



# CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

## Originale Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

Seduta del 15/04/2010 N. 90

Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI.

L'anno **duemiladieci** , addì **quindici** , del mese di **aprile** , alle ore **19,00** 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
BOCCANFUSO LUIGI	VICE SINDACO	Si
BARILE CARMINE	ASSESSORE	Si
SCANNAPIECO PASQUALE	ASSESSORE	Si
PINTO ANTONIO	ASSESSORE	Si
MATTERA OTTORINO	ASSESSORE	No
DI MEGLIO GIUSEPPE	ASSESSORE	Si
IOVENE ENRICO	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

SU proposta dell'Assessore al Bilancio;

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 e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica»;

CONSIDERATO che l'art. 42, comma 2, lett. 1) Tuel 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 funzionali;

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 di 351/2001;

STABILITO, altresì, che:

- a) la valutazione del bene va effettuata sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative 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;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 07.05.2009 di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2009;

VISTI:

- il vigente statuto comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- il dlgs 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;

**d e l i b e r a**

1. di approvare e proporre al Consiglio Comunale per l'approvazione il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato che costituisce parte integrante della presente delibera.
2. dichiarare la presente, con separata votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L., attesa l'urgenza.

**Del che il presente verbale.**

**IL PRESIDENTE**  
*Ing. Giuseppe Ferrandino*

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
*Dott. Giovanni Amodio*

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Stabile in via lasolino, sede del Municipio di Ischia – Attualmente occupato dagli uffici comunali – Valorizzazione.
2. Locale ufficio, sito in via Porto, già in uso ad attività commerciale, ditta Agenzia di Viaggi Romano, facenti parte dello stabile ex Terme Comunali – L'Amministrazione sta verificando la necessità di adeguamento dei locali per la definizione dei rapporti in corso con il conduttore – Valorizzazione.
3. Due Locali deposito ubicati nelle adiacenze del ristorante "Da Gennaro" e del ristorante "Bounty" in uso agli stessi alla via Porto, provenienti dalla donazione Durante – Contenzioso in essere per la definizione dei rapporti in corso – Valorizzazione.
4. Appartamento alla via Porto, proveniente dalla donazione Durante – Attualmente in locazione.
5. Due locali ad uso commerciale alla via Luigi Mazzella, provenienti dalla donazione De Luca – Attualmente in locazione – Valorizzazione e/o alienazione.
6. Tre appartamenti alla via Stradone, provenienti dalla donazione De Luca – Due appartamenti al primo piano attualmente locati; Appartamento a piano terra, contenzioso in essere con l'occupante per la definizione dei rapporti – Valorizzazione e/o alienazione.
7. Locale ufficio alla via Stradone – Attualmente in locazione all'INPS – Valorizzazione e/o alienazione.
8. Locale ad uso ristorante alla via C.Colombo denominato "Zi Nannina" – In corso la definizione dei rapporti e delle condizioni del contratto con il locatario – Valorizzazione e/o alienazione.
9. Locale ad uso ristorante alla via C.Colombo denominato "Duilio" – In corso la definizione dei rapporti con il locatario – Valorizzazione e/o alienazione.
10. Dodici appartamenti locati alla via L.do Mazzella – Trattative in corso per l'adeguamento dei canoni di locazione e la definizione dei rapporti – Valorizzazione e/o alienazione.
11. Sette appartamenti locati alla via Trav. G.B. Vico-Nuovo Macello – Trattative in corso per l'adeguamento dei canoni di locazione e la definizione dei rapporti – Valorizzazione e/o alienazione.
12. Fabbricato – Caserma in via Fondo Bosso – Attualmente in locazione alla Guardia di Finanza – Eventuale alienazione.
13. Cantiere navale ex Argita alla via Porto – Definizione dei rapporti in corso –

Valorizzazione e/o alienazione.

14. Appartamento ex farista al Castello Aragonese – Attualmente libero – Valorizzazione e/o alienazione.
  15. Locali ex stabile Antiche Terme Comunali – Attualmente in locazione a Ischia Risorsa Mare e alla sig.ra Rumore per attività di bar – Valorizzazione.
  16. Locale al piano terra ex ufficio azienda soggiorno, ex stabile A.termine C. – Valorizzazione dell'immobile.
  17. Centro Polifunzionale. Per parte dell'immobile è in definizione l'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. Centro Polifunzionale per servizi terziari, Museo del Termalismo, Centro Studi Termali, Auditorium, Centro Servizi Termali – Processo di valorizzazione per rendere la struttura idonea alla destinazione d'uso prevista, mediante anche la collaborazione delle strutture societarie dell'Ente e le associazioni imprenditoriali e non profit operanti sul territorio.
  19. 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) – Valorizzazione dell'immobile anche con l'ottimizzazione degli spazi esterni mediante permuta di terreni limitrofi all'immobile.
  20. Appartamento al primo piano in corso V. Colonna, proveniente dalla donazione Durante – Trattative in corso per la permuta con l'area edificabile in zona S. Alessandro per la realizzazione di area parcheggio – Alienazione.
  21. Locale a piano terra del Palazzo dell'Orologio in via Luigi Mazzella – Valorizzazione.
  22. Locali Palazzo D'Ambra, via lasolino – Valorizzazione e/o alienazioni.
  23. Locali Terme di Ischia in via delle Terme – Valorizzazione.
  24. Locali Piazzetta San Girolamo, attualmente in locazione ad edicola – Valorizzazione.
  25. Locali Piazzale Trieste e Trento – Valorizzazione.
  26. Locali e spazi traversa Via Roma, vecchio mercato comunale – Valorizzazione.
- 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.
  - 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 ai

locatari in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori. 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.

EDI

RELAZIONE ISTRUTTORIA

II FUNZIONARIO

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

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

II RESPONSABILE DELLA 1ª AREA

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO AREA

Rag. Salvatore Marino

VISTO IL DIRIGENTE  
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

Dr. Antonio Bernasconi

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

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

II RESPONSABILE DELLA 1ª AREA

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO AREA

Rag. Salvatore Marino

VISTO IL DIRIGENTE  
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

Dr. Antonio Bernasconi

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. ....

IL RESPONSABILE DI AREA

VISTO: IL DIRIGENTE

## RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 20-04-2012

Il Messo Comunale



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. 9787 del 20-04-2012

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

ESITO CONTROLLO 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.

Verbale N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Prot. N. \_\_\_\_\_

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

Il Segretario Generale  
dott. Giovanni Amodio

Il Segretario Generale  
dott. Giovanni Amodio