



COMUNE DI SANT'AGNELLO

Città Metropolitana di Napoli



TERZA UNITÀ ORGANIZZATIVA COMPLESSA

PIANO DI VALORIZZAZIONE ED ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

PROGRAMMA ALIENAZIONI TRIENNIO 2020 - 2022

Allegato B

**Alienazione immobili mediante libera vendita da effettuarsi nell'anno 2020****Slarghi di v.le dei Pini:**

DESCRIZIONE												
Fuori strada o slarghi viale dei Pini												
SUB	N. CIVICO	Foglio	Mappale	VOLUME		CATEG.	CLASSE	VANI	Reddito Dominicale in €	Reddito Agrario in €	Valore stimato	DESTINAZIONE
				MC	MQ							
		3	910		262		1		€ 13,53	€ 3,72	€ 44.540,00	Agrumeto
		3	89		115		2		€ 4,22	€ 1,13	€ 19.550,00	Agrumeto
		3	472		40		1		€ 2,07	€ 0,57	€ 6.800,00	Agrumeto
		1	911		76		1		€ 3,93	€ 1,08	€ 12.920,00	Agrumeto

In fase di realizzazione di V.le dei Pini si riscontrarono degli slarghi naturali che, per una migliore uniformità del territorio, all'epoca furono oggetti di riempimento con terreno. Tali spazi, a sagoma irregolare, non furono oggetto la realizzazione di opere pertinenziali alla strada ma lasciato a terreno agricolo con recinzione di varie tipologie per la giusta tutela della pubblica e privata incolumità.

Già nel 2010 tali slarghi furono classificati nella elencazione dei beni disponibili oggetto di valorizzazione approvata con atto consiliare num.10/2010, successivamente, per gli stessi fu fatta una stima economica riprendendo i valori a base di calcolo del terreno di proprietà comunale posto in vendita in via Cocumella dove attualmente è stato realizzato dalla MSC un centro sportivo polivalente individuando come valora di calcolo dell'alienazioni € 170,00/mq.

A quella data l'alienazione riscontrò una problematica attuativa perché, a seguito della valutazione, emerse il problema dell'onere finanziario della sistemazione del confine che costituiva impegno legato alla alienazione per la finalità iscritta dal CC. In effetti la stima al mq. Determinata in € 170,00 risultava, per la superfice in cessione con classificazione catastale ad agrumeto, poco conveniente se a questa che acquista doveva aggiungere anche la spesa di realizzazione della mutatura di confine (muretto con grigliato in ferro sovrastante). Se si riscontra il suindicato valore con le quotazioni attuali dell'agenzia del territorio per tipologia di terreno ed ubicazione, si rileva la estrema convenienza dell'importo come definito per la vendita che, per chiarezza, è riferito ad una terreno edificabile con strutture sportive).

Comunque, ad oggi vi è la inderogabile necessità di determinare i confini certi e l'uso della proprietà definendo la esatta utilizzazione di tali "slarghi". Ed i criteri di alienazione in considerazione di quanto sopra richiamato.

Per quanto sopra nel piano di alienazione per il 2020 le suindicate aree sono poste in cessione al fine di definire la certezza dei confini e di migliorare l'estetica della strada con la realizzazione di muretti e protezioni in ferro di tipologia uguale a quella già presente sui confini limitrofi.

In presenza di mancata alienazione si ritiene opportuno avviare una progettazione per la sistemazione delle aree in parola a verde attrezzato e consentirne l'uso ai cittadini.

Terreno adiacente Oasi in Città in via M.B. Gargiulo

Il valore di tale terreno, di dimensioni pari a mq. 123, è quello riportato nella valutazione espressa dall'UTC ed iscritta al protocollo comunale in data 22/11/2016 al num. 22097, ritenendola un valore complessivo congruo della cessione tra compreso da un massimo di € 36410,00 ed un minimo di € 29.790,00.-

Su tale valutazione si ritiene che il bene possa essere messo in alienazione ad un valore medio tra i due valori indicati dal

DESCRIZIONE												
Terreno adiacente Oasi in Città in via M.B. Gargiulo												
SUB	N. CIVICO	Foglio	Mappale	VOLUME		CATEG.	CLASSE	VANI	Reddito Dominicale in €	Reddito Agrario in €	Valore stimato	DESTINAZIONE
				MC	MQ							
		5	622		123		3				€ 33.100,00	Agrumeto

tecnico.----



DESCRIZIONE: Fabbricato Via M.B. Gargiulo 25/A - N.C.E.U. Foglio 5 Mappale 195

- a. Immobili da alienare per cessione (come da documentazione agli atti programma triennale OO.PP. – Finanziamento cessione beni per realizzazione nuova scuola media):

Fabbricato di proprietà comunale sito in via M.B. Gargiulo 25 - Parco Margherita -																	
Progr.	scala	PIANO	interno	foglio	particella	sub	SUPERFICIE mq	RC	importo di alienazione		importo lavori di manutenzione - origine/36mesi	importo lavori di manutenzione - origine/48mesi	lavori di manutenzione rifacimento balconi privati	lavori di manutnzione imp e. + scale12mesi	totale	Indicazioni attuatve	Importo complessivo
8	C	TERRA	3	5	195	44	154,16	433,82	169.418,00 €	APPARTAMENTO	7.850,64 €	10.467,52 €		1.092,66 €	11.560,18 €	CESSIONE	180.978,18 €
				5	195	74	10	22,72		POSTO AUTO							
9	C	TERRA	2	5	195	32	58,61	325,37	114.172,00 €	APPARTAMENTO	6.706,44 €	8.941,92 €		933,42 €	9.875,34 €	IMMOBILI PER FINANZIAMENT O SCUOLA MEDIA M.B. GARGIULO	124.047,34 €
				5	195	71	10	22,72		POSTO AUTO							
10	B	TERRA	1	5	195	46	108,99	281,99	147.821,00 €	APPARTAMENTO	7.524,84 €	10.033,12 €		1.047,30 €	11.080,42 €		158.901,42 €
				5	195	64	10	22,72		POSTO AUTO							
11	A	3*	10	5	195	20	109,06	704,96	243.906,50 €	APPARTAMENTO	15.645,84 €	20.861,12 €	2.794,79 €	2.177,58 €	25.833,49 €		269.739,99 €
				5	195	59	10	22,72		POSTO AUTO							
Totale																733.666,93 €	

Alienazione immobili mediante vendita da effettuarsi negli anno 2021:

- b. Immobili da alienare per alienazione (come da documentazione agli atti programma triennale OO.PP. - Finanziamento per ristrutturazione immobile via Diaz):

DESCRIZIONE: Fabbricato Via M.B. Gargiulo 25/A - N.C.E.U. Foglio 5 Mappale 195

Fabbricato di proprietà comunale sito in via M.B. Gargiulo 25 - Parco Margherita -																	
Progr.	scala	PIANO	interno	foglio	particella	sub	SUPERFICIE mq	RC	importo di alienazione		importo lavori di manutenzione - origine/36mesi	importo lavori di manutenzione - origine/48mesi	lavori di manutenzione rifacimento balconi privati	lavori di manutnzione imp e. + scale12mesi	totale	Indicazioni attuatve	Importo complessivo
1	A	1*	5(6)	5	195	15	109,64	704,96	264.664,50 €	APPARTAMENTO	17.345,64 €	23.127,52 €	2.801,35 €	2.414,16 €	28.343,03 €	DA ALIENARE	293.007,53 €
				5	195	51	10	22,72		POSTO AUTO							
2	A	3*	9	5	195	19	109,64	704,96	243.906,50 €	APPARTAMENTO	15.668,04 €	20.890,72 €	2.794,87 €	2.180,70 €	25.866,29 €	DA ALIENARE	269.772,79 €
				5	195	52	10	22,72		POSTO AUTO							
3	A	TERRA	3	5	195	43	102,29	379,6	138.345,00 €	APPRTAMENTO	7.150,80 €	9.534,40 €		995,28 €	10.529,68 €	DA ALIENARE	148.874,68 €
				5	195	56	10	22,72		POSTO AUTO							
4	A	TERRA	2	5	195	42	107,15	379,6	141.128,00 €	APPARTAMENTO	7.210,08 €	9.613,44 €		1.003,50 €	10.616,94 €	DA ALIENARE	151.744,94 €
				5	195	54	10	22,72		POSTO AUTO							
5	A	TERRA	1(4)	5	195	11	50,93	704,96	124.844,00 €	APPARTAMENTO	6.999,00 €	9.332,00 €		974,10 €	10.306,10 €	DA ALIENARE	135.150,10 €
				5	195	55	10	22,72		POSTO AUTO							
6	B	3*	8	5	195	29	109,64	704,96	243.906,50 €	APPARTAMENTO	17.375,16 €	23.166,88 €	2.801,46 €	2.418,30 €	28.386,64 €	DA ALIENARE	272.293,14 €
				5	195	68	10	22,72		POSTO AUTO							
7	C	3*	9	5	195	39	107,97	704,96	243.846,00 €	APPARTAMENTO	15.668,04 €	20.890,72 €	2.794,87 €	2.180,70 €	25.866,29 €	DA ALIENARE	269.712,29 €
				5	195	69	10	22,72		POSTO AUTO							
Totale																1.540.555,47 €	

**Alienazione immobili mediante vendita da effettuarsi negli anno 2022:**

- a. Immobili da alienare per alienazione (come da documentazione agli atti programma triennale OO.PP. Finanziamento per ristrutturazione immobile via Diaz):

DESCRIZIONE: FA BBRICATO VIA CAPPUCCINI N. 9 - N.C.E.U. Foglio 2 Mappa le 311

Immobile Nuovo Rione Cappuccini									
SUB	N. CIVICO	SCALA	PIANO	INT.	CATEG.	RC	Coefficiente	Valore di alienazione per	DESTINAZIONE
5	9		2	4	A/2	669,33	100	250.000,00 €	Appartamento
4	9		2	3	A/ 2	520,29	100	185.000,00 €	Appartamento
3	9		1	2	A/ 2	669,33	100	250.000,00 €	Appartamento
2	9		1	1	A/2	520,29	100	185.000,00 €	Appartamento
Totale								870.000,00 €	

Note attuative generali per alienazione unità abitative

• **Immobili con destinazione d'uso abitativo:**

Gli immobili destinati ad unità abitative, prima dell'effettivo avvio della procedura di gara per la realizzazione della ristrutturazione del fabbricato di via Diaz, saranno oggetti di tentativo alienazione alle condizioni di cui all'atto num. 15 del 01/07/2010 del Consiglio Comunale, che deliberava:

- Di procedere alla alienazione del fabbricato di via M.B. Gargiulo 25/a composto da 28 unità come da dettaglio catastale allegato (all. C) precisando che il valore di alienazione viene determinato per i singoli beni come da perizia estimativa;
- L'alienazione dovrà essere effettuata in base all' art. 8 del regolamento di alienazione approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 20/05/2010 agli occupanti degli immobili aventi diritto di cui all' elenco allegato intendendo per occupanti i conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità, ovvero occupanti ad altro titolo a condizione che abbiano trasferito la propria residenza nell'unità immobiliare oggetto del rapporto di fatto in data non successiva al 01/05/2010;
- In caso di rinuncia all'acquisto da parte del soggetto avente diritto, si procederà alla vendita dell'immobile mediante espletamento di asta pubblica disciplinata dall'art. 9 del su citato regolamento di alienazione, con contestuale rinnovo del contratto di locazione per la durata di anni quattro più quattro con l'attuale occupante;
- Le condizioni di alienazione che dovranno essere assegnate sono disciplinate dal regolamento di alienazione precisando che:
 - 1) l'importo determinato per l'alienazione potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:
 - a) in unica soluzione alla stipula del contratto di compravendita;
 - b) con versamento del 50% del valore dell'immobile alla stipula del contratto di vendita con riserva di proprietà ed il restante 50% in venti rate con scadenza semestrale maggiorate del tasso BCE. In tal caso la parte acquirente acquisterà la proprietà dell'immobile con il pagamento dell'ultima rata ai sensi degli artt. 1523 e seguenti del Codice Civile;
Sub. b) in caso di inadempimento del compratore si conviene che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità ai sensi dell'art. 1526 del Codice Civile;
 - 2) la parte acquirente dovrà conservare la piena proprietà dell'immobile per la durata di 15 anni dalla data di stipula del contratto di compravendita;
 - 3) tutte le spese e gli oneri relativi alla stipula del contratto di compravendita dovranno gravare sulla parte acquirente;
 - 4) L'opzione preliminare di acquisto potrà essere esercitata anche dall'occupante non in regola con il pagamento dei canoni di locazione, delle indennità di occupazione e di ogni altro onere eventualmente accertato, a condizione che lo stesso provveda a saldare, versando in un'unica soluzione l'ammontare di tutta la morosità pregressa (canoni, indennità e/o oneri accessori) preliminarmente all'inoltro della comunicazione scritta di accettazione dell'offerta di vendita;
- Il presente atto sostituisce e integra i precedenti atti deliberativi;
di demandare al Funzionario Direttivo T.U.O.C. L'adozione di tutti gli atti consequenziali all'adozione di quanto sopra

Tutte le alienazioni delle unità abitative come riportate nei suindicati riepiloghi, programmate per gli anni 2020, 2021 e 2022 saranno disciplinate dal disposto dell'atto di CC. num. 15 del 01/07/2010 innanzi richiamato.

In ragione dei suindicati indirizzi attuativi di alienazione viene riconfermato che rimane invariato lo stato occupativo e locativo di fatto, attuando, per correttezza amministrativa e parità di condizioni, le indicazioni disposte dal CC con atto num. 15/2010 già sopra richiamato, precisando che:

- "L'alienazione dovrà essere effettuata in base all' art. 8 del regolamento di alienazione approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 20/05/2010 agli occupanti degli immobili aventi diritto di cui all' elenco allegato intendendo per occupanti i conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità, ovvero occupanti ad altro titolo a condizione che abbiano trasferito la propria residenza nell'unità immobiliare oggetto del rapporto di fatto in data non successiva al 01/05/2010;
- In caso di rinuncia all'acquisto da parte del soggetto avente diritto, si procederà alla vendita dell'immobile mediante espletamento di asta pubblica disciplinata dall'art. 9 del su citato



- regolamento di alienazione, con contestuale rinnovo del contratto di locazione per la durata di anni quattro più quattro con l'attuale occupante.”*
- *I canoni di locazione in essere per le unità con destinazione abitativa, sia per quelle alienate e sia per quelle che lo saranno successivamente, rimarranno invariati per equità con quelle alienate che sono state oggetto di rinnovo contrattuale secondo le disposizioni degli atti consiliari innanzi richiamati.*

- **Terreni:**

Per i terreni classificati agrumeto insistenti su V.le dei Pini, tenuto conto del valore a mq. Determinato per l'alienazione (€ 170,00/mq), e del valore definito da CTU nel contenzioso De Luca C/Comune relativo alla determinazione dell'indennità di esproprio di terreno sempre su V.le dei Pini (dove è stata realizzato l'impianto sportivo polivalente) pari ad € _90,00/mq__, si rileva una notevole differenza sul costo a mq.

Tale differenza dovrebbe tenere conto sulla spesa per la realizzazione dei muretti di confine, che se messa in capo all'acquirente, potrebbe riallineare l'importo dovuto all'ente per la vendita al netto della spesa sostenuta.

Il rimborso della spesa di realizzazione del muretto non potrà superare il 60% dell'importo dovuto per la vendita.

Nell'atto di vendita andrebbe chiarito che il muro di confine realizzato comunque rimane in proprietà all'ente mentre la manutenzione ordinaria e straordinaria rimane in capo all'acquirente per anni nove a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori..