



# CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

## Originale Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

Seduta del 22/03/2018 N. 31

Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI. ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO DI BENI DI PROPRIETA' STATALE.. PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE.

L'anno , addì ventidue , del mese di marzo , alle ore 18,30 nella sala delle adunanze del Comune di Ischia, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza FERRANDINO VINCENZO, nella sua qualità di SINDACO .

Sono presenti gli Assessori Comunali:

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENTI
MAZZELLA AGOSTINO	VICESINDACO	Si
RISPOLI FRANCESCO	ASSESSORE	No
RONGA SALVATORE	ASSESSORE	Si
CHIARIELLO ANNA MARIA	ASSESSORE	Si
SASSO MARIANNA	ASSESSORE	Si

Assiste il VICE SEGRETARIO GENE MONTUORI RAFFAELE

Il Presidente, dichiarata aperta la seduta, invita gli intervenuti a deliberare sull'argomento in oggetto.

### La Giunta Comunale

#### PREMESSO:

CHE nella Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26 febbraio 2016 è stata pubblicata la Legge 25 febbraio 2016, n. 21, di conversione in legge, con modificazioni, del Decreto-legge 30 dicembre 2015, n. 210, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative (c.d. Decreto Milleproroghe).

CHE la suddetta legge 21/2016 prevede tra l'altro la possibilità per i Comuni Italiani che ne facciano richiesta la possibilità di acquisire, a titolo del tutto gratuito, beni statali su tutto il territorio nazionale secondo la procedura prevista dall'art.56-bis del DL 69/2013 sul Federalismo Demaniale;

CHE a tal riguardo si configura pertanto la possibilità di far entrare nel patrimonio comunale immobili, principalmente fabbricati, dalla cui rivalutazione è prevedibile un valido incremento degli introiti per le casse comunali;

CHE a riguardo nel corso dell'anno 2016 secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale si è provveduto a produrre richiesta nelle modalità previste dalla specifica normativa;

**RICHIAMATO** il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge n. 133 del 6 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 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;

**VISTO** che il successivo comma 2 del succitato Decreto Legge prevede che *«l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico - artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico - ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.»*;

**CONSIDERATO** che l'art. 42, comma 2, lett. 1) T.U.E.L. 267/2000 stabilisce 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**, altresì, che il competente settore dell'amministrazione 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;

**ATTESO**, inoltre, che gli uffici competenti provvederanno, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

**VERIFICATO** che i terreni e fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente, con la qualifica di beni immobili della classe A II 4 (fabbricati patrimonio indisponibile) oppure della classe A II 2 (terreni patrimonio indisponibile), del conto del patrimonio (modello 20 del dpr n. 194/1996), potranno essere inseriti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, evidenziando la relativa destinazione urbanistica;

**RILEVATO** che l'elenco di immobili, da pubblicare mediante le forme previste dalla regolamentazione vigente, 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;

**CONSIDERATO** ulteriormente che la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del dl n. 351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;

**ACCERTATO** 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;

**STABILITO**, altresì, che:

a) la valutazione del bene va effettuata sulla base delle metodologie e delle tecniche stimative più coerenti alla natura del bene da valutare;

- b) il prezzo di stima si deve intendere al netto degli oneri fiscali, che restano di norma a carico dell'acquirente;
- c) di rendere edotti eventuali titolari di diritti (per prelazione);
- d) di stabilire che gli immobili liberi compresi nel piano possano essere oggetto di contratti personali di godimento, esplicitandone il canone annuale;
- e) gli attraversamenti aerei e sotterranei dei beni del patrimonio indisponibile di proprietà del comune sono regolati dall'art. 1027 e seguenti del codice civile (servitù prediali);

SPECIFICATO che contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

DATO ATTO di quanto disposto dall'art.56 bis del decreto legge 21 giugno 2013 n.69 convertito con modificazioni con Legge 9 agosto 2013 n.98;

VISTO:

il vigente statuto comunale;

il vigente regolamento di contabilità;

il T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO che ai sensi dell'art. 49 del dlgs n. 267/2000 sono stati richiesti ed acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi dai responsabili dei servizi interessati;

CON voti unanimi resi nelle forme di legge;

### **delibera**

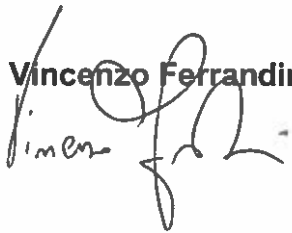
la premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione che qui si intende riportata, trascritta ed espressamente approvata.

- di approvare e proporre al Consiglio Comunale per l'approvazione il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (allegato A) e le relative linee guida (allegato B).

- dichiarare la presente, con separata votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L., attesa l'urgenza.

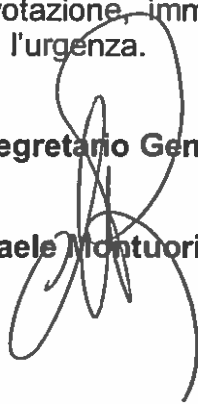
**Il Presidente**

**Dr. Vincenzo Ferrandino**



**Il Vicesegretario Generale**

**dr. Raffaele Montuori**



## **Allegato A - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

### **1. Stabile in via lasolino, sede del Municipio di Ischia**

Attualmente occupato dagli uffici comunali - Valorizzazione. Si prevede di trasferire in parte dei locali del piano terra uffici di enti (INPS) attualmente dislocati in sedi il cui mantenimento è oneroso per l'Ente con conseguente miglioramento dei servizi offerti al pubblico; recuperare e valorizzare le aree degradate, con risorse proprie e di terzi, pubblici e privati.

### **2. Appartamento ex custode. Struttura scolastica scuola media.**

Alienazione/valorizzazione

### **3. Locale ufficio in via Porto**

Consolidamento strutture, recupero e valorizzazione in collaborazione con utilizzo di risorse proprie e di terzi, pubblici e privati.

### **4. Due Locali deposito, abitazione al 1° piano e terreno ubicati alla Via Porto, provenienti dalla donazione Durante; riportati nel N.C.E.U. al fg.4 p.IIa 26 sub 34.**

Per il locale deposito non oggetto di nuovo contratto di locazione, l'abitazione e l'appezzamento di terreno è in corso verifica sulle possibilità di valorizzazione o alienazione.

### **5. Tre appartamenti alla via Stradone, provenienti dalla donazione De Luca**

Due appartamenti al primo piano attualmente in locazione. Per gli stessi è prevista verifica, valutazione e attivazione procedura di alienazione e/o valorizzazione. Appartamento al piano terra - contenzioso in corso con l'occupante. Valutazione euro 1.254.750,00.

### **6. Locale ufficio alla via Stradone riportato nel N.C.E.U. al fg.II p.IIa 586 sub 1.**

Attualmente occupato dall'INPS. In linea con gli indirizzi dettati anche dal DL 95/2012, è opportuno procedere a recuperare la disponibilità dell'immobile ed implementare processo di valorizzazione ed alienazione con cambio di destinazione d'uso commerciale e nuovo progetto urbanistico dell'area. Valutazione euro 1.170.750,00.

### **7. Locale ad uso ristorante alla via C. Colombo denominato "Zi Nannina"**

Sulla base di nuova valutazione scaturita a seguito delle procedure di asta pubblica per l'alienazione esperite infruttuosamente nel periodo pregresso, si procede ad una valutazione sulla convenienza per l'Ente ad attivare nuova procedura di alienazione, oppure nuova locazione commerciale. Valutazione euro 837.900,00.

### **8. Locale ad uso ristorante alla via C. Colombo denominato "Dullio"**

Sulla base di una nuova valutazione scaturita a seguito delle procedure di asta pubblica per l'alienazione esperite infruttuosamente nel pregresso, si procede ad una valutazione sulla convenienza per l'Ente ad attivare nuova procedura di alienazione, oppure nuova locazione commerciale. Valutazione euro 821.625,00.

### **9. Dodici appartamenti locati alla via L.do Mazzella riportati nel N.C.E.U. al fg.8 p.IIa 3050 sub 3-4-5-6-8-9-10-11-13-14-15-16.**

Si è proceduto all'accatastamento degli immobili per la relativa alienazione, secondo le procedure dettate nelle linee guida (allegato B). Valutazione euro 1.197.446,00.

### **10. Sette appartamenti locati alla via Trav. G.B. Vico-Nuovo Macello riportati nel N.C.E.U. al fg.15 p.IIa 2769 sub 2-3-4-S-6-7-8.**

Si è proceduto all'accatastamento degli immobili per la relativa alienazione, secondo la procedura indicata nelle linee guida (allegato B). Valutazione euro 1.448.176,82.

### **11. Fabbricato - Caserma in via Fondo Bosso riportato nel N.C.E.U. al fg.14 p.IIa 2741.**

in linea con gli indirizzi dettati anche da ultimo dal DL 95/2012, è opportuno procedere a verificare la

possibilità di implementare processo di valorizzazione ed alienazione. Valutazione euro 3.780.200,00.

**12. Cantiere navale ex Argita alla via Porto.**

Definizione dei rapporti in corso per la parte occupata dal cantiere, alla luce della sentenza pubblicata nel corso dell'ultimo anno. In corso procedura di accatastamento dell'immobile e di frazionamento ai fini della valorizzazione e/o alienazione con destinazione ad uso commerciale del Locale attualmente libero, con ingresso sullo slargo di via Porto. Valore euro 3.050.000,00.

**13. Appartamento ex farista al Castello Aragonese**

Sulla base di una nuova valutazione scaturita a seguito delle procedure di asta pubblica per l'alienazione esperite infruttuosamente nel periodo pregresso, si procede a valutare ed attivare nuova procedura di alienazione con gara ad evidenza pubblica. Valore euro 675.648.00.

**14. Locali ex stabile Antiche Terme Comunali**

Attualmente in locazione a Ischia Risorsa Mare e alla sig.ra Rumore Luisa per attività di bar: valorizzazione.

**15. Locale al piano terra ex ufficio azienda e soggiorno, ex stabile Antiche Terme Comunali**

Recupero e valorizzazione dell'immobile.

**16. Centro Polifunzionale riportato nel N.C.E.U. al fg.8 p.lle 3041 e 3042**

Per parte dell'immobile si è proceduto all'alienazione alla Provincia di Napoli con destinazione attività formative e scolastiche. Per la restante porzione del cespite è in essere processo di valorizzazione secondo le destinazioni d'uso previste, inclusa la possibilità di procedere ad ulteriore alienazione di quota parte con destinazione attività formative e scolastiche, nonché uffici, alla Città metropolitana di Napoli.

**17. Locali in via Morgioni (adiacenti il Centro Polifunzionale per servizi terziari, Museo del Termalismo, Centro Studi Termali, Auditorium, Centro Servizi Termali). Intero stabile (piano terra e primo piano) riportati nel N.C.E.U. fg.8 p.lle 3041 e 3042.**

Valorizzazione dell'immobile anche con l'ottimizzazione degli spazi esterni mediante permuta di terreni limitrofi all'immobile.

**19. Locale in via Morgione (attuale mercato). Valorizzazione anche mediante locazione con destinazione commerciale.**

**20. Locali Palazzo D'Ambra, via Isolino. Valorizzazione e/o alienazioni, con destinazione d'uso commerciale e servizi. E' in corso l'adeguamento dei contratti di locazione.**

**21. Locale Corso Vittoria Colonna - Piazzetta San Girolamo riportato nel N.C.E.U. al fg.9 p.la 665 sub 1.**

Attualmente in locazione ad edicola. Valorizzazione.

**22. Locali e spazi esterni traversa via Roma, vecchio mercato comunale.**

Valorizzazione mediante la ridestinazione a mercatino rionale con prodotti tipici e artigianali

**23. Convenzione in essere per la concessione del diritto di superficie:**

trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, previo valutazione delle diverse fattispecie.

**24. Convenzione in essere per la concessione del diritto di superficie sito di via Foschini in catasto Ischia, foglio 9 particella n.664, sub 2:**

trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, previo nuova valutazione dell'ufficio tecnico del Comune.

25. **Alienazione e/o valorizzazione di aree prive di interesse pubblico** per non essere destinate alla fruizione collettiva, anche se occupate o detenute senza titolo, di entità non rilevante; alienazione e/o valorizzazione aree limitrofe a quelle oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
26. **Palazzo Reale e Casina Buonocore – Stabilimento balneare** ed altri beni di proprietà dello stato esistenti sul territorio comunale: ricognizione ed attivazione procedura 56-bis del D.L. 21 giugno 2013 per valorizzazione in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione, anche mediante conferimento ai fondi immobiliari, nell'interesse diretto o indiretto della collettività.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Li .....

Il Funzionario

.....

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole/sfavorevole per il seguente motivo:

.....  
.....  
.....

Li .....

Il Responsabile

.....

**Il Responsabile del Servizio**  
*Dot. Antonio Bernasconi*

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole/sfavorevole per il seguente motivo:

.....  
.....  
.....

Li .....

Il Responsabile

.....

Visto: Il Responsabile  
**Il Responsabile del Servizio**  
*Dot. Antonio Bernasconi*

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

Si attesta la copertura finanziaria, come da prospetto che segue: .

Somma da impegnare € ..... Cap. .... Missione.....

Somma stanziata in bilancio € ..... Titolo .....

Somme già impegnate € .....

Somma disponibile € .....

IMPEGNO N. ....

Li .....

Il Responsabile

.....

Visto: Il Responsabile

.....

## RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 27 MAR. 2018

**Il Responsabile**

**Il Segretario Generale  
dott. Giovanni Amodio**

---

### CONTROLLO PREVENTIVO DI LEGITTIMITA'

La presente delibera, in conformità del disposto di cui all'art. 125 del D.L.vo 18-08-2000, n.267, è stata comunicata ai capigruppo consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, con nota Prot. N. 8577 del 27 MAR. 2018

**Il Segretario Generale  
dott. Giovanni Amodio**

---

### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 gg. dalla data di pubblicazione, è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

**Il Segretario Generale  
dott. Giovanni Amodio**

---