



# COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

---

## Copia Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale

N. 27 del 29/03/2018

Oggetto:

Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2018

L'anno il giorno ventinove del mese di marzo alle ore 12,00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata nelle forme di legge, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

Nominativo	Qualifica	Presenti
<i>PAGANO Nazzaro</i>	<i>Sindaco</i>	<i>Si</i>
<i>MARINO Nicola</i>	<i>Vicesindaco</i>	<i>Si</i>
<i>ESPOSITO Antonietta</i>	<i>Assessore</i>	<i>No</i>
<i>MARINO Armando</i>	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>
<i>TATONE Antonio</i>	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>
<i>ZACCARIELLO Maddalena</i>	<i>Assessore</i>	<i>Si</i>

Totale Presenti 5    Totale Assenti 1

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale dr dr Carmela BARBIERO che provvede alla redazione del presente verbale.

Constatato che il numero degli intervenuti è legale, il Presidente-Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



# COMUNE DI CASALUCE

PROVINCIA DI CASERTA

---

Depositata il \_\_\_\_\_

## Proposta di deliberazione Giunta comunale

Num. 32 del 27/03/2018

ad iniziativa di:

< \_ > - **SINDACO**

< \_ > - **ASSESSORE** \_\_\_\_\_

< \_ > - **CONSIGLIERE** \_\_\_\_\_

< \_ > - **UFFICIO**

Oggetto:

Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2018

COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
PAGANO NAZZARO	SINDACO	_____
MARINO NICOLA	VICESINDACO	_____
ESPOSITO ANTONIETTA	ASSESSORE	_____
MARINO ARMANDO	ASSESSORE	_____
TATONE ANTONIO	ASSESSORE	_____
ZACCARIELLO MADDALENA	ASSESSORE	_____

< - > Approvata nella seduta del \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che l'art. 58 del [D.L. n. 112 del 25 giugno 2008](#), convertito dalla [legge n. 133 del 6 agosto 2008](#), prevede che:

- per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ciascun ente deve individuare, provvedendo alla redazione di un apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o di dismissione;
- sulla base di detta ricognizione debba essere redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;
- l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;
- l'inserimento degli immobili nel piano ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

RICHIAMATA la [sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 30 dicembre 2009](#) (G.U. 7 gennaio 2010, n. 1 - Prima serie speciale), con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale del comma 2 del citato art. 58 del [D.L. n. 112 del 25 giugno 2008](#), convertito dalla [legge n. 133 del 6 agosto 2008](#), esclusa la proposizione iniziale *“l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica”* e cioè la parte in cui si precisava che la deliberazione di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituivano variante allo strumento urbanistico generale che, in quanto relativa a singoli immobili, non necessitava di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni;

RICHIAMATA deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 29.04.2016 con la quale venivano proposte le seguenti alienazioni: immobile individuato nel PRG vigente classificato quale zona omogenea C6 –Edilizia residenziale, per un'area di mq. 8740 con sovrastate rustico in c.a. facente parte del “programma di edilizia economica e popolare “ avviato dalla Soc.Coop. a.r.l. IACP Futura a seguito dell'annullamento dei titoli abilitativi e della procedura attuata, come confermata dalla sentenza del TAR Campania n°6494 del 10.12.2014, provvedendo anche al pagamento dell'indennità di esproprio ai proprietari dei terreni , per una somma pari ad €. 624.479,00 circa per la particella catastale interessata. (All. A) ; – affrancazioni terreni agricoli come individuati da apposite visure catastali e riportati in elenco con il corrispondente livellario, tenuto presso gli uffici competenti. ( All. B);

DATO ATTO che il Piano adottato con l'atto di cui innanzi veniva confermato in sede di approvazione del bilancio finanziario 2016/2018, con DCC n. 19 del 31.05.2016 e in sede di approvazione del bilancio finanziario 2017/2019, con DCC n. 10 del 13.03.2017;

RITENUTO di proporre la conferma nel Bilancio 2018/2020, del piano delle alienazioni come sopra riportato in allegato A), dando atto che con riferimento all'alienazione dei terreni agricoli gli stanziamenti nel bilancio 2018/2020 verranno inseriti a seguito di opportuna variazione in caso di realizzazione degli incassi;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 58, comma 1, ultimo periodo, del [D.L. n. 112 del 25 giugno 2008](#), convertito dalla [legge n. 133 del 6 agosto 2008](#) il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce allegato obbligatorio al bilancio di previsione 2018-2020;

ACQUISITI i pareri formulati ai sensi dell'articolo 49 del [D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267](#) sulla proposta di deliberazione in esame;

VISTO il [D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267](#);

### PROPONE

DI CONFERMARE, il Piano delle alienazioni immobiliari come inizialmente proposto con delibera di giunta comunale n. 30 del 29.04.2016 e già inserito nei precedenti documenti di programmazione, dando atto che esso costituisce parte integrante del DUP 2018/2020.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Il Sindaco illustra la proposta,

ACQUISITI i pareri istruttori,

CON VOTI unanimi espressi in forma palese e per alzata di mano,

### **DELIBERA**

CONFERMA, il Piano delle alienazioni immobiliari come inizialmente proposto con delibera di giunta comunale n. 30 del 29.04.2016 e già inserito nei precedenti documenti di programmazione, dando atto che esso costituisce parte integrante del DUP 2018/2020.

DICHIARA, con successiva votazione unanime, il presente atto immediatamente eseguibile.



**PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI**

**SCHEDA ILLUSTRATIVA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE**

**Dati Catastali : F.lio n° 8 Comune di Casaluce P.lla n° 5364**

**Superficie : mq. 8740**

**Ubicazione : Localita' Croce di Aprano -Via Brodolini e via S.Erasmo**

**Provenienza : Acquisizione al patrimonio comunale ai sensi del'Art. 31 del D.P.R. N° 380 / 2011 ed a seguito di liquidazione di indennita' di esproprio ai proprietari dell'area**

**Individuazione urbanistica nel PRG : Zona C6 -Residenziale di completamento PEEP**

**Principali Parametri Urbanistici : lft. = 2,2 mc. / mq. Altezza max. : 21 mt.**

**Distanze dai confini e fabbricati : mt. 5,00 e nt. 10,00 min.**

**Stato e destinazione attuale :** Sull'area insistono n° 4 rustici in c.a. di varie dimensioni come appresso riportato relativi ad una precedente P.d.c. n° 05 / del 07-03-2005 ( poi annullato ) per la realizzazione di n° 24 villette a schiera di tipo duplex a tre livelli

- **Corpo ( 1 )-** *Struttura a grezzo in c.a. di un Piano Cantinato , da un Piano Terra costituito da n. 2 solai e superiormente da tripla fila di pilastri in c.a. a grezzo*

- **Corpo ( 2 )-** *Struttura a grezzo in c.a. di un Piano Cantinato , da un Piano Terra costituito da n. 1 solai o sul quale sono presenti una tripla fila di pilastri in c.a. a grezzo*

- **Corpo ( 3 )-** *Struttura a grezzo in c.a. di un Piano Cantinato , da un Piano Terra costituito da n. 1 solai o sul quale sono presenti alcuni pilastri in c.a. a grezzo*

- **Corpo ( 4 )-** *Struttura a grezzo in c.a. di un Piano Cantinato , da un Piano Terra costituito da n. 1 solai o sul quale sono presenti alcuni pilastri in c.a. a grezzo*

**Valore attuale :** Approssimato e presuntivo di €. 710.000,00 Totali a stabilirsi in modo definitivo con apposita perizia di stima che tenga conto dello stato attuale dell'area e dei rustici in c.a.

**Finalita' :** Alienazione mediante procedura di evidenza pubblica

**Altre note :** L'area non necessita di potenziamento delle urbanizzazioni primarie in quanto sulla prospiciente viabilita' comunale estese rete fognante ed idrica , impianto di pubblica illuminazione . L'utilizzazione del bene immobile e' comunque subordinata alla verifica degli oneri relativi alla bonifica e pulizia dell'intera area di vegetazione e materiali e rifiuti abbandonati ed all'accertamento della conformita' della struttura esistente con le normative sismiche per eventuali opere di adeguamento.

Casaluce,

Responsabile Area TECNICA  
Ing. Ferdinando MATERAZZO



## PIANO DELLE VALORIZZAZIONI E DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI

### RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

#### Premessa

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è stato introdotto dall'art. 58 del Decreto -Legge del 25-06-2008 n. 112 , convertito , con modificazioni dalla LEGGE N. 133 del 06 agosto 2008 come modificato dall'art. 27 comma 7 del decreto legge n° 201 del 06-12-2011 , convertito con modificazioni dalla Legge n° 214 del 22-12-2012

Esso è redatto e proposto dall'organo esecutivo di governo dell'ente territoriale -la Giunta Comunale da approvare successivamente dal Consiglio Comunale.

Costituisce un allegato al Bilancio di previsione ed in attuazione dei principi della Legge n° 133 / 2008 e persegue gli obiettivi orientati alla valorizzazione e successiva alienazione del patrimonio degli enti pubblici.

Il PAV è redatto partendo dalla ricognizione del patrimonio immobiliare mediante operazioni di individuazione , catalogazione e codifica dei singoli beni facenti parte del patrimonio dell'Ente , che siano suscettibili di valorizzazioni poiché non funzionali alle attività istituzionali.

La finalità del PAV è la valorizzazione del patrimonio che tiene conto del valore incrementale del bene , tenendo conto in alternativa dei costi sopportati dall'ente in ordine alla manutenzione dell'immobile dei costi di messa in sicurezza , delle bonifiche ambientali e territoriali .

#### Descrizione dell'area di intervento.

L'area urbana interessata è un'ampia area ubicata tra la via Brodolini e la via S. Erasmo in Località Croce di Aprano nel Comune di Casaluce, quindi ubicata lungo una delle principali arterie viarie della città e nelle dirette prossimità sia del Comune che delle scuole nido, materne e medie; individuata in catasto con la Particella e Parte della ex-Particella N° 2 del Foglio n° 8 catasto terreni Comune di Casaluce come soppressa e riassegnata con P.lla n° 5364 di superficie di mq. 8740 intestata al Comune di Casaluce , con i sovrastanti relativi fabbricati in rustici in c.a. , sono  
coerenti con gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti di PRG.



L'area a tutt'oggi si presenta in condizioni di degrado ed abbandono tali da sembrare quasi un "ecomostro", rendendo necessario ed urgente un intervento di riqualificazione, in armonia con le finalità di recupero del degrado urbano e in conformità con gli obiettivi di sviluppo socioeconomico del sistema territoriale previste dal P.U.C.

L'area non è soggetta né a vincolo paesistico, né a vincolo idrogeologico ai sensi delle normative vigenti

#### **Descrizione dello stato dei luoghi e degli edifici esistenti – Dati catastali.**

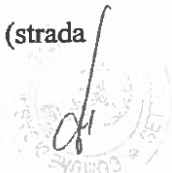
L'area oggetto di intervento di riqualificazione urbanistica e territoriale è costituita da una porzione di territorio Comunale di Casaluce (CE) di circa mq 8.740,00 sulla quale insistono n. 4 distinti rustici di strutture in c.a. di edifici di tipologia di villette a schiera a realizzati ed acquisiti al patrimonio comunale in forza e' stato acquisito in proprietà ai sensi e per effetto dell'Art. 31 del D.P.R. N° 380 / 2001 provvedendo anche al pagamento dell'indennità di esproprio ai proprietari dei terreni.

L'area in oggetto è distinta in Catasto al foglio n. 08 del Comune di Casaluce alla particella n. 5365 Allo stato attuale, come ben evidenziato nelle foto di rilievo .planimetrie aereo fotogrammetriche ed ortofoto si presentano allo stato rustico in uno stato di conservazione fortemente degradato e versano in completo abbandono con gravi implicazioni di carattere igienico-sanitario e di degrado urbano.

I 4 corpi si presentano strutture portanti interamente in conglomerato cementizio armato con solaio

La diretta ed immediata conseguenza dello stato di abbandono dell'area e degli immobili è l'insorgenza di accentuati fenomeni di degrado territoriale con inevitabili implicazioni di carattere ambientale: abbandono di rifiuti, atti vandalici, ecc. che accentuano notevolmente gli aspetti negativi di un contesto territoriale urbano già fortemente

. Si evidenzia, in particolare, la posizione strategica dell'area oggetto di intervento sia nell'ambito territoriale considerato che nell'intero territorio comunale: la viabilità principale di accesso è costituita da via Brodolini – Croce di Aprano (strada comunale principale) e da via F. Comella.



Pertanto il piano di dismissione e' finalizzato anche ad una riqualificazione generale anche con il completamento di tali rustici per edilizia residenziale di " unita' abitative a schiera " e delle aree limitrofe

L'area ed il sovrastante rustico in c.a. necessita di eventuali interventi che possono sintetizzarsi nei seguenti interventi :

-1 Verifica stato e condizioni della struttura in c.a. in ordine alle normative sismica in vigore e previsione di eventuali interventi di adeguamento oppure di demolizione parziale e totale delle strutture esistenti

-2 Bonifica ambientale dell'area di vegetazione arbusti , rifiuti e materiali vari

*Tali elementi ed aspetti intrinseci incidono comunque sulla valutazione complessiva dell'immobile nel suo complesso per consentire la redazione della stima definitiva al fine di bandire una gara ad evidenza pubblica per l'alienazione del bene .*

Casaluce,

Responsabile Area TECNICA  
Ing. Ferdinando MATERAZZO





***Proposta di Giunta Comunale Num. 32 del 27/03/2018 ad oggetto:***

Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2018

***Parere in ordine alla regolarità tecnica:***

Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Casaluce, 27/09/2018

Il Responsabile dell'Area  
Arch. Francesco De Lucia

***Parere in ordine alla regolarità contabile:***

Si esprime parere ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali n. 267 del 18/08/2000.

Casaluce,

Il Responsabile del Servizio Finanziario

**Del che è verbale letto, approvato e sottoscritto:**

**Il Presidente**

**f.to Ing. Nazzaro PAGANO**

**Il Segretario Generale**

**f.to dr Carmela BARBIERO**

---

**Referto di pubblicazione**

**Prot. n° 4093**

Il Responsabile del Servizio Segreteria  
visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è affissa all'Albo Pretorio del Comune di Casaluce e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi a decorrere dal 30/03/2018 come prescritto dall'art.124, comma 1, del D.Lgs. N.267/2000;

Il Responsabile  
f.to Avv. Ludovico Di Martino

---

Per copia conforme all'originale

Lì, \_\_\_\_\_

Il Responsabile  
Avv. Ludovico Di Martino

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 29/03/2018, decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione - art. 134, punto 3, del D. Lgs. n. 267/2000.

La presente deliberazione è divenuta immediatamente eseguibile il 29/03/2018 - art. 134, punto 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Lì \_\_\_\_\_

Il Responsabile  
F.to Avv. Ludovico Di Martino