicato per la superficie lorda dell'unità immobiliare, senza però tener conto delle rifiniture e dello stato di conservazione, per ottenere il prezzo dell'unità. La

quotazione immobiliare scaturita non può essere considerata sostitutiva della stima, ma solo di ausilio a causa della sommarietà con cui sono definiti i prezzi unitari. La stima immobiliare o valutazione immobiliare, permette di attribuire il più probabile valore di mercato di un immobile il quale muterà in funzione non solo della superficie commerciale (o superficie lorda) ma anche in funzione delle rifiniture ed ubicazione dello stesso. Come detto, individuata la quotazione immobiliare si può calcolare il prezzo dell'immobile,

ossia:

$$Vm=S*Qi;$$

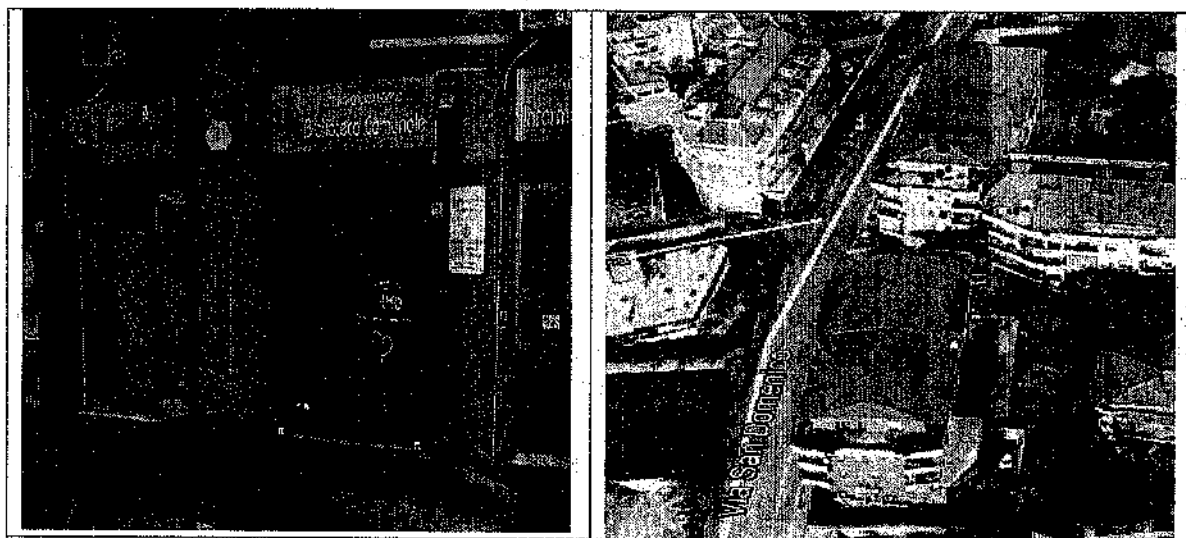
dove:

Qi è la quotazione immobiliare;

S è la superficie dell'immobile.

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello di un metodo sintetico di valutazione dell'immobile che attribuisce un valore presunto di mercato come parte del valore del fabbricato con valore di mercato normale. Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di immobili analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro) e nell'inserire successivamente il valore dell'immobile oggetto della stima nel gradino della scala degli immobili il cui valore è noto. Per il reperimento dei prezzi analoghi sono state utilizzate le banche dati ufficiali messe a disposizione dall'Agenzia del Territorio.

a) STIMA LOCALE ADIBITO A BIBLIOTECA COMUNALE



Descrizione dello Stato dei Luoghi

L'immobile facente parte del fabbricato (DI. Me.) sito alla via san Domenico n. 13 e ubicato a piano terra contraddistinto con civico 21, ha una estensione di circa mq 70,00 ed è pervenuto al Comune di Grumo Nevano con atto del 17/07/86, giusta nota di Trascrizione n. 23271/18303 del 15/10/86. Urbanisticamente ricade in zona "B" SATURA sottozona B2 della N.T.A. del PRG vigente ed è censito in Catasto Fabbricati al Fg 3 p.lla 271 sub 3 - categoria C/1.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: GRUMO NEVANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: VIA TURATI, VIA MICHELANGELO BUONARROTI, VIA MECCI, VIALE DELLA RIMEMBRANZA, VIA FRANCESCO CILEA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	220	440	L	0,8	1,7	L
Negozi	NORMALE	740	1500	L	3,1	6,3	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

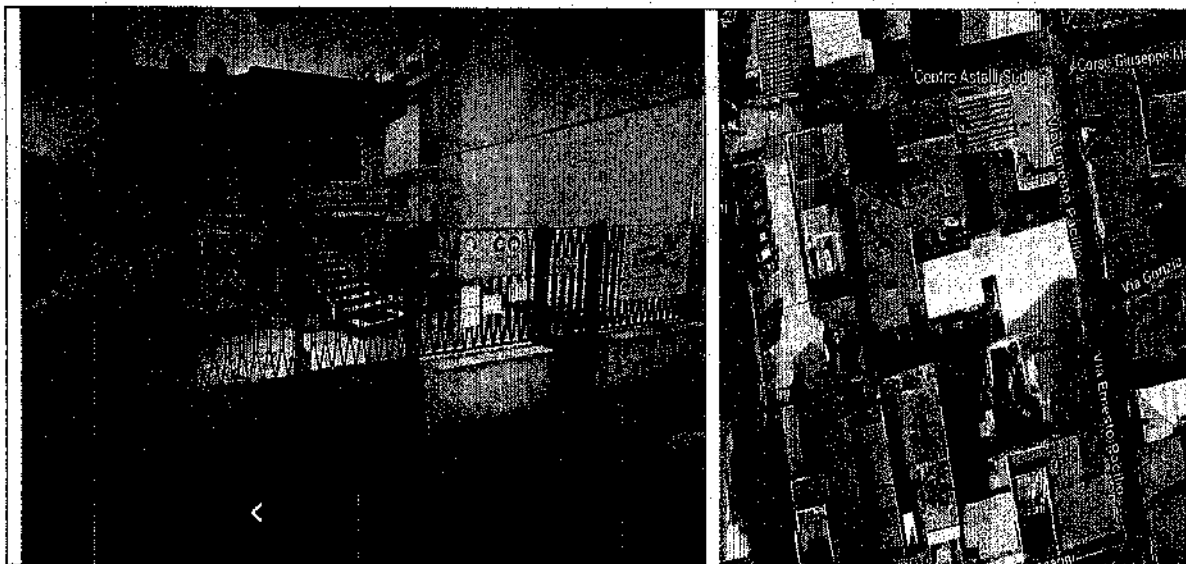
Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Pertanto per l'immobile di che trattasi si avrà la seguente valutazione:

$$Vm=S*Qi = mq. 65,00 \times \text{€}. 1500,00/mq = \text{€}. 97.500,00.$$

Pertanto si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile ia di che trattasi è pari ad **€. 97.500,00.**

b) STIMA CASA ACCOGLIENZA " CENTRO ASTALLI SUD"



Descrizione dello Stato dei Luoghi

L'immobile sito al c.so G. Mazzini n. 3 ed è costituito da un primo adibito ad abitazione/struttura sociale con relative pertinenze al piano terra e secondo. Urbanisticamente ricade in zona "B" SATURA sottozona B1 della N.T.A. del PRG vigente ed ha i seguenti dati catastali:

- Fg. 2 p.lla 453 sub 2 - categoria A/2 - P. 1;
- Fg. 2 p.lla 453 sub 1 - categoria C/6 - P. T.;
- Fg. 2 p.lla 453 sub 101 - categoria C/2 - P. 2.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2 Provincia: NAPOLI

Comune: GRUMO NEVANO

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO: VIA TURATI, VIA MICHELANGELO BUONARROTI, VIA MECCI, VIALE DELLA RIMEMBRANZA, VIA FRANCESCO CILEA

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	2,6	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	960	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	500	750	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1450	L	2,8	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

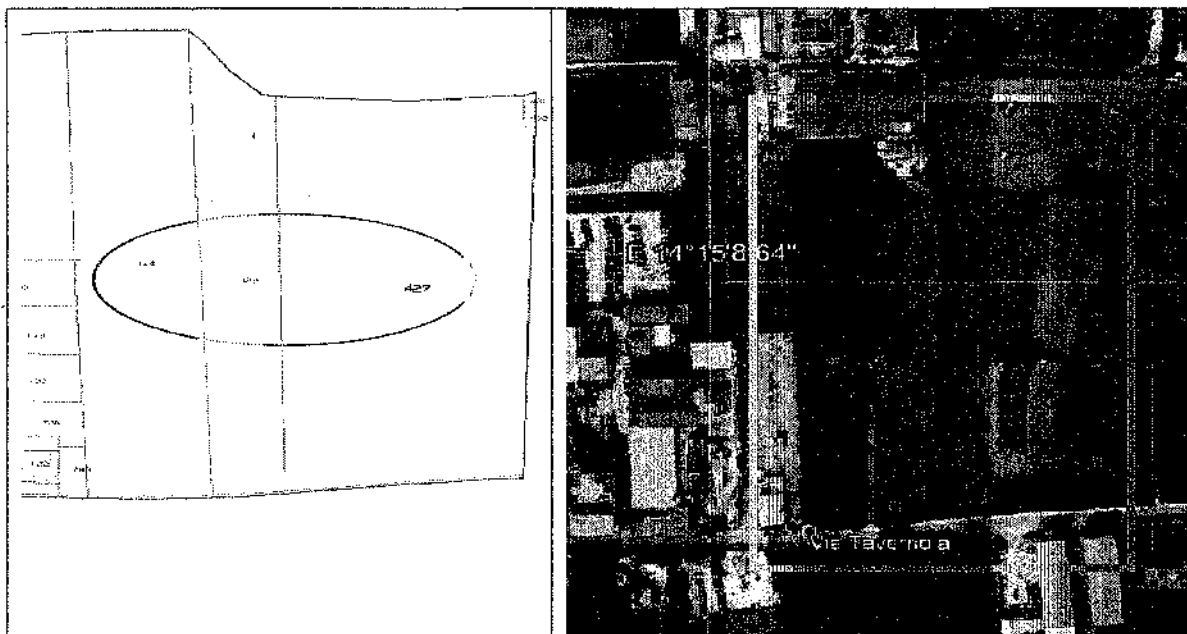
Pertanto per l'immobile di che trattasi si avrà la seguente valutazione:

$Vm=S*Qi$

Piano 1 - Residenziale	mq. 154,00 x €. 1.350,00/mq	= €. 207.000,00;
Piano 2 - Sottotetto	mq. (149*0,60) = 89,40 x €. 1.350,00/mq	= €. 120.690,00;
Piano T - box/autorimessa	mq. 132,00 x €. 750,00/mq	= €. 99.000,00;
	Totale	= €. 449.280,00

Pertanto si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi è pari ad €. **449.280,00.**

c) STIMA TERRENO UBICATO NEL COMUNE DI CASANDRINO



Descrizione dello Stato dei Luoghi

L'appezzamento di terreno di che trattasi, è ubicato nel territorio del Comune di Casandrino alla via Tavernola ed è censito in Catasto Terreni al f. 4 p.la 428 ed ha una superficie di mq. 10.126,00.

Descrizione dello Stato dei Luoghi

Al fondo rustico si accede mediante strada Via Tavernola del Comune di Casandrino area a sud della città. Sotto il profilo urbanistico l'appezzamento di terreno non è suscettibile di edificazione, pur rientrando nella zona D del PRG del Comune di Casandrino. Il valore dell'area è stato stabilito dal Comune di Casandrino in 100,00 €/mq.

Pertanto l'area di che trattasi si avrà la seguente valutazione:

$Vm=S*Qi = \text{mq. } 10.126,00 \times \text{€. } 100,00/\text{mq} = \text{€ } 1.012.600,00$.

Pertanto si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'area di che trattasi è pari ad €. **1.012.600,00**.

Il Responsabile del Settore
(ing. Salvatore Ilagrello)

Del che si è redatto il presente verbale che, approvato, viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

f.to dott.ssa Anna Manganelli

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott. Vittorio Ferrante

PER COPIA CONFORME: 03/06/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Vittorio Ferrante

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio:

A T T E S T A

- Che la presente deliberazione:

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, viene pubblicata all'albo pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 03/06/2020

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 03/06/2020

[] non essendo soggetta a controllo ed essendo decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000);

[X] perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000);

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott. Vittorio Ferrante