



COMUNE DI PELLEZZANO
PROVINCIA DI SALERNO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 118 del 11/10/2025

OGGETTO: PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E DI REINVESTIMENTO PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) DI PROPRIETA' COMUNALE. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventicinque il giorno undici del mese di ottobre alle ore 09:00, nella modalità telematica della videoconferenza, disposta dal Sindaco ai sensi e per gli effetti del "Regolamento per le riunioni della Giunta Comunale con modalità telematica" approvato con D.G.C. n. 48 del 19.04.2022 si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Nº	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	MORRA FRANCESCO	X	
<u>2</u>	Vicesindaco	MURINO MICHELE	X	
<u>3</u>	Assessore	LANDI RAFFAELA	X	
<u>4</u>	Assessore	VILLARI ANNALaura	X	
<u>5</u>	Assessore	RAIMO CHIARA	X	
<u>6</u>	Assessore	MONA VITO	X	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dott.ssa Giulia Risi.

Il Presidente Dott. Francesco Morra, riconosciuta la legalità dell'adunanza secondo quanto previsto nel sopra citato Regolamento per le riunioni della Giunta Comunale con modalità telematica, invita i presenti a deliberare sulla proposta di cui in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato «Riconizzazione 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 regione, 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. ...”*;
- il successivo comma 2, che prevede *“l’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica”*;
- il successivo comma 3, il quale prevede che *“gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall’art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi della iscrizione del bene in catasto”*;

PREMESSO E CONSIDERATO:

- che l'art. 29 del Regolamento Regionale 28 ottobre 2019 n. 11 “Nuova disciplina per l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”, disciplina la vendita del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- che la Regione Campania, con Decreto Dirigenziale n. 63 del 29/06/2022, ha emanato Linee Guida per la Redazione dei Programmi di Alienazione e di Reinvestimento per la vendita del Patrimonio ERP, ai sensi dell'art. 29 del Regolamento Regionale 11/20219 e ss.mm.ii.;
- che 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 di Pellezzano, 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;
- che i nuovi alloggi, realizzando un complesso programma, furono costruiti in varie parti del territorio comunale (principalmente nelle frazioni Capriglia e Coperchia, nonché nella frazione capoluogo) utilizzando le medesime aree utilizzate per gli insediamenti provvisori. In tal modo fu raggiunto il duplice obiettivo: di recuperare aree fortemente degradate, e di evitare lo spopolamento delle frazioni;
- che il patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica attualmente, a seguito della vendita di taluni alloggi avvenuta a seguito di precedenti piani di alienazione, è articolato anche in fabbricati con situazioni di proprietà mista, con la presenza, pertanto, di diverse situazioni condominiali;
- che il Comune di Pellezzano, ai fini di una più razionale ed economica gestione del proprio patrimonio immobiliare, ha valutato la necessità di procedere ad un piano di alienazione di parte del proprio patrimonio, di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), da attuare, anche in più esercizi, con le modalità di cui all'art. 29 del succitato Regolamento Regionale;

DATO ATTO che l'Amministrazione del Comune di Pellezzano ha fornito indirizzi al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio di predisporre il Programma di Alienazione e di Reinvestimento per la vendita del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP);

VISTA E RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 16 in data 25/03/2025, con la quale è stato determinato:

• **Di approvare** il Programma di Alienazione e Reinvestimento del patrimonio ERP di proprietà del Comune di Pellezzano, redatto dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, prot. 5628 del 21/03/202, dando atto che gli alloggi vendibili sono in numero di 51 (cinquantuno) e che tali alloggi sono stati prioritariamente individuati nei condomini misti, per i residuali alloggi disponibili e per i restanti negli ulteriori 3 fabbricati, demandano alla Giunta Comunale il suo definitivo aggiornamento;

• **Di dare atto che l'inserimento degli immobili nel Piano:**

- A. ne determina la classificazione come patrimonio “disponibile”;
- B. ha effetto dichiarativo della proprietà, anche in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del C.C., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008;

• **Di dare atto che:**

- il Programma di Alienazione e Reinvestimento del patrimonio ERP di proprietà del Comune di Pellezzano, nella sua stesura definitiva, composto dai seguenti allegati sarà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet di questo Comune, con i dati sensibili oscurati nel rispetto delle normative vigenti in tema di trasparenza, pubblicità, comunicazione istituzionale e protezione dei dati personali;
- ai sensi dell'art. 58, comma 5, del D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008, contro l'iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta (60) giorni dalla loro pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;
- gli uffici competenti provvederanno, qualora si rendesse necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura catastale, oltre alle opportune variazioni al conto del patrimonio;

• **Di trasmettere** il Piano di cui alla presente deliberazione alla Giunta Comunale ed al Responsabile dell'Area competente, per i successivi adempimenti di dettaglio ed aggiornamento;

DATO ATTO che:

- a seguito dell'adozione della surrichiamata Delibera Consiliare n. 16/2025 l'Ufficio ha provveduto all'individuazione degli alloggi alienabili nella quota del 75% dei 51 nella disponibilità comunale, e quindi in n. di 38 alloggi;
- con la delibera di Giunta Comunale n. 64 in data 28/05/2025, è stato determinato di approvare la documentazione relativa alla definizione degli alloggi inseriti nel Programma di Alienazione e Reinvestimento del patrimonio ERP di proprietà del Comune di Pellezzano;
- con apposita nota prot. n. 12179 in data 12/06/2025, tutta la documentazione è stata trasmessa alla Regione Campania, per la necessaria preventiva autorizzazione;
- che il competente Ufficio Regionale, a seguito di istruttoria preliminare, ha comunicato in via breve la necessità di integrare la documentazione inviata in quanto nel piano di vendita oltre ai residuali alloggi presenti nei cd. “condomini misti” non sarebbe autorizzabile un Piano di vendita che preveda quote parziali di alloggi negli altri fabbricati da autorizzati, ma solo tutti gli alloggi ricompresi in essi, fino al limite massimo degli alloggi vendibili, onde evitare che di fatto si vadano a determinare dei nuovi “condomini misti”;

VISTA la relazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, prot. 19601 del 29/09/2025, dalla quale, sulla base di quanto emerso dall'incontro intervenuto in Regione Campania, rispetto al numero di alloggi potenzialmente vendibili (in numero di cinquantuno) si è provveduto a redigere i nuovi elaborati, tra cui quello degli alloggi vendibili, pari a n. 34 (inferiore al massimo possibile di 38 alloggi) prioritariamente individuati in 10 nei condomini misti esistenti, e per i residuali 24 alloggi nell'intera consistenza del fabbricato in via S. Pertini alla frazione Coperchia (n. 12 alloggi) e del fabbricato alla via Santamaria Amato nella frazione Capriglia (n. 12 alloggi);

RITENUTO dover procedere con l'approvazione dell'elenco definitivo degli Alloggi oggetto del Piano di vendita 2025, nonché il Programma di reinvestimento, ovvero il reimpiego dei proventi

derivanti dall'alienazione degli immobili di E.R.P. inseriti nei Programmi di Alienazione, al fine di ri-trasmettere tutta la documentazione alla Regione Campania per l'autorizzazione finale;

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1, del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs 267 del 18/08/2000;
ACCERTATA la competenza della Giunta Comunale in ordine all'adozione del presente provvedimento;

CON VOTI unanimi espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

Le premesse del presente atto si intendono qui integralmente riportate ed approvate;

1. **di approvare** la relazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, prot. 19601 del 29/09/2025 comprendenti:
 - l'elenco definitivo degli alloggi vendibili e pertinenza con determinazione del prezzo di vendita;
 - il programma di reinvestimento, ovvero il reimpiego dei proventi, derivanti dall'alienazione degli immobili di E.R.P. inseriti nei Programmi di Alienazione, con gli interventi da effettuare, e le risorse finanziarie distinte per tipologie omogenee di intervento;
2. **di approvare**, conseguentemente ed in esecuzione degli indirizzi impartiti dal Consiglio Comunale con delibera n. 16/2025, l'elenco degli Alloggi definitivamente inseriti nel Piano delle Alienazione, pari a 34 alloggi vendibili (inferiori al numero massimo di 38) ed esattamente:
 - alla via Dr. M. Petraraoia nella frazione capoluogo n. 2 alloggi residui,
 - alla via G. Gentile nella frazione Coperchia n. 8 alloggi residui,
 - alla via S. Pertini nella frazione Coperchia n. 12 alloggi (tutti gli alloggi del fabbricato),
 - alla via Santamaria Amato nella frazione Capriglia n. 12 alloggi (tutti gli alloggi del fabbricato).
3. **di dare atto** che dalla vendita dei 34 alloggi inseriti nel Piano di quelli da alienare il Comune di Pellezzano, potrà ricavare un importo complessivo stimato preventivamente in Euro 1.477.550,24 (euro unmilione quattrocentosettantasettemila cinquecentocinquanta/24);
4. **di approvare** il Programma di reinvestimento delle risorse provenienti dalla alienazione degli alloggi inseriti nel piano di alienazione ammontanti ad Euro 1.477.550,24 (euro unmilione quattrocentosettantasettemila cinquecentocinquanta/24), come sintetizzato nelle tabelle che di seguito si riportano specificando che nella tabella 1 sono indicati gli interventi da effettuare, mentre nella tabella 2 le risorse finanziarie sono state distinte per tipologie omogenee di intervento:

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 Pietraraoia	€ 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

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

5. **di trasmettere** la documentazione approvata con la presente deliberazione alla Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per il Governo del Territorio – UOD 03 - Rigenerazione urbana e territoriale - Politiche Abitative, per la necessaria autorizzazione.
6. **di trasmettere** copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari.

Con successiva votazione unanime

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 1334, comma 4, del D.Lgs. 267 del 18/08/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Sindaco
dott. Francesco MORRA

(atto sottoscritto digitalmente)

IL Segretario Comunale
Dott.ssa Giulia Risi