

COMUNE DI GRUMO NEVANO
(Città Metropolitana di Napoli)

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 45

Categoria I Classe V

OGGETTO: Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare: art. 58, comma 1, e succ. del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni nella legge 06.08.2008, n. 133.

L'anno **2022** il giorno **12** del mese di **maggio** alle ore **15,30** nel Comune suddetto e nella Casa comunale.

A seguito di regolare avviso si è riunita la Giunta comunale, con l'intervento dei signori:

componenti	P	A	Componenti	P	A
1. Gaetano Di Bernardo – SINDACO	X		4. Angela Arsentì	X	
2. Giuseppe Landolfo	X		5. Sara Pacilio	X	
3. Ludovico Serra	X		6. Angela Lamanna	X	

Riconosciuta legale l'adunanza, il Sindaco Avv. **GAETANO DI BERNARDO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Vicesegretario comunale dott. **DOMENICO DE BIASE**:

LA GIUNTA

Vista l'allegata proposta deliberativa relativa all'oggetto;

Acquisiti sulla stessa i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, resi a norma dall'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

A voti unanimi e palesi:

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 dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

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 06.08.2008 n. 133.

PROPONENTE: SINDACO

RICHIAMATI:

- il decreto-legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 06 agosto 2008, he 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 permute, 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 3° 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 di G.C. n. 104 del 05/11/21 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 2021/2023, 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 2022/2024 secondo il seguente cronoprogramma:

- 1) anno 2022: approvazione Regolamento alienazione immobili comunali disponibili;
- 2) anno 2023: avvio procedure di aggiudicazione;
- 3) anno 2024: trasferimento immobili aggiudicati all'incanto.

Di dare atto che il presente piano deve essere allegato al bilancio di previsione esercizio finanziario 2022;

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 9/5/2022.....

Il Responsabile 3° Settore Tecnico
Ing. Salvatore Maggiero

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 04.05.2022.....

Il Responsabile del Settore Finanziario
Dott. Domenico De Biase

ELENCO IMMOBILI

PIANO VALORIZZAZIONI ED ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI ESERCIZIO 2022

	Foglio	Mapp.	Sub	Descrizione	Categoria Catastale/ Qualifica	Destinazione e zona urbanistica	Nuova Destinazione	Superficie	Alienazione	Valore Stimato/ di Bilancio	Esercizio
1)	3	271	3	Biblioteca Comunale	C/1	Zona B2		m² 65,00	SI	€ 87.750,00	2022
2)	2	453	2	Casa Accoglienza "Centro Astalli Sud"	A/2	Zona B1		m² 162,00	SI	€ 575.640,00	2022
		453	3		A/2			m² 163,00			
		453	101		C/2			m² 169,00			
3)	4	428		Terreno ubicato nel comune di Casandrino	Seminativo Arborato	Zona D/1 (PRG Comune di Casandrino)		m² 10.126,00	SI	€ 1.012.600,00	2022
									TOTALE	€ 1.675.990,00	

Il Responsabile del Settore
(ing. Salvatore Flagiello)



COMUNE DI GRUMO NEVANO

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Via Giotto n. 4 – c.a.p. 80028

3° SETTORE TECNICO

**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 elenchi, 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 interrogazione: Anno 2021 - 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	210	430	L	0,8	1,7	L
Negozi	NORMALE	670	1350	L	3,4	6,8	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:

$V_m = S \cdot Q_i = \text{mq. } 65,00 \times \text{€ } 1.350,00/\text{mq} = \text{€ } 87.750,00.$

Pertanto si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi è pari ad **€ 87.750,00.**

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Risultato interrogazione: Anno 2021 - 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	870	1350	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	930	L	1,9	2,9	L
Box	NORMALE	490	750	L	1,9	2,9	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1400	L	2,8	4,3	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.

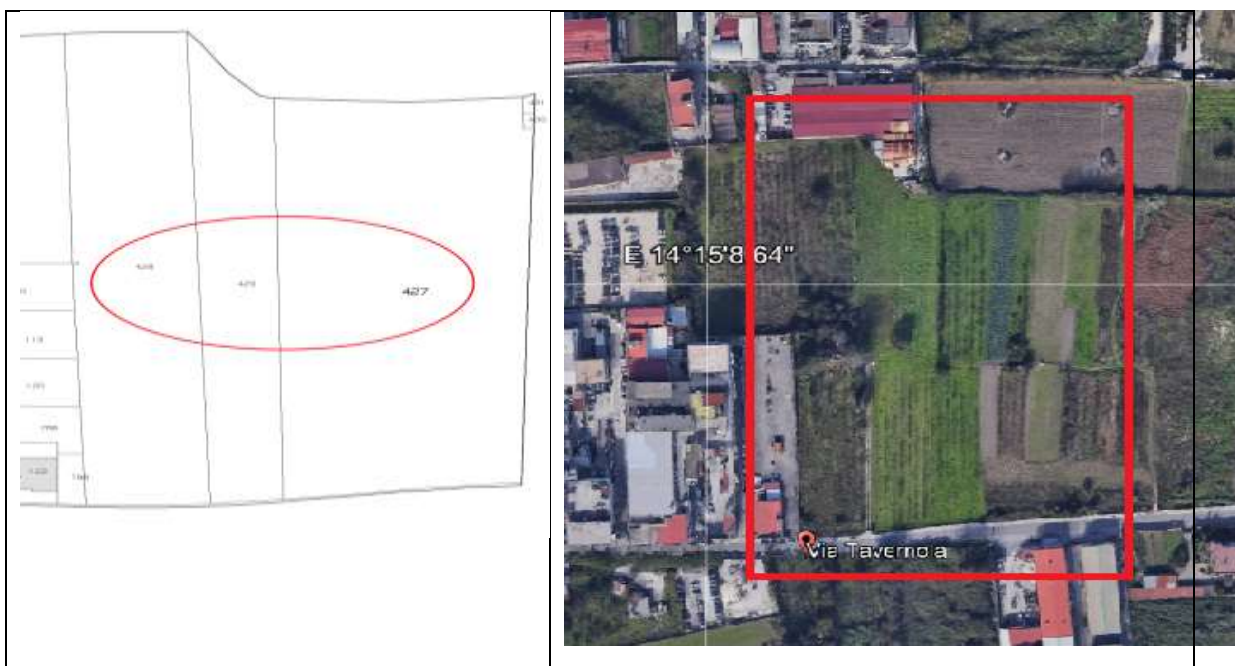
Pertanto per l'immobile di che trattasi si avrà la seguente valutazione:

$$V_m = S \cdot Q_i$$

Piano T – Residenziale	mq. 163,00 x €. 1.350,00/mq	= €. 220.050,00;
Piano 1 – Residenziale	mq. 162,00 x €. 1.350,00/mq	= €. 218.700,00;
Piano 2 – Sottotetto	mq. (169*0,60) = 101,40 x €. 1.350,00/mq	= €. 136.890,00;
	Totale	= €. 575.640,00

Pertanto si dichiara che il più probabile valore di mercato dell'immobile di che trattasi è pari ad **€. 575.640,00**

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.lla 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 può essere determinato in 100,00 €/mq.

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

$$V_m = S \cdot Q_i = \text{mq. } 10.126,00 \times \text{€. } 100,00/\text{mq} = \text{€ } 1.012.600,00.$$

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 Flagiello)

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

IL SINDACO

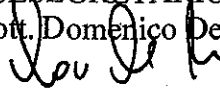
f.to Avv. Gaetano Di Bernardo

IL VICESEGRETARIO COMUNALE

f.to dott. Domenico De Biase

PER COPIA CONFORME: 13/05/2022

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
dott. Domenico De Biase



Il sottoscritto Vicesegretario 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 13/05/2022

☐ viene comunicata con lettera prot. n. 5697 in data 13/05/2022 ai Signori Capigruppo consiliari così come prescritto dall'art. 125 del D. Lgs. n. 267/2000

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 12/05/2022

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

☒ perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000).

IL VICESEGRETARIO COMUNALE

f.to dott. Domenico De Biase