



COMUNE DI PELLEZZANO

Provincia di Salerno

Piazza Municipio, 1 C.A.P. 84080 - Tel. (089) 568717 - pec: protocollo@pec.comune.pellezzano.sa.it
Codice Fiscale: 80020870657 Partita IVA 00650060650

AREA LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Prot. n. 19601/2025

lì 29 settembre 2025

AL SIGNOR SINDACO - S E D E

AL SEGRETARIO GENERALE - S E D E

Oggetto: Programma di alienazione e di reinvestimento per la vendita del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Relazione dimostrativa della coerenza del programma di cessione con la finalità delle leggi vigenti in materia di politiche abitative e con gli obiettivi della programmazione regionale. **INTEGRAZIONE**

1. Generalità:

Il Comune di Pellezzano possiede un cospicuo numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati a partire dalla fine degli anni '90, periodo in cui il Comune, con utilizzo di fondi regionali e Ministeriali, realizzò un ampio Programma Costruttivo con cui eliminò completamente le baracche istallate sul territorio comunale a seguito del sisma del 1980.

I nuovi alloggi, realizzando un complesso programma, furono costruiti in varie parti del territorio comunale (principalmente nelle frazioni Coperchia e Capriglia, nonché in Pellezzano capoluogo) utilizzando le medesime aree utilizzate per gli insediamenti provvisori. In tal modo fu raggiunto un duplice obiettivo:

- recuperare aree fortemente degradate;
- evitare lo spopolamento delle frazioni.

Per esigenze connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio, in coerenza con la programmazione regionale finalizzata ad assicurare lo sviluppo del servizio pubblico, per soddisfare il fabbisogno abitativo e nel rispetto del principio della piena correlazione tra alienazione e reinvestimento, l'Amministrazione del Comune di Pellezzano ha fornito indirizzi di predisporre il Programma di Alienazione e di Reinvestimento per la vendita del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP).

2. Il Patrimonio immobiliare:

Il Comune nel tempo ha realizzato, con l'attuazione degli interventi di cui innanzi, n. **87 alloggi** con relativi accessori (cantinola, box auto/posto auto) meglio evidenziati nella tabella **allegato A)** già precedentemente inviato in Regione Campania, in cui per ciascuno alloggio è stata indicata l'ubicazione, la tipologia di alloggio, il Piano e l'interno, oltre ai dati catastali, e specificatamente:

- alla via Dr. M. Pietraroia nella frazione capoluogo n. 26 alloggi,
- alla via G. Gentile nella frazione Coperchia n. 20 alloggi,
- alla via S. Pertini nella frazione Coperchia n. 12 alloggi,
- alla Piazza G. Pagliara nella frazione Capriglia n. 17 alloggi,

- alla via Santamaria Amato nella frazione Capriglia n. 12 alloggi,

Il Comune di Pellezzano sulla base del precedente PIANO DI VENDITA approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 08/03/2010, autorizzato dalla Regione Campania con Delibera di G.R.C. n. 516 del 25/06/2010, il Comune ha già proceduto all'alienazione di **36 alloggi** con relativi accessori (cantinola, box auto/posto auto) di cui **n. 24** ubicati nel fabbricato di via Dr. M. Pietraroia nella frazione capoluogo e **n. 12** ubicati nel fabbricato via G. Gentile nella frazione Coperchia.

Restano nella disponibilità gli ulteriori **51 alloggi**, come riportato nell'allegato A), ed esattamente:

- alla via Dr. M. Pietraroia nella frazione capoluogo n. 2 alloggi,
- alla via G. Gentile nella frazione Coperchia n. 8 alloggi,
- alla via S. Pertini nella frazione Coperchia n. 12 alloggi,
- alla Piazza G. Pagliara nella frazione Capriglia n. 17 alloggi,
- alla via Santamaria Amato nella frazione Capriglia n. 12 alloggi,

3. Riferimenti Normativi:

I principi generali in materia di alienazioni del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica sono contenuti nelle seguenti disposizioni nazionali:

Legge 560/1993;

Legge 133/2008;

Legge 80/2014 (conversione del D.L. 47/2014);

Decreto del Ministero delle Infrastrutture e trasporti del 24/02/2015;

e nei seguenti dispositivi emanati dalla Regione Campania:

Regolamento regionale n. 11/2019 (con allegato) come integrato/modificato dal Regolamento regionale e 30/11/2020, n. 12;

Linee guida approvate con Decreto Dirigenziale 63 del 29/06/2022.

4. Beni da alienare:

Per poter procedere alla vendita di alloggi ERP il Comune, ente proprietario, deve predisporre un **"Programma di Alienazione e di Reinvestimento"**, redatto secondo le indicazioni fornite dalle Linee Guida redatte dalla Regione Campania.

I programmi di alienazione (cfr. punto 3 delle Linee guida) devono favorire prioritariamente la vendita di alloggi:

- a. situati nei condomini misti;
- b. inseriti in situazioni estranee all'Edilizia Residenziale Pubblica quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti;
- c. il cui stato di degrado comporti oneri di manutenzione e/o ristrutturazione non sostenibili da parte dell'ente proprietario sulla base di una stima documentata;
- d. collocati in edifici siti in un territorio comunale diverso da quello del Comune di proprietà.

Le citate linee guida stabiliscono:

- al punto 6 che: *"Gli Enti proprietari di alloggi ERP sono tenuti, ai sensi dell'art.7 del Regolamento, ad alimentare l'Anagrafe del Patrimonio abitativo ERP. Tale adempimento sarà condizione obbligatoria per procedere alla vendita di alloggi ERP secondo specifici Programmi di Alienazione e di Reinvestimento, redatti in attuazione delle presenti Linee Guida. Nelle more dell'attivazione della suddetta Anagrafe sulla Piattaforma telematica, gli Enti proprietari di alloggi ERP, che intendano procedere alla vendita, sono tenuti a comunicare preliminarmente alla Regione il numero totale di alloggi Erp di proprietà, a mezzo pec all'indirizzo dg5009.uod03@pec.regione.campania.it."*
- al punto 7: *"Il numero di alloggi alienabili da parte dei singoli Enti proprietari non potrà essere superiore al 75% del numero totale di alloggi ERP di proprietà risultante dall'Anagrafe"*

del Patrimonio abitativo ERP o comunicati a mezzo pec. ”;

- al punto 9: “*Sono esclusi dalla vendita gli alloggi e gli immobili realizzati da meno di dieci anni, con riferimento alla data di emissione del certificato di ultimazione/collaudo,”*
- al punto 10: il programma di alienazione deve essere corredata da:
“- *relazione dimostrativa della coerenza del programma di cessione con le finalità delle leggi vigenti in materia di politiche abitative e con gli obiettivi della programmazione regionale;*
- *determinazione dei criteri di priorità seguiti nell’individuazione del patrimonio da alienare;*
- *elenco dei fabbricati o porzioni funzionali di essi da cedere, con l’indicazione per ogni alloggio delle relative caratteristiche tecniche, consistenze catastali, prezzo di cessione e valore di mercato in conformità rispettivamente ai successivi punti 12 e 13;*
- *elenco degli assegnatari che abbiano i requisiti di cui al successivo punto 11;*
- *relazione attestante lo stato di attuazione dei Programmi di Alienazione in corso e fatti salvi ai sensi del precedente punto 8.* “

Inoltre ai punti 11 e 12 delle linee Guida per la redazione dei programmi di alienazione e di reinvestimento vengono fornite indicazioni per l’individuazione dei soggetti che hanno titolo all’acquisto, e le modalità per la fissazione del prezzo e le modalità di vendita.

Ai punti da 19 a 23 vengono fornite indicazioni sul reinvestimento delle vendite degli alloggi di ERP, inseriti nei programmi di alienazione.

5. Determinazione del numero degli alloggi alienabili

Come detto in precedenza il Comune di Pellezzano ha realizzato un patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica pari a **87 alloggi**.

A seguito delle precedenti intervenute alienazioni il patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica vendibile con relativi accessori (cantinola, box auto/posto auto) è pari a **51 alloggi**.

L’elenco dei 51 alloggi di proprietà, costituente l’Anagrafe del Patrimonio Abitativo ERP del Comune di Pellezzano è stato già inviato preliminarmente alla Regione Campania all’indirizzo PEC: dg5009.uod03@pec.regione.campania.it, per l’aggiornamento dell’Anagrafe sulla Piattaforma telematica.

Il numero di alloggi alienabili non potrà essere superiore al **75%** del numero totale di alloggi ERP di proprietà, come detto contenuto nell’allegato A.bis) (la base per il calcolo del numero di alloggi ERP alienabili da parte dell’Ente ha tenuto conto delle alienazioni già avvenute).

A tal fine nell’elenco di cui all’allegato A) NON sono stati inseriti anche gli alloggi alienati dal Comune di Pellezzano a seguito dell’approvazione del piano di vendita degli alloggi di ERP, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 24/2003, ed inviato alla Regione Campania e da questa acquisito in data 25/03/2010, al prot. 268372, ed approvato con Delibera di G.R.C. n. 516 del 25/06/2010

Gli alloggi alienabili quindi devono essere minori del 75% di 51 e quindi non superiori a 38 alloggi.

6. Determinazione dei criteri di priorità seguiti nell’individuazione del patrimonio da alienare

Nell’apposito elenco da redigere gli alloggi vendibili, rilevando che non ricorrono in questo Comune le situazioni di cui alle lettere b), c) e d) del punto 3 delle Linee guida regionali, anche sopra integralmente riportato, saranno prioritariamente individuati nei condomini misti, ovvero nei

fabbricati ERP in cui sono già stati venduti alloggi dal comune a soggetti privati, originando, in tal modo, la formazione di condomini misti.

In detto elenco degli alloggi vendibili, saranno stati inseriti, prioritariamente gli alloggi inseriti nei fabbricati ubicati alle frazioni:

- alla via Dr. M. Pietraroia nella frazione capoluogo per i residuali n. 2 alloggi,
 - alla via G. Gentile nella frazione Coperchia per i residuali n. 8 alloggi,
- che risultano essere**, in funzione delle vendite già effettuate, **condomini misti**.

Ovviamente per la vendita occorrerà procedere per fabbricati tendendo a completare l'alienazione dei singoli stabili, al fine di eliminare completamente la proprietà pubblica all'interno di condomini misti. Sarà avviata, ove ne ricorrono oggettivamente le condizioni e ci siano nella disponibilità dell'Ente ulteriori alloggi liberi che lo consentano, una fase preliminare di mobilità degli inquilini che non manifestano la volontà di acquisto, in maniera da poter procedere alla vendita totale degli alloggi dei diversi fabbricati e attuare quanto previsto dal punto 3 delle Linee guida.

Al fine di definire gli ulteriori n. 28 alloggi da inserire nell'elenco di quelli vendibili si è proceduto ad avviare un Avviso a tutti i soggetti locatari per recepirne la manifestazione di interesse all'acquisto.

Il riscontro all'Avviso di manifestazioni di interesse inferiore si è riscontrata la richiesta di acquisto per diversi alloggi posti in tutti i fabbricati, rendendo di fatto anche i nuovi fabbricati di fatto dei "condomini misti", cosa da escludere come riferito in via breve dai competenti Uffici Comunali a seguito dell'esame preliminare della documentazione inviata.

A valle di tale attività sono stati redatti gli elenchi sia dei 34 alloggi vendibili (inferiori al numero massimo di 38) che dei 17 che non saranno inseriti nel piano di vendita, ed esattamente:

- alla via Dr. M. Pietraroia nella frazione capoluogo n. 2 alloggi,
- alla via G. Gentile nella frazione Coperchia n. 8 alloggi,
- alla via S. Pertini nella frazione Coperchia n. 12 alloggi (tutti gli alloggi),
- alla via Santamaria Amato nella frazione Capriglia n. 12 alloggi (tutti gli alloggi).

7. Elenco dei fabbricati o porzioni funzionali di essi da cedere, con l'indicazione per ogni alloggio delle relative caratteristiche tecniche, consistenze catastali, prezzo di cessione e valore di mercato in conformità rispettivamente ai successivi punti 12 e 13 delle Linee guida regionali approvate co D.D. 63 del 29/06/2022.

Nell'elenco **A) allegato** alla presente, viene riportato l'elenco degli alloggi e delle pertinenze funzionali ad essi, potenzialmente da cedere ed il procedimento di formazione del prezzo finale di vendita per ogni singola unità immobiliare.

Per ognuno degli alloggi inserito in tale elenco vengono riportate le seguenti informazioni:

- Tipologia alloggio;
- Scala, piano e interno;
- Dati catastali (foglio, particella, sub, categoria catastale, consistenza catastale, Rendita catastale) sia dell'alloggio che delle relative pertinenze (cantinole, posti auto, etc);
- Valore dell'immobile, calcolato con le modalità indicate al punto 12 delle linee guida regionali, ovvero il valore determinato applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali;
- Riduzione del prezzo per vetustà alloggio (riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20%);
- Il Prezzo complessivo al netto della riduzione per vetustà;

- Prezzo di vendita finale.

8. Determinazione del Prezzo di vendita degli alloggi vendibili

Come fissato al punto 12 delle Linee guida regionali, gli alloggi rientranti nei programmi di alienazione devono essere offerti in vendita, previamente, agli assegnatari dei medesimi, in possesso dei requisiti di permanenza nel sistema dell'ERP e che risultano in regola con la corresponsione dei canoni. Attraverso una meticolosa verifica si è giunti alla formazione dell'elenco degli assegnatari che risultano morosi alla data del 31/12/2024.

Tali informazioni verranno riportate in apposito allegato, nel rispetto della normativa sulla *privacy*.

Il valore degli immobili considerati vendibili è stato calcolato come indicato nelle linee guida regionali, ovvero, applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali, ridotto di un coefficiente pari alluno per cento (1%) per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20%.

E' importante rilevare, in questa sede, che le somme, dovute a titolo di prezzo della vendita, dovranno essere interamente versate agli enti proprietari contestualmente alla stipula del rogito di trasferimento della proprietà, **su un conto corrente dedicato avente ad oggetto "Proventi alienazione alloggi"**.

9. Programmi di reinvestimento:

I proventi, derivanti dall'alienazione degli immobili di E.R.P. inseriti nei Programmi di Alienazione, restano nella disponibilità degli Enti Proprietari e sono destinati all'attuazione di Programmi di Reinvestimento. Solo una quota non superiore al tre per cento (3%) del ricavato può essere utilizzata per spese generali e di amministrazione correlata all'attività del Programma.

I Programmi di Reinvestimento possono prevedere:

- Riqualificazione del patrimonio ERP esistente, ivi compreso il miglioramento della condizione ambientale degli ambiti di intervento, con particolare riferimento alla riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi e della mobilità sostenibile;
- Incremento dell'offerta di nuovi alloggi attraverso interventi di recupero di immobili degradati e dismessi o recupero/riuso di beni confiscati alla camorra o attraverso l'acquisto sul mercato di edifici/alloggi già disponibili o attraverso la nuova costruzione.

La nuova costruzione di alloggi è ammissibile esclusivamente nelle aree PEEP ancora vigenti o nelle zone omogenee B e C dello strumento urbanistico comunale vigente.

I Programmi di reinvestimento devono descrivere analiticamente, individuandoli sul territorio, gli immobili da recuperare o acquistare o le opere da realizzare.

Il programma di reinvestimento, redatto in coerenza con la vigente normativa in materia di contratti pubblici, deve indicare distintamente le quote di risorse finanziarie previste per le seguenti tipologie omogenee di intervento:

- manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistenti;
 - acquisto di fabbricati da inserire nel patrimonio di ERP ed eventuale recupero degli stessi;
 - urbanizzazioni strettamente connesse con il patrimonio ERP;
- ed esclusivamente in ambito di PEEP ancora vigenti o nelle zone omogenee B e C dello strumento urbanistico comunale vigente:
- acquisto di aree destinate alla realizzazione di ERP;
 - nuove costruzioni da destinare all'ERP.

Dalla vendita dei 51 alloggi che saranno inseriti nell'allegato contenente il patrimonio da alienare il Comune di Pellezzano, potrà ricavare un importo complessivo stimato preventivamente in **EURO 1.595.452,90 (euro un milione cinquecentonovantacinquemila quattrocentocinquantadue/90)**, secondo la seguente determinazione:

- n. 2 alloggi alla via Dr. M. Pietraroia nella frazione capoluogo..... € 72.304,00
- n. 8 alloggi alla via G. Gentile nella frazione Coperchia..... € 208.236,80
- n. 24 alloggi nei fabbricati alla via S. Pertini nella frazione Coperchia
Ed in via Santamaria Amato nella frazione Capriglia € 1.197.009,44
- Totale prezzo di vendita per gli alloggi alienabili..... € 1.477.550,24

Tale importo potrà essere reinvestito come riportato nella sottostante tabella

N	Intervento	Importo Previsto	Percentuale
1	Manutenzione straordinaria ed Efficientamento energetico fabbricato ERP Piazza Pagliara	€ 900.000,00	60,91%
2	Valorizzazione aree esterne a verde del fabbricato ERP di via Pertini alla frazione Coperchia	€ 200.000,00	13,54%
3	Urbanizzazione aree esterne connesse con il patrimonio di ERP in via Pietraroia	€ 200.000,00	13,54%
4	Urbanizzazione aree esterne connesse con il patrimonio di ERP in Piazza Pagliara	€ 133.223,73	9,01%
5	Spese Generali e di Amministrazione correlate alle attività del programma	€ 44.326,51	3,00%
	TOTALI	€ 1.477.550,24	100,00 %

Tabella 1

Dall'esame degli interventi previsti nella sovrastante tabella si evince che le quote di risorse finanziarie si distinguono per tipologie omogenee di intervento come di seguito:

Tipologia	Interventi di cui alla tabella 1	Importi per tipologie omogenee di intervento
manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) esistenti;	1	€ 900.000,00
acquisto di fabbricati da inserire nel patrimonio di ERP ed eventuale recupero degli stessi	////////	0
urbanizzazioni strettamente connesse con il patrimonio ERP;	2, 3 e 4	€ 533.223,73
acquisto di aree destinate alla realizzazione di ERP	////////	0
nuove costruzioni da destinare all'ERP	////////	0
TOTALE		€ 1.477.550,24

Tabella 2

A conclusione di tutte le attività inerenti il Programma di Alienazione e Reinvestimento del patrimonio ERP di proprietà del Comune di Pellezzano, tutta la documentazione, composta oltre

che dalla presente relazione dimostrativa della coerenza del Programma di cessione con la finalità delle LEGGI vigenti in materia di politiche abitative e con gli obiettivi della programmazione regionale, anche dei seguenti allegati:

- ALL. A – Patrimonio complessivo abitativo ERP ancora nella disponibilità del Comune di Pellezzano** in cui per ogni alloggio viene riportata la tipologia di alloggio; la scala, il piano, l'interno e i dati catastali (foglio, particella, sub, pertinenze);
- ALL. B) – Patrimonio abitativo ERP vendibile** in cui vengono riportati gli alloggi “vendibili”;
- ALL. C) - Patrimonio abitativo ERP NON vendibile** in cui vengono riportati gli alloggi “NON vendibili”;
- ALL. D) – Elenco alloggi vendibili** e pertinenza con determinazione del prezzo di vendita;

verrà inviata alla Regione Campania – Direzione Generale Governo del Territorio UOD 03 - Rigenerazione urbana e territoriale - Politiche Abitative per la prevista autorizzazione.

