



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente relazione illustra l'attività di ricognizione e valutazione effettuata dalla Direzione Generale Risorse Strumentali in ottemperanza a quanto disposto dalla Legge Regionale n. 4 del 15 marzo 2011 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale 2011 e pluriennale 2011 – 2013 della Regione Campania (Legge Finanziaria regionale 2011) - art. 1 comma 156 che, al primo paragrafo recita : *"La Giunta regionale, in via programmatica, procede alla ricognizione e alla valutazione del proprio patrimonio, distinguendo tra tipologie di beni con particolare riguardo ai beni funzionali alla erogazione di servizi pubblici locali. A tali attività procede il settore delegato nel termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. L'esito dell'attività di ricognizione è approvato dalla Giunta regionale, su proposta dell'assessore delegato. All'esito di tale attività di ricognizione la Giunta valuta le modalità, le condizioni di convenienza e di migliore gestione e valorizzazione dei beni, considerando anche l'ipotesi di costituzione di una società patrimoniale regionale, con l'eventuale previsione di distinti rami d'azienda per singole tipologie di beni."*

L'attività di ricognizione è stata, altresì, posta in essere dalla Direzione Generale Risorse Strumentali in esecuzione del disposto di cui al Decreto del Commissario Straordinario per l'attuazione del Piano di Stabilizzazione n. 2 del 9 settembre 2009, lett. A comma 1 del dispositivo. La ricognizione in argomento consente, infatti, di avviare il processo di valorizzazione previsto dal Piano di Stabilizzazione finanziaria della Regione Campania – Cap. 9 -, nella misura in cui, attraverso l'utilizzo della banca dati della Direzione, evidenzia la composizione (fabbricati, terreni), la classificazione (patrimonio disponibile/indisponibile), le principali caratteristiche (ubicazione, dati catastali, utilizzazione, consistenza, valore, ecc.) e le principali criticità del portafoglio immobiliare della Regione Campania.

La Direzione Generale Risorse Strumentali, annualmente, ai sensi della L.R. 3 novembre 1993, n. 38 artt. 1 e 3 e della L.R. 30 aprile 2002, n. 7 "Ordinamento contabile della Regione Campania articolo 34, comma 1, Decreto Legislativo 28 marzo 2000, n.76" - Articolo 48 'Conto generale del patrimonio' – predispone la Consistenza del Patrimonio della Regione Campania al 31 dicembre dell'anno precedente.

La Consistenza patrimoniale relativa all'annualità 2012 è pubblicata sul B.U.R.C. n° 31 del 7 Giugno 2013. L'elaborazione della Consistenza patrimoniale già comporta, quindi, la annuale ricognizione del patrimonio regionale, consentendo l'eventuale integrazione e/o espunzione di immobili dagli elenchi, a seguito di mutazioni intervenute nel corso dell'Esercizio Finanziario (vendite, cessioni, acquisizione per espropri, per compravendite, ecc) realizzando, in tal modo, un monitoraggio dinamico del patrimonio.

Relativamente al criterio metodologico adottato per la classificazione dei beni, alla provenienza, alla utilizzazione e destinazione, ai redditi, alla valutazione e, più in generale, alla fase descrittiva del patrimonio regionale, si rimanda alla relazione di accompagnamento alla Consistenza Patrimoniale anno 2012, allegata in appendice per la parte relativa al patrimonio immobiliare.

**BANCA DATI DELLA DIREZIONE GENERALE RISORSE STRUMENTALI**

I dati riportati nella Consistenza patrimoniale derivano dal Database della Direzione Generale Risorse Strumentali. Ciascun cespite, individuato catastalmente, è contrassegnato da un numero identificativo progressivo "ID". Per ciascun ID fabbricato, collegandosi al Database, si acquisiscono dalla maschera iniziale, che si riporta di seguito, i relativi dati.

Quadro A - Ubicazione

Id Fabbricato	Provincia	Comune	Cap
.....			
Località		Indirizzo	
			
Note Ubicazione			
..			

Quadro B - Classificazione Cespite

Utilizzazione	Titolo di godimento	Condizione giuridica	Alienazione/Valorizzazione
... ..	 millesimi	(Classificazione ai sensi art. 822 e ss. codice civile)	Alienare/Valorizzare/in verifica
Provenienza	Rif. normativi provenienza	Nota di voltura	Eventuali vincoli ex lege
			D.leg.vo 42/2004 -Vincolo D.D.MIBAC n.... del
Note Classificazione			

Quadro C - Dati Catastali

Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Superficie	Zona C.	Rendita
.....						mq.			€
Intestatario		Nota di trascrizione			Planimetria			Estratto di Mappa	
Regione Campania		n. GG/MM/AA			GG/MM/AA			GG/MM/AA	
Note Catastali									
'ND'									

Quadro D - Condizione Giuridica Immobile

Pos Fitti	Tipo Contratto	Uso	Conduttore/i	Canone
FATT.....				€/anno

Note in Consistenza

.....

[Visualizza atti collegati](#)[Modifica](#)[Scheda di Sintesi](#)[Visualizza Mappa](#)

Il sistema consente, altresì, di visualizzare per ciascun cespite gli atti salienti (legge di provenienza, verbale di consegna, visura catastale, planimetrie catastali, ecc.), e la relativa scheda di sintesi - elaborata nell'anno 2009 dal previgente Settore- che riporta, tra l'altro, i dati OMI, annualmente



aggiornati, utili ai fini del calcolo del valore, da riportare in Consistenza, ai sensi della L.R. 19/01/2009, n. 1 - art. 26.

Dal 2009 ad oggi la Direzione ha cercato di attivare un poderoso intervento di implementazione dei dati, attraverso la digitalizzazione di atti amministrativi, grafici, documentazione informatica, fotografica, ecc., ed ha compilato la parte della scheda afferente alla provenienza, alla condizione giuridica e, in sintesi, a tutto ciò che si poteva evincere dagli atti al fascicolo.

La fase successiva, ad oggi non ancora avviata, avrebbe dovuto comportare l'acquisizione di dati di maggior dettaglio (certificazione urbanistica, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, coordinate georiferite, documentazione fotografica, stato conservativo), da inserire nel fascicolo fabbricato, che avrebbero consentito la conoscenza di tutti gli elementi necessari per l'individuazione della migliore forma di valorizzazione. E' evidente, infatti, che nella gestione del patrimonio assumono particolare rilievo la precisa e completa individuazione di ciascun cespite e, nel contempo, la necessità di acquisire e organizzare in maniera sistematica la sommatoria di attributi che lo contraddistinguono.

In tale ottica, la banca dati informatica della Direzione Generale Risorse Strumentali è predisposta per acquisire i dati conoscitivi afferenti a ciascuna proprietà del Patrimonio regionale. Ciò sia per garantire un efficace sistema di gestione e controllo, sia per poter elaborare un percorso metodologico che consenta, attraverso successive fasi di approfondimento, di pervenire ad una più precisa elaborazione del "Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare della Regione Campania", così come previsto dalla normativa vigente, attraverso l'acquisizione del maggior numero di parametri valutativi che possano contribuire a determinare le scelte dell'Amministrazione a tale riguardo.

Il processo di valorizzazione prevede, come direttrici principali di intervento, l'acquisizione dei dati conoscitivi e l'analisi delle conoscenze acquisite, con particolare attenzione a:

- Per i fabbricati:
 - La verifica della sussistenza di vincoli di carattere culturale e/o ambientale (con eventuale potenzialità di utilizzo in termini di sviluppo);
 - L'inserimento nell'ambito di specifici progetti territoriali di sviluppo;
 - La presenza di prescrizioni urbanistiche di Piani Comunali e Sovracomunali;
 - La verifica di interventi di manomissione o abusivismi su immobili in uso a terzi (fitto o concessione).
- Per i terreni:
 - la verifica e il controllo dell'uso dei suoli anche in funzione di più articolate ipotesi di sviluppo (agricolo, turistico-produttivo, ecc.);
 - la sovrapposibilità tra cartografia catastale e aereofotogrammetria;
 - la connessione con il portale Mistral per verificarne eventuali trasformazioni abusive.

Risulta evidente come tale percorso non possa prescindere da una cartografia dettagliata che coniughi elementi grafici di visualizzazione a dati e metadati corrispondenti. E' la tipica architettura delle nuove metodiche di cartografia in ambiente G.I.S. (Geographic Information System).

Consapevole di tale necessità la Direzione Generale Risorse Strumentali, congiuntamente al Servizio S.I.T., incardinato presso il previgente Settore Monitoraggio e Controllo degli Accordi di Programma, ha già svolto un progetto sperimentale per la redazione di una cartografia digitale del patrimonio regionale che, in una prima fase, ha interessato i comuni di Napoli e Giugliano in Campania. Tale sperimentazione si è avvalsa del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), già predisposto dalla Regione Campania, e che si pone a livello di eccellenza su scala nazionale.



L'utilizzo di tale procedura, già nella fase di sperimentazione, svolta attraverso la rapida visualizzazione del materiale grafico di riferimento, ha consentito di evidenziare alcune criticità, legate a singoli cespiti e/o a particolari aree omogenee di riferimento. La sperimentazione si è rivelata estremamente valida e, pertanto, ha evidenziato in maniera significativa l'opportunità di generalizzare un simile sistema cartografico riferito a tutte le proprietà regionali (demaniali e patrimoniali).

LA RICOGNIZIONE

Il criterio metodologico adottato per la ricognizione risponde alle finalità di cui all'art. 1 comma 156 e, solo parzialmente, alle finalità di cui alla fase 1 del Piano di Stabilizzazione finanziaria della Regione Campania, in materia di Valorizzazione del Patrimonio immobiliare.

In tale ottica il portafoglio immobiliare regionale è stato rappresentato secondo clusters individuati, per quanto attiene ai fabbricati, in ordine a:

1. ambito territoriale (Provincia);
2. classificazione (disponibile – indisponibile – demanio culturale);
3. tipologia (categoria e classe catastale);
4. attuale effettiva destinazione d'uso;
5. valutazione.

Per quanto attiene ai terreni:

1. ambito territoriale (Provincia)
2. classificazione (disponibile – indisponibile – Demanio Culturale),
3. tipologia (classe);
4. attuale effettiva destinazione d'uso.
5. valutazione.

Al fine di dare una rappresentazione di maggior dettaglio, in relazione ad alcune peculiarità del patrimonio della Regione Campania, si sono individuati i seguenti ulteriori clusters:

1. Terreni ex O.N.C. – Litorale Domitio;
2. Poderi ex O.N.C;
3. Patrimonio ex Colosimo.

Il cluster 'Terreni ex O.N.C. – Litorale Domitio' è relativo a terreni che, in quanto interessati dal fenomeno dell'abusivismo edilizio, perpetratosi in maniera massiva negli ultimi decenni nella zona, hanno subito profonde trasformazioni che richiedono un approfondimento di carattere giuridico, urbanistico e catastale.

Il cluster 'Poderi ex O.N.C.' è relativo a poderi che potrebbero risultare, allo stato, solo formalmente ancora di proprietà regionale.

Il cluster 'Patrimonio ex Colosimo' è relativo a terreni e fabbricati, di cui alcuni in comunione pro indiviso, provenienti dal disciolto Ente Patronato Regina Margherita pro-ciechi "Istituto Paolo Colosimo", i cui proventi sono destinati all'Istituto pro-ciechi Paolo Colosimo operante in Napoli alla Via S. Teresa degli Scalzi,36 in Napoli.



IL PATRIMONIO DELLA REGIONE CAMPANIA

Il cospicuo patrimonio regionale, essendo costituito per la quasi totalità da cespiti provenienti da Enti disciolti, è caratterizzato, stante il mancato adempimento di attività ipo-catastali da parte di questi ultimi e, spesso, la imprecisione e/o genericità dei dati contenuti nelle norme statali e nei verbali di trasferimento, da notevoli irregolarità sia sotto il profilo della titolarità sia sotto il profilo tecnico catastale.

A ciò va aggiunto il fenomeno della mancata comunicazione alla Direzione Generale Risorse Strumentali, nel corso degli anni, di acquisti o espropri effettuati da altri Settori, dai vari Commissariati straordinari e Strutture; la qual cosa determina notevoli difficoltà sia nella elaborazione della Consistenza patrimoniale sia nella gestione degli aspetti correlati alla titolarità dei beni.

Valga, emblematicamente, il fatto che i diversi Commissariati, che spesso svolgono attività di programmazione e gestione del territorio, esercitino in maniera autonoma e senza interlocuzioni interne il loro compito. Un esempio tipico è rappresentato dalle procedure di esproprio o di acquisizione di terreni per la realizzazione di strade, acquedotti e quant'altro, spesso delegate ai vari Concessionari, per le quali, come è più volte emerso, non viene data alcuna notizia alla Direzione Generale Risorse Strumentali, unico detentore dei poteri di gestione della titolarità giuridica delle proprietà della Regione Campania. Con ciò inficiando, nei fatti, la piena conoscenza del patrimonio immobiliare della Regione, in particolar modo in ambito demaniale.

Per tale motivo si è ritenuto doveroso, propedeuticamente all'elaborazione della presente ricognizione, interpellare tutte le previgenti Aree Generali di Coordinamento affinché fornissero l'elenco dettagliato dei beni (fabbricati e terreni) che ciascun Settore, nell'ambito delle proprie attività, ha acquisito al patrimonio regionale (per effetto di trasferimenti ope legis, acquisizioni dirette, espropri, realizzazioni effettuate da soggetti attuatori in nome e per conto della Regione Campania con utilizzo di fondi strutturali, altro) oppure sui quali la Regione Campania gode di diritti reali, pervenuti alla Regione Campania ope legis o per acquisto diretto.

Per quanto attiene ai terreni, inoltre, si è proceduto ad una puntuale verifica di quelli provenienti dall'Opera nazionale Combattenti ricadenti nei Comuni di Giugliano in Campania e Pozzuoli che, in modo particolare, negli ultimi decenni, hanno subito notevoli variazioni di natura catastale derivanti sia da variazioni d'ufficio apportate dall'Agenzia del Territorio agli identificativi catastali, sia da variazioni di classamento derivanti da accatastamenti, effettuati da soggetti privati, di fabbricati realizzati abusivamente.

Ritenendo che una diligente ricognizione del patrimonio regionale non possa prescindere dagli aspetti gestionali dello stesso, si è ritenuto opportuno riportare, negli elenchi allegati alla delibera, la attuale condizione giuridica dei cespiti e la reale destinazione.

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA REGIONE CAMPANIA

La Regione Campania ha avviato, negli ultimi anni, una politica di gestione del patrimonio immobiliare tendente a creare le condizioni per una conduzione sempre più efficiente e razionale dei beni, finalizzata all'incremento delle entrate e alla riduzione della spesa corrente sostenuta a titolo di locazioni passive.



Da ultimo, la Giunta regionale, con proprio atto n. 244 del 12 marzo 2010, allo scopo di prevedere una disciplina più completa ed organica delle locazioni, delle concessioni e delle altre forme di assegnazione in uso dei beni di proprietà regionale, ad integrazione e parziale modifica di quanto già previsto con le deliberazioni n. 1273/2005, n. 1012/2007, n. 1013/2007 e n. 911/2009, ha approvato "Le linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni dei beni immobili regionali".

Purtuttavia non si possono sottacere le notevolissime difficoltà che si riscontrano a causa di continui fenomeni di occupazioni abusive, morosità, costruzioni in assenza totale di autorizzazioni. Tale situazione determina una cospicua mole di contenzioso per la salvaguardia del patrimonio regionale, i cui tempi di definizione, trattandosi di procedimenti giudiziari, sono solitamente abbastanza lunghi e prescindono dalla volontà dell'Ente.

Per quanto attiene ai fabbricati la tipologia del contenzioso riguarda essenzialmente:

1. sfratti per finita locazione (con conseguente occupazione sine titolo, non avendo i conduttori sottoscritto il rinnovo contrattuale);
2. sfratti per morosità;
3. occupazione abusiva di immobili regionali.

Per quanto attiene ai terreni la tipologia del contenzioso riguarda essenzialmente:

1. Occupazioni abusive ;
2. Occupazioni abusive, con realizzazione di manufatti in assenza totale di autorizzazioni;
3. Morosità.

Per quanto attiene la gestione dei terreni, la maggiore difficoltà la si riscontra nella gestione dei suoli ex Opera Nazionale Combattenti, specie sul Litorale Domitio, a causa del fenomeno dell'abusivismo edilizio.

Inoltre, la ricognizione relativa a detti terreni è stata particolarmente rigorosa. Si è proceduto, partendo dai dati riportati nei verbali di consegna dell'O.N.C., ad una puntuale verifica di quanto risulta, all'attualità, riportato in Catasto in ordine ai terreni siti nei Comuni di Castelvoturno, Giugliano in Campania e Pozzuoli. In dettaglio è stata verificata l'effettiva superficie delle particelle, la loro titolarità, eventuali accatastamenti e rispondenza in mappa di quanto riportato sulle visure.

Si è riscontrato che moltissimi terreni sono stati oggetto di frazionamenti, con conseguente soppressione delle particelle originarie, per cui si è dovuto procedere alla ricomposizione delle singole particelle, attualmente riportate in catasto, in relazione alle maggiori consistenze trasferite, all'epoca, dall'O.N.C.

Si è riscontrato, inoltre, che la realizzazione di fabbricati ed il loro accatastamento, ha determinato un diverso classamento, con conseguenti identificativi diversi da quelli originari e con intestazioni diversificate (Regione Campania, O.N.C., soggetti terzi, Regione Campania e soggetti terzi, O.N.C. e soggetti terzi).

Attesa la peculiarità di tale cluster, si è ritenuto opportuno creare un allegato ad hoc nel quale sono riportati dati di maggiore dettaglio che, sicuramente, dovranno essere oggetto di particolari approfondimenti di natura giuridica preceduti da accertamenti in loco. Per essi, infatti, è necessario distinguere quali manufatti rientrano nella condonabilità prevista dalle leggi che si sono susseguite nel tempo, tenendo conto, tuttavia, che tale verifica attiene alle competenze attribuite



ai Comuni, quali enti deputati al rilascio delle eventuali concessioni o permessi a costruire in sanatoria.

Infine, un ulteriore cluster è costituito dai Poderi. Trattasi di appezzamenti di terreno promessi in vendita dall'ex ONC con la dicitura "poderi", ma non ancora trasferiti poiché, in parte dei casi oggetto di contenzioso ancora in corso, in altri è in corso l'istruttoria. I procedimenti riguardano il trasferimento di n. 10 poderi, corrispondenti ai numeri 2-3-7-8-9-10-15(parte)-23-26- e 27, per una superficie complessiva pari a circa mq. 1.007.731 così suddivisa:

- Podere 2 circa mq. 114.169;
- Podere 3 circa mq. 142.599;
- Podere 7 circa mq. 125.154;
- Podere 8 circa mq. 115.489;
- Podere 9 circa mq. 62.286;
- Podere 10 circa mq. 95.043;
- Podere 15 (parte) mq. 26.774;
- Podere 23 circa mq. 168.834;
- Podere 26 circa mq. 104.943
- Podere 27 circa mq. 52.440.

Anche in questo caso, le verifiche catastali effettuate richiedono ulteriori accertamenti in loco in ragione del fatto che le particelle originarie, in molti casi, sono state soppresse, dando origine a particelle diverse, delle quali numerose, a seguito di interventi edilizi, sono state allibrate al Catasto Fabbricati.

Da ultimo, per una corretta lettura dei dati, si segnala che fanno ancora parte del patrimonio disponibile regionale numerosi terreni ex O.N.C., dei quali l'ente di provenienza aveva realizzato un progetto di quotizzazione ed aveva promesso in vendita, ai coloni e mezzadri ai quali erano state assegnate, le quote. Per detti cespiti, individuati in appositi elenchi, la Regione Campania con proprie deliberazioni n. 5590 del 27 ottobre 2001 e n. 4819 del 25 ottobre 2002 aveva autorizzato il trasferimento, previa verifica dei presupposti contrattuali, agli aventi diritto. I procedimenti di trasferimento sono tuttora in corso. I proventi del trasferimento, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1977M, n. 616 art. 117, sono di competenza del Ministero del Tesoro.

IL PROCESSO DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA REGIONE CAMPANIA

La Regione Campania ha disposto, per la prima volta, attraverso l'emanazione delle LL.RR. 3-11-1993 n. 38, art. 9 e ss. e 6-12-2000 n. 18 art. 25 e s.m.i. , la dismissione del proprio patrimonio disponibile non utilizzato per fini istituzionali.

Il primo elenco dei beni alienabili fu approvato nel 2000, con la Legge regionale n. 18 – art. 25, ma, considerando i necessari adempimenti tecnici legati alle dismissioni (accatastamenti, volturazioni, frazionamenti, perizie di stima, ecc), le prime alienazioni si sono concretizzate solo nel 2003.

Nel corso dell'anno 2007, per effetto della soppressione, ai sensi L.R. n. 1 del 19 gennaio 2007 art. 37, dell'Ente Regionale Sviluppo Agricolo in Campania (E.R.S.A.C.) il patrimonio regionale si è implementato di ulteriori cespiti, per gran parte dei quali l'Ente di provenienza aveva già disposto il trasferimento e le relative norme di riferimento.



Nel corso dell'anno 2008 è stato introdotto, un nuovo elemento normativo che di fatto va a rimodulare la categoria dei beni appartenenti al patrimonio disponibile inserendo in essa la componente dei beni suscettibili di valorizzazione. Trattasi dell'art. 58 del D.L. 25 Giugno 2008, n. 112 - convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 06/08/2008 n. 133 – recante disposizioni in ordine alla "Ricognizione e valorizzazione immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali"

Il dettato dell'art. 58 esplica effetti non secondari sul processo di alienazione, infatti:

- a) consente la risoluzione di gran parte delle problematiche afferenti alla regolarizzazione degli aspetti relativi alla proprietà dei singoli cespiti consentendo, nella maggior parte dei casi, la rapida trascrizione, intavolazione e voltura degli stessi laddove non risultavano completati i procedimenti relativi ai trasferimenti, trascrizioni e/o volturazioni ed intavolazioni;
- b) consente l'aggiornamento annuale della programmazione dell'Ente in termini di alienazione e valorizzazione del proprio patrimonio.

Ad oggi, la dismissione del patrimonio disponibile regionale avviata nell'anno 2003, ed effettuata direttamente dalle strutture interne all'Amministrazione, ha comportato introiti pari a circa 20mln di euro.

IL PIANO DELLE ALIENAZIONI

La Legge 133/2008 art. 58 prevede che, ai fini del riordino, gestione e valorizzazione immobiliare delle Regioni vengano individuati, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. L'elenco di detti beni costituisce il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni rappresenta per l'Ente un documento strategico in quanto indicativo della programmazione in termini economico-finanziari, sociali, culturali ecc. e in ciò si differenzia dalla Consistenza Patrimoniale che è, invece, è una mera elencazione dei beni di proprietà regionale, del loro valore, del loro attuale utilizzo e degli esiti in termini finanziari della loro gestione.

Ne deriva pertanto che, allo stato, non tutti i beni disponibili sono inseriti nel Piano delle Alienazioni ma solo quelli per i quali l'Ente ha già deciso in tal senso. E' il caso, ad esempio, dei beni ex Colosimo, provenienti dal disciolto Patronato Regina Margherita, che pur essendo classificati quali beni disponibili non sono stati mai inseriti nel Piano in quanto vincolati al mantenimento dei non vedenti dell'Istituto pro-ciechi Paolo Colosimo.

Il Piano delle Alienazioni, allegato al Bilancio di Previsione annuale della Regione Campania, comprende in linea di massima:

- a) Beni (fabbricati e terreni) dei quali è stata già disposta l'alienazione con le Leggi Regionali n.18/2000 art.25 e n. 8/2004 art. 3 comma 4 oppure dagli enti di provenienza, come nella fattispecie dei beni provenienti dall'ERSAC;



- b) Beni per i quali si rende necessario, ai fini dell'effetto dichiarativo della proprietà, ai sensi del 3° comma dell'art. 58 della Legge 133/08, l'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni sulla base di documentazione esistente agli atti d'ufficio.

IL PIANO DELLE VALORIZZAZIONI

La Legge 133/2008 art. 58, (comma 7 e 8), per quanto attiene ai beni inseriti nel Piano delle Valorizzazioni, consente di individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

Tra le forme di valorizzazione alternative, di particolare interesse potrebbe risultare, ad esempio, la concessione o locazione a terzi, a titolo oneroso per un periodo non superiore a cinquanta anni, di immobili di particolare pregio storico-architettonico allo scopo di riqualificare e riconvertire i beni attraverso interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di servizio dei cittadini, nel rispetto delle previsioni del codice dei beni culturali e del paesaggio. La norma prevede che le concessioni e le locazioni siano assegnate con procedura ad evidenza pubblica, per un periodo tale da garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario e comunque non eccedente i cinquanta anni.

La recente normativa, in materia di abbattimento del debito pubblico, ha introdotto l'opportunità di una ulteriore forma di valorizzazione che può aver luogo mediante conferimento al Fondo FIV Plus gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti.

IL FEDERALISMO DEMANIALE

Il patrimonio ed il demanio regionale sono suscettibili di ulteriore implementazione per effetto del Decreto Legislativo 28 maggio 2010, n. 85 "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42".

I decreti attuativi della norma individuano i beni statali che, su richiesta dell'ente territoriale interessato, possono essere attribuiti a titolo non oneroso a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni.

Gli Enti territoriali cui sono attribuiti i beni sono tenuti a garantirne la massima valorizzazione funzionale ed a disporre di essi nell'interesse della collettività rappresentata. ed a vantaggio diretto o indiretto della collettività territoriale rappresentata.

Ciascun ente assicura l'informazione della collettività circa il processo di valorizzazione anche tramite pubblicazione sul proprio sito internet istituzionale.

I beni immobili statali che, a titolo non oneroso, sono trasferiti a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni che li richiedono sono i seguenti:



- a) tutti i beni appartenenti al demanio marittimo e relative pertinenze, come definiti dall'articolo 822 del codice civile e dall'articolo 28 del codice della navigazione, con esclusione di quelli direttamente utilizzati dalle amministrazioni statali;
- b) tutti i beni appartenenti al demanio idrico di interesse regionale o provinciale e relative pertinenze, nonché le opere idrauliche e di bonifica di competenza statale, come definiti dagli articoli 822, 942, 945, 946 e 947 del codice civile e dalle leggi speciali di settore;
- c) tutti gli aeroporti di interesse regionale appartenenti al demanio aeronautico civile statale e le relative pertinenze, come definiti dall'articolo 698 del codice della navigazione;
- d) tutte le miniere e le relative pertinenze ubicate su terraferma;
- e) tutte le aree e i fabbricati di proprietà dello Stato, diversi dalle tipologie di cui alle precedenti lettere, ad eccezione di quelli esclusi dal trasferimento in quanto utilizzati dallo Stato per fini istituzionali.

Le risorse nette, derivanti a ciascuna Regione ed ente locale dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito ai sensi del D.Leg.vo 28 maggio 2010, n.85 nonché quelle derivanti dalla eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi beni siano stati conferiti, sono acquisite dall'ente territoriale per un ammontare pari al settantacinque per cento delle stesse.

Le predette risorse sono destinate alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. La residua quota del venticinque per cento è destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

CONCLUSIONI

La presente relazione non è, e non potrebbe essere, esaustiva nel rappresentare la molteplicità e complessità delle situazioni che caratterizzano il cospicuo patrimonio della Regione Campania; indica, tuttavia, gli elementi fondamentali ricorrendo, ove possibile, a classificazioni tipologiche simili.

Le novità introdotte dalla L.R. n. 19/01/2009 n. 1 art. 26 hanno fornito alla Direzione Generale Risorse Strumentali l'occasione per individuare nuovi criteri metodologici atti a garantire la puntuale e costantemente aggiornata rilevazione dello stato di ciascun cespite del patrimonio regionale.

Quanto sopra determina il costante aggiornamento della banca dati che costituisce il supporto conoscitivo per una sempre migliore gestione del patrimonio regionale sia in termini economici che di corretto utilizzo.

La banca dati rappresenta, inoltre, la base informativa indispensabile per la definizione delle politiche regionali in termini di valorizzazione del patrimonio, in linea con quanto previsto dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133, ma in tale ottica si rileva la necessità di una più approfondita e puntuale indagine conoscitiva che riguardi il singolo cespite e le relative potenzialità.

Per quanto attiene, infine, ai beni di interesse storico, artistico ed archeologico, l'intento principale resta la individuazione, di volta in volta e di concerto con le competenti Soprintendenze, di forme di valorizzazione atte a garantirne l'utilizzo, la pubblica fruizione e, nel contempo, la salvaguardia.



ANALISI DEI DATI

Dall'analisi dei dati contenuti negli elenchi si rileva che il patrimonio della Regione Campania si compone, complessivamente, di :

n. 1.020 cespiti allibrati al Catasto Fabbricati, oltre circa 90 immobili per i quali sono in corso le procedure di registrazione.

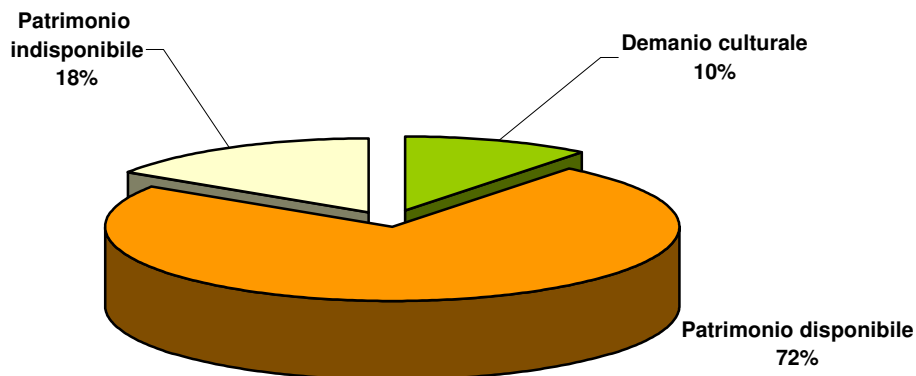
n. 5.087 cespiti allibrati al Catasto Terreni.

A. FABBRICATI

Ai sensi degli artt. 822 e ss. del codice civile e dell'art. 1 della legge regionale 3/11/1993, n. 38, dei fabbricati il 72% è classificato quale Patrimonio disponibile, il 18% quale Patrimonio indisponibile e l'10% quale Demanio Culturale ai sensi del D. Leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

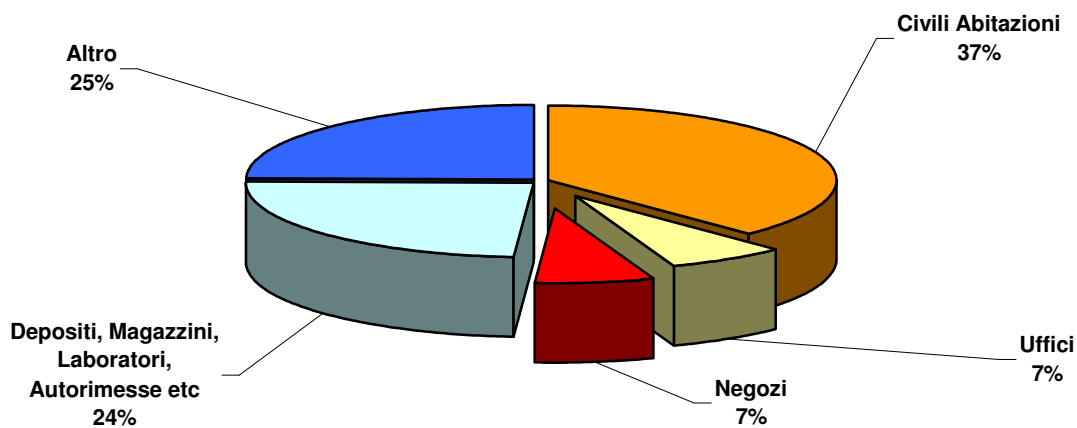


**Fabbricati suddivisi per classificazione
(art.822 e ss. Cod.Civ.)**



Di essi il 37% è composto da civili abitazioni, il 7% da uffici, il 6% negozi o botteghe (Cat. C/1), il 25% da depositi (Cat. C/2), altro (chiese, opifici, scuole, ecc) 25%.

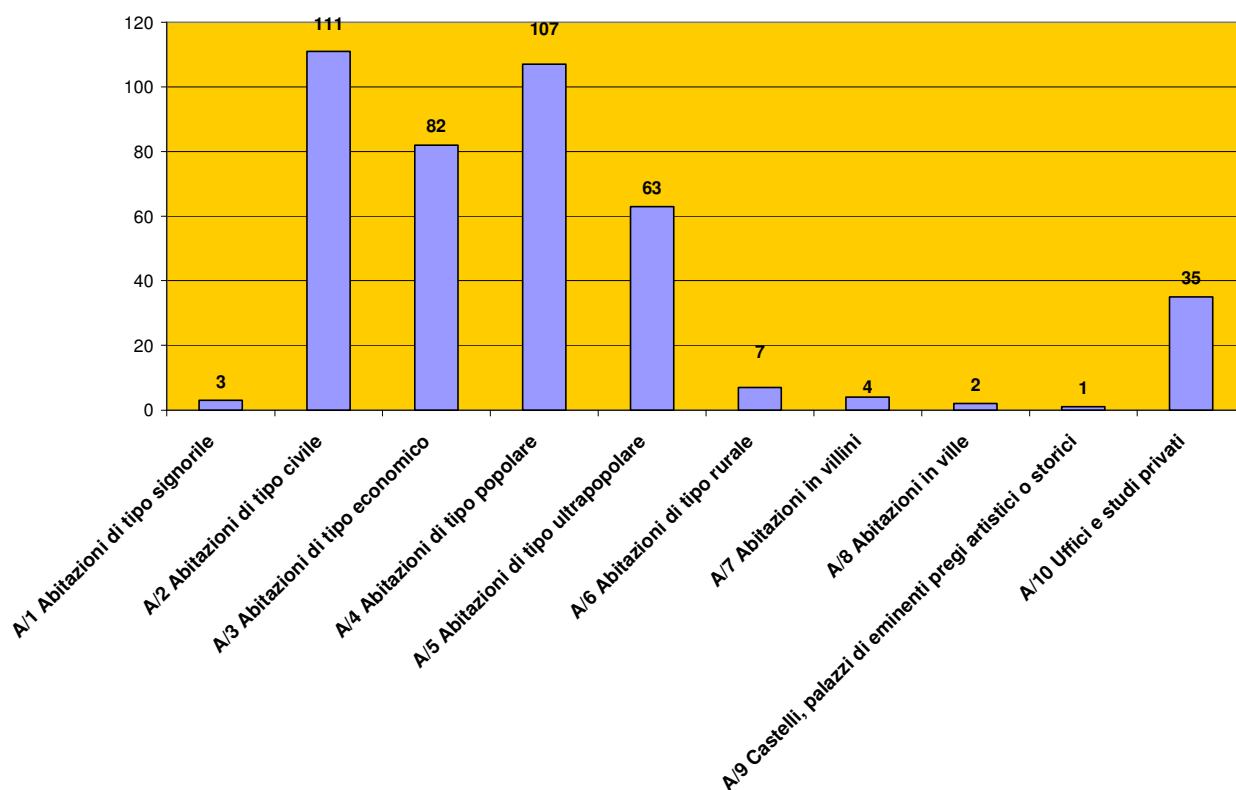
Fabbricati suddivisi per Tipologia



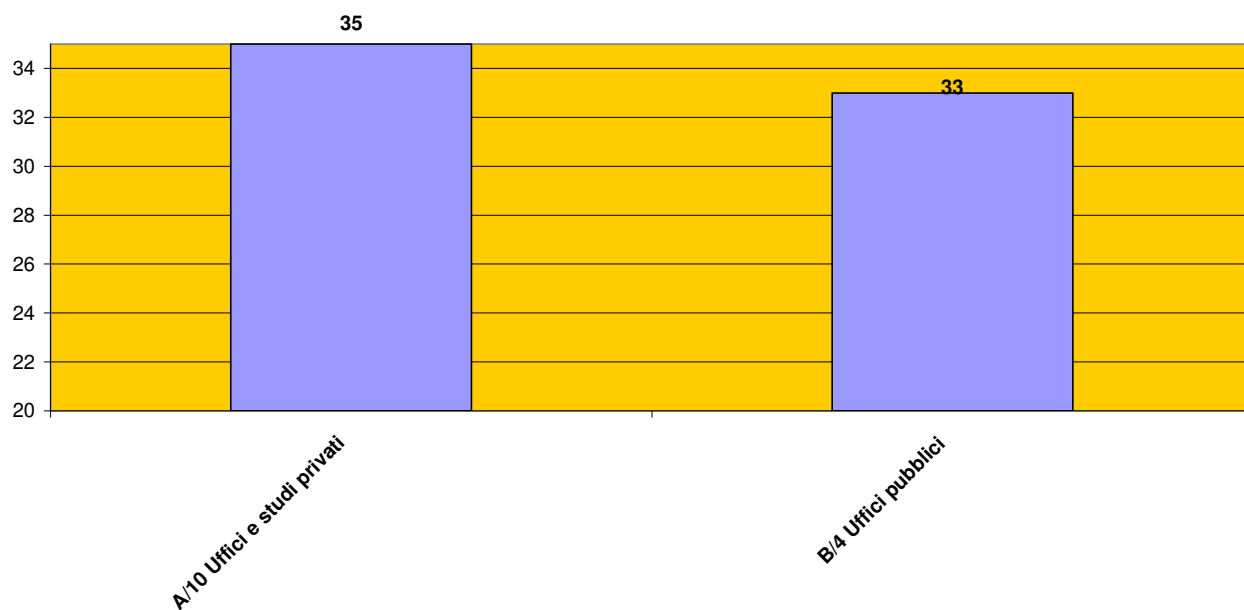
In dettaglio:



Civili Abitazioni

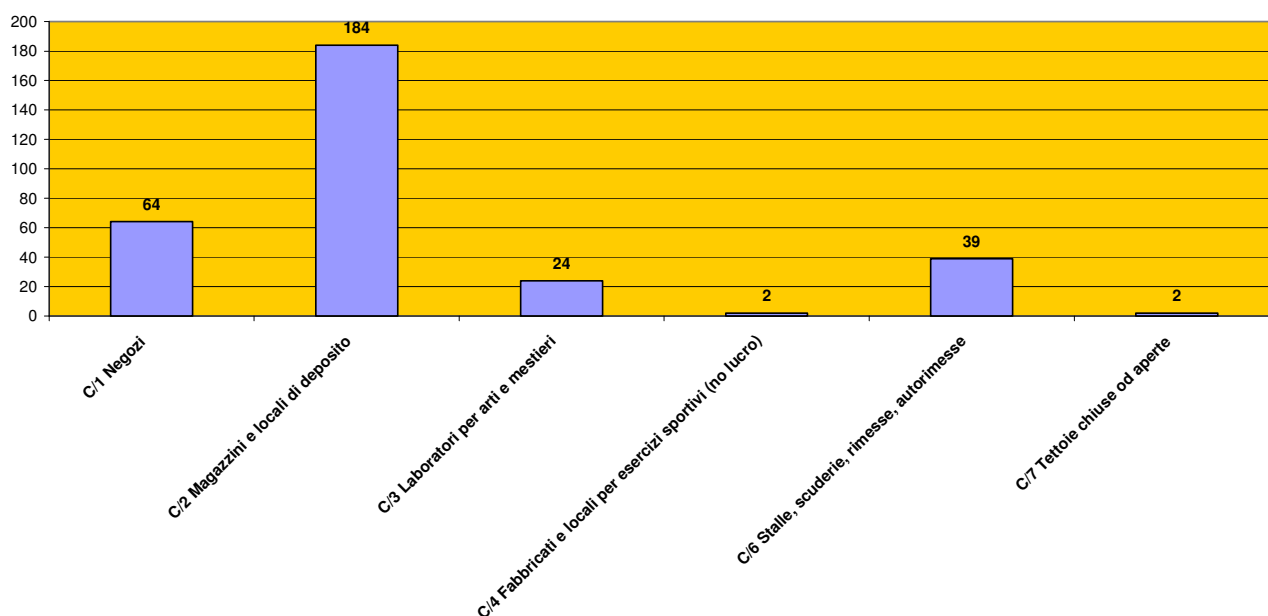


Uffici

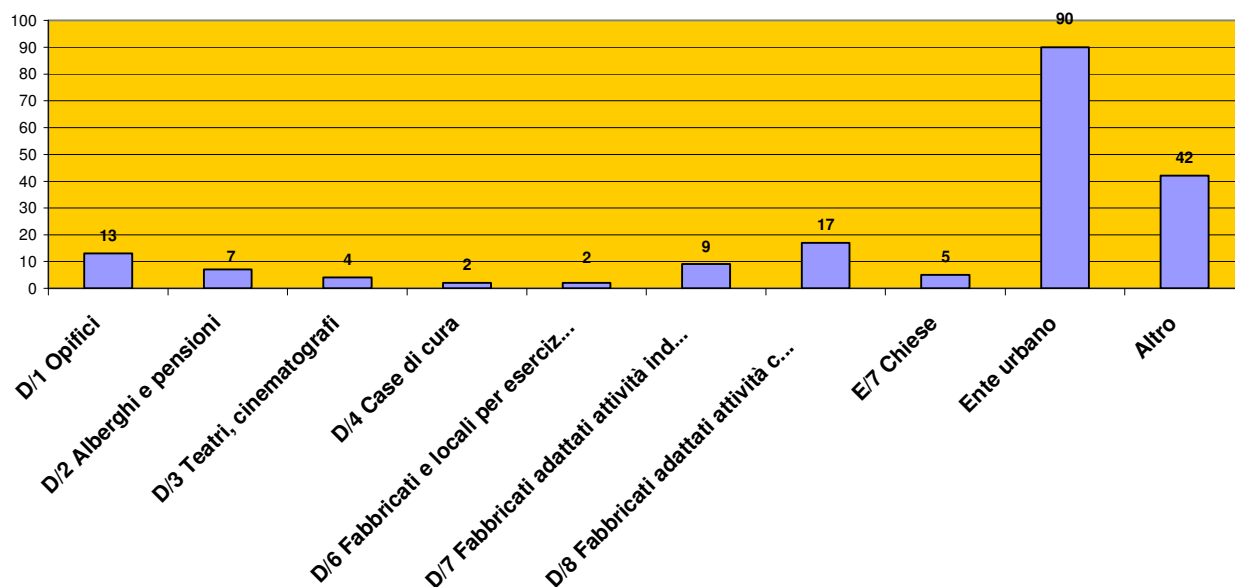




Negozii - Depositi, Magazzini, Laboratori, Autorimesse etc



Altro

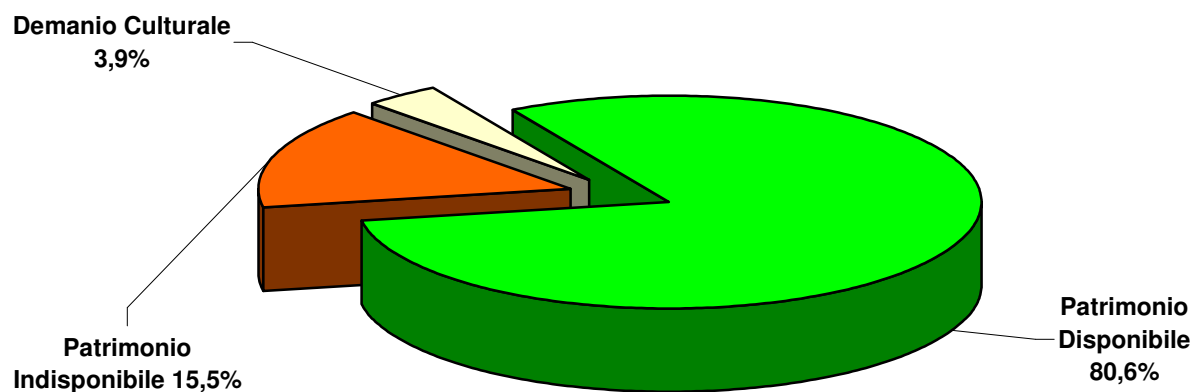


B. TERRENI

Ai sensi degli artt. 822 e ss. del codice civile e dell'art. 1 della legge regionale 3/11/1993, n. 38, dei terreni n. 4038 sono classificati quale patrimonio disponibile, n. 855 quale patrimonio indisponibile e n. 194 quale Demanio Culturale.

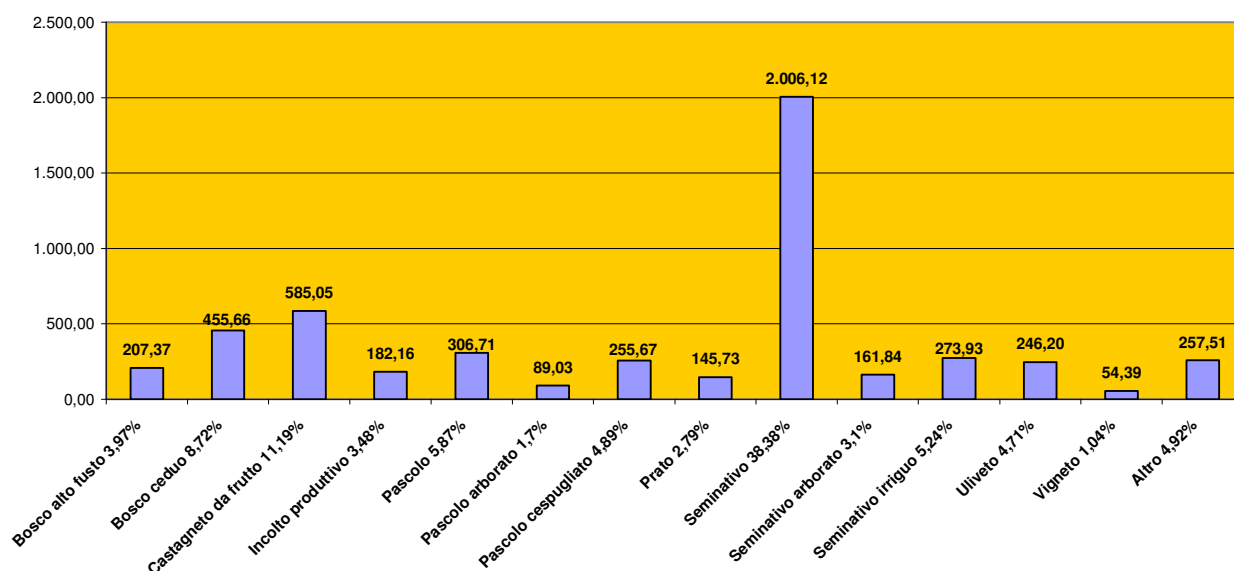


Terreni suddivisi per classificazione (art. 822 e ss. Cod. Civ.)



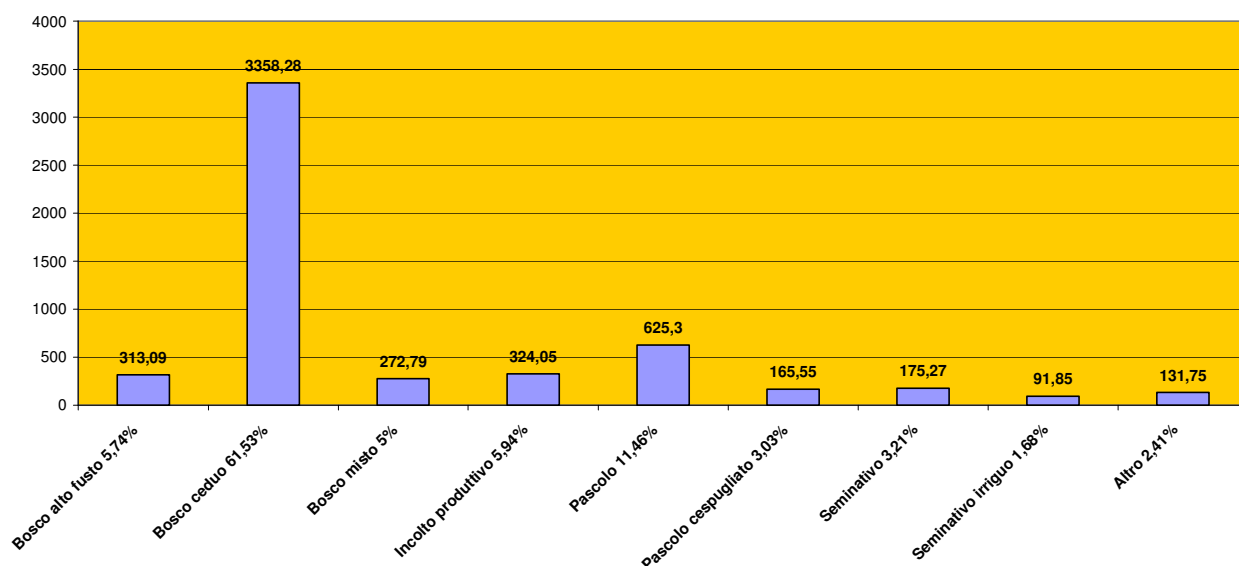
Con riferimento alle consistenze ed al classamento, il patrimonio disponibile ed indisponibile risulta composto come segue :

Terreni Disponibili Suddivisi per Qualità (superfici in ha)



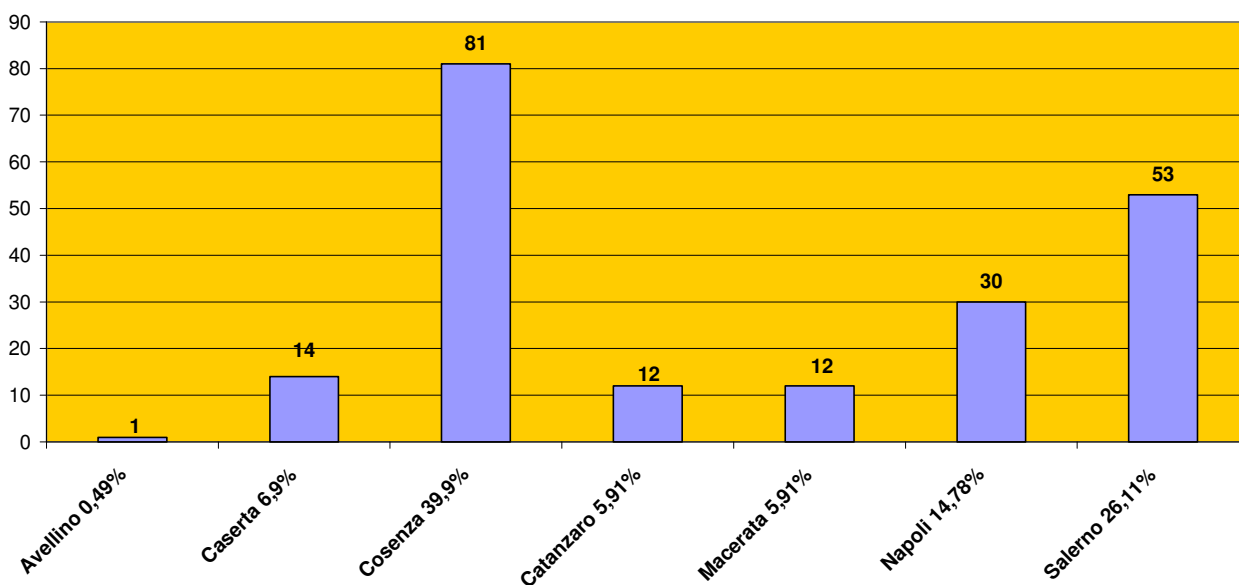


Terreni Indisponibili Suddivisi per Qualità (superfici in ha)



Attualmente i cespiti allibrati al Catasto Terreni comprendono n. 203 fabbricati rurali, ripartiti per Province come da grafico che segue. Ai sensi del D.L. 13/05/2011 n. 70 - art. 7 comma 2-bis, 2-ter e 2-quater- convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 e del D.L. 6/12/2011 n.201, art.13 comma 14 ter, come convertito in legge dalla L. 22/12/2011 n.214, art. 1 comma 1, la Direzione Generale Risorse Strumentali sta procedendo, previa accatastamento, al trasferimento di detti cespiti al Catasto Fabbricati, con le modalità stabilite dal Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994 n.201.

Fabbricati Rurali suddivisi per Provincia





Del patrimonio, n° 498 fabbricati e n° 2.319 terreni, pari al 32 % del patrimonio, sono inseriti nel Piano delle Alienazioni .

IMMOBILI DA ALIENARE
in rapporto alla totalità dei cespiti

