



CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

Originale Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

Seduta del 22/04/2016 N. 48

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

L'anno **duemilasedici**, addì **ventidue**, del mese di **aprile**, alle ore **14,30** nella sala delle adunanze del Comune di Ischia, si è riunita la Giunta Comunale, convocata nelle forme di legge. Presiede l'adunanza **FERRANDINO GIUSEPPE**, nella sua qualità di **SINDACO**.

Sono presenti gli Assessori Comunali:

| COGNOME E NOME | QUALIFICA | PRESENTI |
|-----------------------|--------------|----------|
| FERRANDINO VINCENZO | VICE SINDACO | SI |
| AMBROSINO ROSA ANNA | ASSESSORE | SI |
| FERRANDINO PAOLO | ASSESSORE | SI |
| MIGLIACCIO PASQUALINO | ASSESSORE | SI |
| CRISCUOLO CARMEN | ASSESSORE | SI |

Assiste il Segretario Generale dott. Giovanni Amodio

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;

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 di 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;

d e l i b e r a

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

- disporre che gli uffici delegati al patrimonio comunale provvedano all'immediata ricognizione presso gli uffici del demanio al fine di individuare i cespiti statali acquisibili al patrimonio di questo Ente;
- 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
Ing. Giuseppe Ferrandino

Il Segretario Generale
dr. Giovanni Anodio



Allegato A - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Stabile in via lasollino, 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.

2. Appartamento ex custode. Struttura scolastica scuola media. Alienazione/valorizzazione

3. Locale ufficio in via Porto

Attualmente in disponibilità dell'Ente. Prosegue l'attività di verifica adeguamento locali al fine di recuperarli ad utilizzo congruo.

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. Due Locali ad uso commerciale alla via Luigi Mazzella, provenienti dalla donazione De Luca

Tenuto conto delle procedure di asta pubblica per l'alienazione esperite infruttuosamente nel periodo pregresso, nonché dell'attivazione della nuova procedura di alienazione secondo quanto stabilito nelle linee guida allegate, al piano di alienazione anno 2013, si procede ad ulteriore procedura di evidenza pubblica per alienazione del Locale sito in via Luigi Mazzella 112, mq 41 valutazione euro 192.706,56.

6. 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. Appartamento al piano terra - contenzioso in corso con l'occupante. Valutazione euro 1.254.750,00.

7. 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 da ultimo dal DL 95/2012, è opportuno procedere a recuperare la disponibilità dell'immobile ed implementare processo di valorizzazione ed alienazione con cambio della destinazione d'uso commerciale e nuovo progetto urbanistico dell'area. Valutazione euro 1.170.750,00.

8. 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 con gara pubblica, nel caso di restituzione dell'immobile. Valutazione euro 837.900,00.

9. 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 con gara pubblica, nel caso di restituzione dell'immobile. Valutazione euro 821.625,00.

10. 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.

11. 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.

- 12. 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 recuperare la disponibilità dell'immobile ed implementare processo di valorizzazione ed alienazione. Valutazione euro 3.780.200,00.
- 13. Cantiere navale ex Argita alla via Porto.**
Definizione dei rapporti in corso per la parte occupata dal cantiere. 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.
- 14. 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.
- 15. Locali ex stabile Antiche Terme Comunali**
Attualmente in locazione a Ischia Risorsa Mare e alla sig.ra Rumore Luisa per attività di bar-valorizzazione.
- 16. Locale al piano terra ex ufficio azienda e soggiorno, ex stabile Antiche Terme Comunali**
Valorizzazione dell'immobile.
- 17. Centro Polifunzionale riportato nel N.C.E.U. al fg.8 p.IIe 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.
- 18. 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.IIe 3041 e 3042.**
Valorizzazione dell'immobile anche con l'ottimizzazione degli spazi esterni mediante permuta di terreni limitrofi all'immobile.
- 17 bis. Locale in via Morgione (attuale mercato).** Valorizzazione mediante fitto con destinazione commerciale o alimentare
- 19. Locali Palazzo D'Ambra, via lasollino.** Valorizzazione e/o alienazioni, con destinazione d'uso commerciale. E' in progress l'adeguamento dei canoni d'uso essendo scaduti i contratti di fitto con gli attuali gestori
- 20. Locale Corso Vittoria Colonna - Piazzetta San Girolamo riportato nel N.C.E.U. al fg.9 p.IIa 665 sub 1.**
Attualmente in locazione ad edicola-valorizzazione.
- 21. Locali e spazi esterni traversa via Roma, vecchio mercato comunale.**
Valorizzazione mediante la ridesti nazione a mercatino rionale con prodotti tipici e artigianali
- 22. Convenzione in essere per la concessione del diritto di superficie:**

trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

23. **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.

24. 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.

Allegato B - Linee guida

Obiettivo del Piano di Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Ischia è di ottimizzare il rendimento dei cespiti ed il loro utilizzo ai fini del soddisfacimento degli interessi pubblici e dei bisogni dei cittadini. A riguardo è opportuno evitare per quanto possibile il perdurare e l'instaurarsi di situazioni di contenzioso, nonché di stagnazione.

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE

Particolare attenzione è posta alle garanzie sociali. In particolare, riguardo gli immobili ad uso residenziale, nel caso di eventuali alienazioni è riconosciuto il diritto di opzione agli occupanti degli immobili in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori. Per occupanti degli immobili si intendono i conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità che abbiano il proprio domicilio nell'unità immobiliare oggetto del rapporto di locazione, nonché coloro che siano sprovvisti di regolare contratto di locazione (soggetti con contratto disdettato, scaduto e non rinnovato o in attesa di sottoscrizione, ovvero occupati senza titolo) a condizione che abbiano trasferito la propria residenza nell'unità immobiliare oggetto del rapporto di fitto in data non successiva al 31.12.2001.

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 l'occupante 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. In tal caso, il Comune di Ischia potrà, al fine di incentivare la definizione bonaria e rapida delle posizioni debitorie, su richiesta dell'interessato e previo formale riconoscimento del debito da parte di quest'ultimo, concedere la rateizzazione delle somme dovute secondo le modalità previste dai regolamenti comunali.

L'occupante può rinunciare all'opzione preliminare di acquisto in favore di uno o più soggetti facenti parte del suo nucleo familiare. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal

coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati conviventi. La convivenza si intende alla data di approvazione della presente deliberazione e dovrà essere dimostrata a mezzo di idonea certificazione storico - anagrafica. Fanno parte altresì del nucleo familiare la persona convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado. L'occupante può rinunciare all'opzione preliminare di acquisto anche a favore di uno o più familiari fino al primo grado non conviventi. In caso di acquisto da parte dei soggetti facenti parte del nucleo familiare, questi ultimi dovranno concedere il "diritto di abitazione vita naturale durante" all'occupante. Tale clausola dovrà essere inserita nella proposta irrevocabile di acquisto e trascritta nell'atto definitivo di compravendita.

Se l'occupante al quale è stata concessa predetta opzione preliminare non ne usufruisce, non procedendo all'acquisto dell'unità immobiliare, lo stesso non potrà più esercitare l'opzione durante lo svolgimento delle successive fasi di vendita.

Qualora il conduttore titolare di regolare contratto di locazione non eserciti l'opzione preliminare d'acquisto, l'unità immobiliare sarà soggetta a vendita tramite asta pubblica. Nel caso, prima della vendita tramite asta pubblica l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di proporre ai conduttori titolari di regolare contratto di locazione il rinnovo anticipato del contratto, da formulare ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e ss. mm. e ff. La proposta potrà essere rivolta anche ai conduttori titolari di regolare contratto di locazione morosi, a condizione che le morosità pregresse siano interamente saldate prima della sottoscrizione del nuovo contratto di locazione.

Nel caso in cui l'occupante senza titolo non eserciti l'opzione preliminare d'acquisto, il Comune di Ischia avvierà tempestivamente la procedura di sfratto, procedendo alla vendita mediante asta pubblica dopo aver provveduto alla liberazione dell'immobile. L'occupante senza titolo, in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, potrà essere inserito nelle liste di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il prezzo di vendita degli immobili ad uso residenziale, offerti in opzione, è pari al prezzo di mercato dell'immobile con valutazione delle migliorie apportate nel tempo. Gli immobili ad uso residenziale, acquistati a seguito dell'esercizio dei diritti di opzione e prelazione, non possono essere alienati, anche parzialmente, per un periodo di cinque anni dalla data di acquisto. In caso di violazione del divieto, chi vende sarà tenuto al pagamento, in favore del Comune, di una penale pari al 30% del corrispettivo pagato per l'acquisto. E' riconosciuto il diritto al prosieguo ed al rinnovo del contratto di locazione, sempre per gli immobili ad uso abitativo, per nuclei familiari in particolari condizioni di disagio reddituale e/o con presenza di portatori di disabilità gravi, numero di minori e anziani ultra sessantacinquenni a carico elevato.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Vesti papista

IL FUNZIONARIO

li

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

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

VISTO: IL DIRIGENTE

IL RESPONSABILE DI AREA

li

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

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

VISTO: IL DIRIGENTE

IL RESPONSABILE DI AREA

li

IMPUTAZIONE DELLA SPESA

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

- Somma da impegnare: € Cap. Intervento
- Somma stanziata in bilancio: €
- Somme già impegnate: €
- Somma disponibile €

IMPEGNO N.

VISTO: IL DIRIGENTE

IL RESPONSABILE DI AREA

li

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

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

~~22 APR. 2016~~

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. 11365 del 22 APR. 2016

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

TRASMISSIONE AL DIFENSORE CIVICO

La presente deliberazione è stata trasmessa al Difensore Civico in data _____
Prot.N. _____ ai sensi dell'art.127 del D.L.vo 18-08-2000, n.267.

Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio

ESITO CONTROLLO AL DIFENSORE CIVICO

Verbale N. _____ del _____
Prot. N. _____

- la delibera è legittima
- la delibera è legittima avendo riscontrato i seguenti vizi:

Il Segretario Generale
dott. Giovanni Amodio