



Regione Campania
Settore Demanio e Patrimonio

Consistenza del Patrimonio

per l'anno 2012

Relazione illustrativa

Regione Campania

Indice

INDICE.....	2
ALLEGATI:	3
INTRODUZIONE.....	4
1. LA CLASSIFICAZIONE.....	6
2. LA PROVENIENZA	8
2.1 TRASFERIMENTI	8
2.2 ACQUISTI DIRETTI	9
3. LA CONSISTENZA	11
3.1 O.N.C.....	12
3.2 AZIENDE AGRO-PATRIMONIALI	13
3.2.1 Tenuta agro-patrimoniale Passerano	13
3.2.2 Tenuta agro-patrimoniale Montecoriolano.....	16
3.2.3 Comunzione pro-indiviso Cosenza e Catanzaro	18
3.3 E.R.S.A.C.	18
4. UTILIZZAZIONE E DESTINAZIONE.....	19
5. LA GESTIONE.....	20
6. I REDDITI.....	21
7. LA VALUTAZIONE.....	23
7.1 FABBRICATI	24
7.2 TERRENI.....	25
7.3 RIEPILOGO E CONFRONTO DEI DATI	27
8. PARTECIPAZIONI SOCIETARIE	28
9. BENI MOBILI	29
9.1 BENI MOBILI DI PREGIO ARTISTICO	29
9.2 BENI MOBILI STRUMENTALI	30
10. BENI EX LEGGE 80/84.....	31
CONCLUSIONI.....	32

Regione Campania

ALLEGATI:

Allegato A	–	Patrimonio Indisponibile	(pag. A1-A71)
Allegato B	–	Patrimonio Disponibile	(pag. B1-B233)
Allegato C	–	Patrimonio in comunione pro-indiviso - Fabbricati	(pag. C1-C7)
Allegato D	–	Patrimonio in comunione pro-indiviso - Terreni	(pag. D1-D38)
Allegato E	–	Beni mobili	(pag. E1-E27)
Allegato F	–	Beni di pregio artistico - eredità Quintieri	(pag. F1-F9)
Allegato G	–	Beni di pregio artistico - Acquisizioni Dirette	(pag. G1-G8)
Allegato H	–	Partecipazioni societarie	(pag. H1-H2)
Allegato I	–	Fabbricati acquisiti con il diritto di prelazione	(pag. I1-I14)
Allegato L	–	Concessioni su immobili regionali	(pag. L1-L5)
Allegato M	–	Beni ex Legge 80/84	(pag. M1-M16)

Regione Campania

INTRODUZIONE

La L.R. 19/01/2009, n. 1 - art. 26 – stabilisce quale metodologia per la determinazione del valore della consistenza patrimoniale :

- a) Per i fabbricati il valore minimo desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio;
- b) Per i terreni agricoli i Valori Agricoli Medi (VAM) disponibili;
- c) Per i terreni con uso diverso dall’agricolo il valore venale assunto a base del calcolo dell’Imposta Comunale sugli Immobili – ICI;

In linea con tale previsione normativa, il Settore Demanio e Patrimonio ha proceduto ad una puntuale disamina dell’intero patrimonio immobiliare regionale accertando:

- per ciascun cespite appartenente alla categoria dei fabbricati:
 - tipologia;
 - identificazione catastale;
 - consistenza dell’immobile;
 - consistenza delle pertinenze;
 - consistenza totale dell’unità immobiliare e delle pertinenze;
 - zone omogenee OMI, le microzone catastali;
 - determinazione del valore.
- per i terreni agricoli:
 - tipologia di coltura;
 - identificazione catastale;
 - consistenza;
 - individuazione della Regione Agraria di appartenenza;
 - determinazione del valore.
- per i terreni con uso diverso dall’agricolo:
 - identificazione catastale;
 - consistenza;
 - eventuale variazione, rispetto all’anno precedente, della destinazione d’uso prevista dall’Ente locale con la conseguente modifica del valore venale del cespite ai fini del pagamento dell’Imposta Comunale sugli Immobili;

Regione Campania

- determinazione del valore.

La metodologia adottata dal Settore, per il conseguimento dell'obiettivo, è stata la verifica ed aggiornamento dei dati contenuti nella scheda fabbricato, relativa a ciascun Identificativo, previa :

- acquisizione presso le Agenzie del Territorio competenti delle planimetrie catastali aggiornate;
- ricerca negli atti d'ufficio di eventuali rilievi planimetrici accurati, redatti da tecnici interni o esterni ed eventuale documentazione fotografica;
- acquisizione di eventuali Decreti di Vincolo imposti dalla Soprintendenza;
- reperimento di eventuale materiale (catastale, grafico, fotografico, ecc.) e della documentazione aggiornata relativa ai beni attualmente gestiti dalla SAUIE e/o in precedenza gestiti dall'ERSAC;
- verifica del reale stato d'uso dei singoli cespiti;
- verifica della destinazione d'uso degli stessi;
- verifica in ordine alla classificazione di cui all'art. 826 c.c. ed alla L.R. 38/93 art. 1;
- salvataggio del materiale nella banca dati del Settore.

Detta attività, oltre a contribuire all'asestamento ed aggiornamento dell'Archivio del Settore, determina una efficace azione ricognitiva del patrimonio regionale e, nel contempo, una diligente analisi delle problematiche tecnico-amministrative relative ai singoli cespiti, la qual cosa non può che concorrere ad una più attenta programmazione delle attività del Settore volte ad una maggiore efficienza ed efficacia nella gestione del patrimonio regionale.

Non da meno, è opportuno evidenziare che l'attività di cui sopra rappresenta il supporto indispensabile per l'attuazione del disposto di cui all'art. 58 del D.L. 25 Giugno 2008, n. 112 – convertito in legge con modificazioni dalla L. 06/08/2008 n. 133 art.1 co.1 – recante disposizioni in ordine alla “Ricognizione e valorizzazione immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali” - e alla Deliberazione di G.R. n. 479 del 18/03/2009 “Adempimenti per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni approvato con L.R. 19 Gennaio 2009 n. 2”.

Al fine di evitare una rappresentazione eccessivamente frammentata del patrimonio immobiliare, i codici identificativi dei cespiti sono allineati alla esatta individuazione catastale piuttosto che ai diversificati utilizzi e/o ai rapporti verso terzi.

In ordine alla classificazione dei beni patrimoniali, ai sensi dell'art. 826 c.c., sono riportati quali beni patrimoniali indisponibili (per destinazione) gli immobili adibiti a sedi degli uffici

Regione Campania

regionali e ad uffici di pubblica utilità nonché quelli utilizzati per fini sociali, culturali e per lo svolgimento di attività sportive.

In qualche caso, beni destinati ad uffici regionali o di pubblica utilità sono stati classificati disponibili in coerenza alla normativa regionale (L.R. 18/2000 art. 25) che ne disponeva la vendita.

I beni ex Colosimo sono stati classificati beni disponibili, ad eccezione di quelli gestiti direttamente dal Settore Demanio e Patrimonio (Istituto Colosimo in Napoli, Via Partenope n. 5 Napoli, Villa Matarazzo Ercolano).

Al riguardo occorre precisare, tuttavia, che è in corso un giudizio degli eredi del Barone Quintieri contro la Regione Campania, il cui esito potrebbe condizionare la classificazione degli stessi.

Si segnala, altresì, che in consistenza sono riportati beni immobili oggetto di acquisizione da parte di Enti pubblici ai sensi della L.R. 22/2004, art. 10 e ss. Per detti beni, secondo il combinato disposto della citata normativa e della deliberazione G.R. n. 292/2004 e s.m.i., sono stati stipulati contratti preliminari di compravendita che subordinano la stipula del contratto definitivo alla realizzazione del progetto, avente fini di rilevante interesse pubblico, e prevedono per la Regione la verifica della avvenuta realizzazione, dell'attivazione del bene all'uso e, in caso di inadempienza, la reintegra del possesso. Per detta casistica è riportata nelle note la data di stipula del preliminare.

Ai fini di una corretta lettura dei dati della Consistenza, si ritiene altresì evidenziare che nell'elenco Fabbricati sono presenti immobili che, di proprietà della Regione alla data del 31/12/2012, per espressa disposizione di legge dovranno essere conferiti a titolo gratuito ad altri Enti o Società. E' il caso, ad esempio, dei beni ex ERSAC da trasferire a titolo gratuito ai Comuni.

1. La classificazione

La Regione Campania ha un proprio demanio e un proprio patrimonio. I beni della Regione si distinguono in demaniali e patrimoniali secondo le norme dell'art. 822 e ss. del codice civile (art. 1 della legge regionale 3/11/1993, n. 38).

Costituiscono il demanio regionale i beni indicati nel secondo comma dell'art. 822 del codice civile, se appartengono alla Regione per acquisizione a qualsiasi titolo.

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" costituiscono il c.d. demanio culturale i beni acquisiti in via di prelazione ai sensi

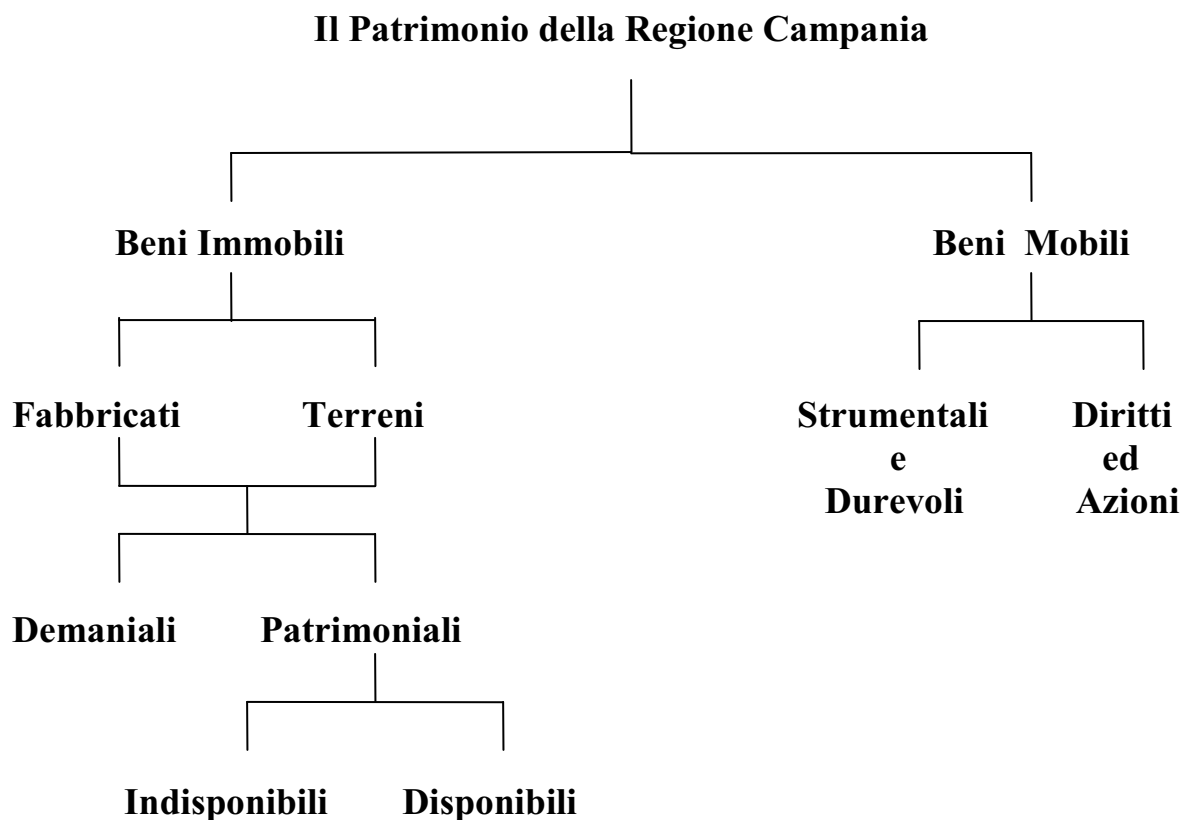
Regione Campania

degli artt. 60 e ss., i beni dei quali è stato accertato l'interesse culturale e quelli per i quali non è stato ancora avviato il procedimento di verifica.

Tutti gli altri beni sono definiti patrimoniali e si distinguono in indisponibili e disponibili nonché in mobili ed immobili.

I beni mobili possono avere natura strumentale e durevole ovvero sono rappresentati da diritti ed azioni di natura mobiliare.

Riassumendo i beni di proprietà della Regione Campania sono così suddivisi:



La presente consistenza elenca esclusivamente i beni patrimoniali che rientrano, con il proprio valore, nel conto generale del patrimonio.

Regione Campania

2. La provenienza

I beni di proprietà della Regione Campania sono pervenuti per trasferimento in forza di leggi e decreti oppure per acquisto diretto.

2. 1 Trasferimenti

La maggior parte dei beni patrimoniali è pervenuta alla Regione Campania per trasferimento in forza di leggi e decreti.

Nella Tabella seguente sono riportati gli Enti di provenienza ed i relativi riferimenti legislativi.

Tabella riassuntiva delle provenienze

Amministrazione per le Attività Assistenziali Italiane e Internazionali	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Associazione Nazionale tra Mutilati e Invalidi del Lavoro	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Azienda di Stato per le Foreste Demaniali	D.P.R. 24.07.77 n° 616	D.M. 10.10.80
C.I.A.P.I. (Centro Interaziendale Addestramento Prof.le Industria)	L. 06.10.71 n° 853 Delibera C.I.P.E. 12.12.72	L.R. 09.08.78 n° 22
Cassa per il Mezzogiorno	D.P.R. 06.03.78 n° 218	
Cassa per il Mezzogiorno (Centri Servizi Culturali)	D.P.R. 06.03.78 n° 218	Delibera C.I.P.E. 12.12.72
Consorzio Nazionale Produttori Canapa	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Ente Ospedaliere San Camillo	L.R. 18.3.98 n° 3	
Ente Patronato Regina Margherita Istituto Pro-Ciechi Paolo Colosimo	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Ente Nazionale Assistenza Lavoratori	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Ente Nazionale Addestramento Lavoratori del Commercio	L. 16.05.70 n° 281	D.P.R. 15.01.72 n° 10
Ente Nazionale Assistenza Orfani Lavoratori Italiani	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Ente Nazionale per la Cellulosa e la Carta (E.N.C.C.)	L. 27.3.2001 n° 122	D.M. 27/11/2001
Ente Nazionale Lavoratori Rimpatriati e Profughi	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Ente Regionale per lo Sviluppo Agricolo in Campania(E.R.S.A.C)		L.R. 19.01.2007 n°1
Ente Regionale per lo Sviluppo e la Valorizzazione dell'Artigianato(E.R.S.V.A)		L.R. 19.01.2007 n°1
Ente Sviluppo Irrigazione Trasformazione Fondiaria Puglia –	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641

Regione Campania

Lucania		
Ministero del Lavoro (Fondo Addestramento Profes.le Lavoratori)	L. 21.12.78 n° 845	
Gioventù Italiana	L. 18.11.75 n° 764	
Istituto Incremento Ippico	D.P.R. 24.07.77 n° 616	D.P.R. 31.03.79
Istituto Nazionale Addestramento Perfezionamento Lavoratori Industria	L. 16.05.70 n° 281	D.P.R. 15.01.72 n° 10
Istituto Studi Mezzogiorno	Tribunale S.M.C.Vetere Veteri Capua	Sentenza 2441/93
Istituto Nazionale Istruzione Addestramento Settore Artigianato	L. 16.05.70 n° 281	D.P.R. 15.01.72 n° 10
Ministero Agricoltura e Foreste	L. 16.05.70 n° 281	D.P.R. 15. 1.72 n° 11 - D.M. 28.10.74
Ministero delle Finanze (Canale Sarno)	L. 27.12.77 n° 984	D.M. 25.09.80
Ministero degli Interni (Campi Profughi)	L. 16.05.70 n° 281	D.P.R. 15.01.72 n° 9
Ministero dei Lavori Pubblici (Genio Civile)	D.P.R. 1972 n° 8	D.P.R. 24.07.77 n° 616
Ministero del Tesoro (Aule Mobili)	L. 27.12.73 n° 868	
Orfanotrofio Militare	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Opera Nazionale Combattenti	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Opera Nazionale Invalidi di Guerra	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Opera Nazionale Pensionati d'Italia	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 21.10.78 n° 641
Opere Universitarie	D.P.R. 24.07.77 n° 616	L. 22.12.1979 n° 642

2.2 Acquisti diretti

Parte del patrimonio della Regione Campania è costituito da immobili, fabbricati e terreni, acquistati direttamente dall'Ente per fini istituzionali oppure, nel caso di immobili di particolare interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico, in via di prelazione ai sensi dell'art. 60 e ss. del D. Leg.vo 42/2004.

Questi ultimi, appartenenti al c.d. "demanio culturale", vengono acquisiti dall'Ente per essere tutelati e valorizzati mediante attività che ne garantiscano, compatibilmente con le esigenze di uso istituzionale, la pubblica fruizione e vengono riportati nell'apposito allegato I.

I complessi immobiliari che la Regione Campania ha acquistato sono:

- nel 1978 il fabbricato sito in Napoli alla Piazza Salvo d'Acquisto n. 13 (ex Hotel Universo);
- nel 1984 il complesso "La Gaiola", costituito da due isolotti con relative costruzioni e frontistante proprietà sulla terraferma;

Regione Campania

- nel 2001 l'immobile sito in Roma, alla via Poli n° 29, adibito a sede di rappresentanza della Regione Campania;
- nel 2002 l'immobile ubicato in San Marco dei Cavoti (BN), alla piazza Risorgimento n° 21-22, in compartecipazione con la Provincia di Benevento (25%) e il Comune di San Marco dei Cavoti (25%), da destinare a sede della Fondazione Lee Iacocca;
- nel 2002 zona di terreno in Napoli, località La Gaiola, mediante esercizio del diritto di prelazione dalla società Il Fontaniello a r.l. in fase di liquidazione, inserita, per la sua valenza archeologica, nel Parco Archeologico di Posillipo;
- nel 2002 l'immobile ubicato nel Centro Direzionale di Napoli, is. F/13, adibito a sede del Consiglio Regionale della Campania, in locazione finanziaria dalla ISVEIMER tramite la SanPaolo Leasing;
- nel 2002 l'area archeologica in Pozzuoli, via Luciano, sede dell'antico monumento di epoca romana Stadio di Antonino Pio;
- nel 2003 l'immobile ubicato in S. Giorgio del Sannio, alla Strada Statale Appia n° 7, in compartecipazione con la Provincia di Benevento (44,44%), destinato a centro multifunzionale di eccellenza;
- nel 2003 l'immobile ubicato in Napoli alla Piazzetta Teodoro Monticelli denominato Palazzo Penna;
- nel 2004 l'immobile ubicato in Napoli alla Via S. Lucia n. 81, già sede della Giunta Regionale della Campania;
- nel 2004 l'ex Convento monumentale di Santa Caterina a Formiello, a Napoli, p.zza Enrico de Nicola, 46, mentre nel 2005 veniva acquistato il Chiostro piccolo facente parte dello stesso complesso;
- nel 2005 il complesso immobiliare sito in Benevento alla Via Santa Colomba, già sede di uffici della Giunta Regionale della Campania;
- nel 2005 il Palazzo DonnaRegina in Napoli, in via Settembrini 79, sede del Museo di arte contemporanea MADRE;
- nel 2005 l'area archeologica in San Paolo Belsito (NA), località La Vigna, sede di ritrovamenti archeologici ed inserito nell'ambito del P.I.T. "Valle dell'Antico Clanis" per la realizzazione di un Parco Archeologico della Preistoria;
- nel 2006 il complesso immobiliare sito in San Marco Evangelista (Caserta), sede di un Centro di Protezione Civile Regionale;

Regione Campania

- nel 2006 l'area sita in località Croce del Papa nel Comune di Nola, interessata dai ritrovamenti di un villaggio risalente all'età del Bronzo Antico ed inserita nell'ambito del P.I.T. "Valle dell'Antico Clanis" per la realizzazione di un Parco Archeologico della Preistoria;
- Nel 2007 il complesso immobiliare denominato "Monte Faito", in compartecipazione con la Provincia di Napoli, costituito da terreni e fabbricati ricadenti nel territorio dei Comuni di Castellammare di Stabia, Vico Equense e Pimonte;
- Nel 2007 il complesso immobiliare denominato "Villa Episcopio", costituito da un fabbricato e dai relativi terreni pertinenziali, ricadente nel territorio del Comune di Ravello;
- Nel 2007 n° 1 Terreno sito nel Comune di Benevento località "La Francesca" già in uso al Corpo Forestale dello Stato;
- Nel 2008 l'immobile in Napoli Piazza Trieste e Trento, 48 sede del "Circolo Artistico Politecnico";
- Nel 2008 il compendio immobiliare in Portici (NA) Piazzale E. Fermi da destinare a sede dell'IMAST quale infrastruttura per il "Distretto tecnologico nel settore dell'Ingegneria dei materiali polimerici e compositi e strutture";
- Nel 2010 l'immobile in Napoli Piazza S. Maria degli Angeli, 1 da destinare a Biblioteca per la conservazione e la fruizione del patrimonio bibliografico dell'Istituto di Studi Filosofici.

3. La consistenza

La consistenza dei beni di proprietà della Regione Campania è quella analiticamente riportata negli allegati alla presente relazione (ALL. A – M). Nella elencazione sono riportati, per ciascun bene:

- dati catastali;
- valore calcolato ai sensi della L.R. 19/01/2009 n. 1 art.26;
- destinazione e/o utilizzazione;
- reddito prodotto;
- note.

Regione Campania

Per grandi linee e con riferimento alla provenienza ed alla destinazione d'uso, la tipologia dei fabbricati e dei complessi immobiliari è quella di seguito descritta:

- centri per l'addestramento e la formazione professionale (da E.N.A.L.C., I.N.I.A.S.A., I.N.A.P.L.I., E.N.A.O.L.I. e CAS.MEZ.);
- complessi immobiliari per l'assistenza (da O.N.P.I., O.N.I.G. ed E.N.A.O.L.I.);
- palestre ed impianti sportivi (da G.I. ed E.N.A.O.L.I.);
- sale cinematografiche e teatri (da G.I. ed E.N.A.L.);
- colonie marine, montane, elioterapiche (da G.I.);
- edifici industriali (da C.N.P.C.);
- fabbricati, opifici, serre e terreni destinati allo sviluppo agricolo e alla riforma fondiaria (E.R.S.A.C.);
- appartamenti adibiti a civili abitazioni o studi professionali (vari);
- uffici (vari).

Una descrizione più dettagliata meritano i beni provenienti dall'O.N.C. (Opera Nazionale Combattenti) e dall'ERSAC (Ente Regionale per lo Sviluppo Agricolo in Campania) e le aziende agro-patrimoniali dell'Istituto Colosimo.

3.1 O.N.C.

La superficie complessiva dei beni provenienti dalla soppressa Opera Nazionale Combattenti è di oltre 1.200 ha, costituiti da terreni agrari (quasi 400 ha), fascia boschiva, arenili, fabbricati, strade, canali, fossi, etc., oltre al cratere degli Astroni e diverse proprietà immobiliari nel centro di Napoli.

Essi sono ubicati in due zone:

- una che si estende dal Monte di Cuma fino al Lago Patria, ricadente in territorio dei Comuni di Bacoli, Castel Volturno, Giugliano e Pozzuoli (445 ha);
- un'altra nel comprensorio del Basso Volturno comprendente territori dei Comuni di Cancellò Arnone, Capua, Castel Volturno, Grazzanise, Pignataro Maggiore, S. Maria la Fossa, S.Tammaro di Capua e Villa Literno (570 ha).

Regione Campania

Tra i beni di natura boschiva si annoverano la Tenuta degli Astroni e la Pineta di Licola Varcaturò.

La Tenuta boschiva degli Astroni, sita in territorio dei Comuni di Napoli (Torre Centrale) e Pozzuoli, ha una estensione di oltre 250 ha e nel 1987 è stata dichiarata Riserva Naturale.

3.2 Aziende Agro-Patrimoniali

Le aziende agro-patrimoniali provenienti dal disciolto Ente Patronato Regina Margherita Pro-Ciechi Istituto Paolo Colosimo sono:

- tenuta agro-patrimoniale Passerano, ubicata nel Comune di Galliciano nel Lazio (RM);
- tenuta agro-patrimoniale Montecoriolano ubicata in Comune di Potenza Picena (MC)
- comunione pro-indiviso delle proprietà ubicate nelle Province di Cosenza e Catanzaro.

3.2.1 Tenuta agro-patrimoniale Passerano

La Tenuta di Passerano è situata nel Comune di Galliciano nel Lazio, al chilometro 8 della Via Maremmana II, ed aveva un'estensione di circa mille ettari, pari a 1/1000 della superficie agricola laziale.

L'attuale territorio adibito ad Azienda agro-patrimoniale di Passerano si estende su una superficie di circa 900 ettari, dopo gli espropri per la costruzione del tratto autostradale, della sottostazione E.N.E.L. con relativi elettrodotti, dei metanodotti SNAM e dei tracciati e sottostazione TAV. Ha destinazione colturale a seminativo, pascolo e oliveto (circa 754 ha) e, per la rimanente parte, a bosco d'alto fusto, bosco ceduo, strade e fabbricati.

L'azienda comprende il Castello di Passerano, edificato nel XIV secolo, la cui proprietà è passata attraverso le famiglie Colonna, Orsini e Rospigliosi, e da quest'ultima detenuto fino al 1923, allorquando il Barone Paolo Quintieri lo rilevò, insieme ai circa 1000 ettari di terreno circostanti, dando luogo ad una importante tenuta agricola. Comprende inoltre diversi fabbricati, tra cui abitazioni, stalle, magazzini, depositi ed altre costruzioni minori, costituendo un vero e proprio villaggio rurale.

Regione Campania

L'attività prevalente è costituita dall'allevamento di circa 500 capi bovini da latte, di razza frisona italiana. E' inoltre presente un allevamento di cavalli attualmente costituito da 28 capi.

La superficie agricola utilizzabile è destinata coltivata a triticale, mais ed avena da granella, oltre erbai per trinciati e fieno, utilizzati prevalentemente per l'alimentazione animale, nonché altre colture destinati al mercato. Circa tre ettari dell'Azienda sono coltivati a olivo per la produzione di olio extravergine.

L'azienda è di proprietà della Regione Campania da quando l'art. 1-bis della legge 21/10/1978, n. 641, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 18/8/1978, n.481 ha soppresso l'Ente Patronato Regina Margherita pro-ciechi Istituto "Paolo Colosimo" di Napoli trasferendo alla Regione Campania, in forza del D.P.R. 31/3/1979, il personale e le funzioni proprie dell'Ente, avente quale fine statutario "la protezione ed il ricovero" di ragazzi non vedenti ed ipovedenti, nonché il relativo patrimonio. L'Ente Patronato Regina Margherita aveva beneficiato del lascito del Barone Giovanni Paolo Quintieri che nel suo testamento olografo stabiliva: "...lascio tutti i miei beni presenti e futuri al Patronato Regina Margherita per non vedenti, Istituto Paolo Colosimo di Napoli perchè siano devoluti all'assistenza, istruzione, educazione, beneficenza dei non vedenti ricoverati nell'istituto medesimo".

Su iniziativa dell'Assessorato al Demanio e Patrimonio si è avviata un'azione di recupero e riqualificazione della Tenuta, finalizzata al risanamento produttivo ed economico con lo scopo di incrementare il contributo a sostegno dell'Istituto Colosimo. Tali azioni hanno condotto finora al conseguimento di alcuni importanti risultati, fra i quali lo sviluppo del patrimonio zootecnico con conseguente aumento della produzione di latte, l'incremento delle produzioni agricole e la riduzione dei costi.

Il potenziale di sviluppo della Tenuta Passerano indica l'opportunità di perseguire un Piano di rilancio e di sviluppo fondato su due linee direttrici:

1. lo sviluppo e l'ammodernamento delle attività agricole
2. la diversificazione e la promozione della multifunzionalità

Entrambe rispondono direttamente ed indirettamente alla principale finalità connessa all'attività della Tenuta: il raggiungimento di un livello di redditività tale da offrire un reale sostegno agli ospiti dell'Istituto Colosimo.

Lo sviluppo delle attività agricole della Tenuta Passerano richiede la realizzazione di iniziative finalizzate all'ammodernamento delle strutture aziendali e volte a:

- recuperare e sviluppare le condizioni di efficienza e redditività;
- innovare il quadro produttivo aziendale;

Regione Campania

- diversificare la produzione e le fonti di reddito;
- avviare la commercializzazione diretta dei prodotti.

L'investimento finalizzato alla produzione di energia da fonti rinnovabili (biomassa e fotovoltaico) costituisce l'opzione strategica del programma di sviluppo aziendale intorno alla quale organizzare la pianificazione del sistema di interventi più appresso descritto.

La realizzazione di un impianto di produzione di energia da biomassa consentirà di recuperare efficienza e ridurre i costi gestionali tali da favorire l'ampliamento degli impianti per l'incremento dell'allevamento, da utilizzare anche per la produzione di carne.

Accanto alle possibilità di sviluppo aziendale sul piano strettamente agricolo, integrato fino all'ipotesi di realizzare la filiera corta, sono presenti importanti potenzialità di sviluppo della multifunzionalità.

E', infatti, intendimento della Giunta Regionale indirizzare le attività della Tenuta Passerano verso iniziative ulteriori, strettamente connesse al settore primario, mediante l'avvio di percorsi volti a soddisfare e a fornire risposte alla domanda sociale e di welfare degli ospiti dell'Istituto Colosimo. A mero titolo esemplificativo si fa riferimento a servizi educativi, riabilitativi, e co-terapeutici per persone portatrici di bisogni speciali, a iniziative per l'accoglienza diurna, semi-residenziale o residenziale (negli edifici localizzati nella tenuta, opportunamente riqualificati) per gli ospiti dell'Istituto Colosimo, naturali destinatari delle attività della Tenuta e per soggetti inseriti in percorsi di assistenza.

Attualmente, l'attività principale dell'azienda è la produzione del latte, con una media giornaliera di tutto rispetto, superiore ai 5100 litri, che consente il conseguimento del 95% circa delle quote latte disponibili.

Per quanto attiene al settore zootecnico, nell'anno 2012 il numero di capi di bestiame ha raggiunto n° 505 capi, utili sia per la produzione di latte che per la vendita di carne. Quest'ultima si effettua esclusivamente attraverso la cessione di animali vivi prevalentemente alla cooperativa, di cui l'Azienda è socio ed a distributori terzi, in quanto non è ancora disponibile la macelleria aziendale che è in fase di allestimento. L'incremento dei capi di bestiame, verificatosi negli ultimi anni, ha reso necessaria anche la realizzazione di una nuova stalla, ultimata nell'anno 2010.

Le attività agricole dell'azienda sono finalizzate principalmente al raggiungimento dell'autosufficienza alimentare della mandria che, in questo momento di contingenza sfavorevole del mercato sia interno che estero, è un obiettivo particolarmente importante da raggiungere e rimane una condizione essenziale per la sostenibilità dell'attività di allevamento. Negli ultimi anni inoltre è stato messo in pratica il programma delle semine e concimazioni secondo la direttiva CEE

Regione Campania

sul basso impatto ambientale, che prevede colture a rotazione, ridotto utilizzo di fertilizzanti chimici e diserbanti. Le semine sono state pianificate anche in funzione della rotazione delle colture, necessaria per migliorare la fertilità dei terreni e contrastare gli agenti infestanti.

L'azienda agricola di Passerano è continuo oggetto di molteplici richieste di fruizione da parte di associazioni, scuole ed enti, per l'organizzazione di visite guidate e manifestazioni pubbliche.

Essa, in realtà, presenta notevoli potenzialità di sviluppo sia sul piano strettamente agricolo, integrato fino all'ipotesi di filiera corta, sia sul piano della multifunzionalità: sociale, ambientale, culturale e turistica.

3.2.2 Tenuta agro-patrimoniale Montecoriolano

Si estende sulla collina omonima per una superficie ridotta a circa 160 ha in conseguenza degli espropri per la costruzione dell'autostrada e per l'edilizia Economica e Popolare.

E' attraversata da adeguata rete di strade poderali ed ha destinazione colturale a seminativo, bosco ceduo e fabbricati (fattoria, cantina, magazzino, ex stalla, villa padronale e case coloniche).

Della tenuta circa 41 ha sono destinati a vigneto che nell'anno 2012 ha prodotto uva per 267.805 kg per il corrispondente di 191.181 lt di vino e circa 32 ha ad uliveto, condotto fino al 31/12/2009 con il metodo biologico, che nell'anno 2012 ha prodotto 77.015 kg di cui 61.470 kg trasformate e 15.545 kg vendute a terzi. Ben tre tipologie di olio extravergine prodotto in azienda, sono inserite tra le migliori sei della Marche.

Gran parte del reddito scaturisce dalla vendita del vino e dell'olio che avviene sia al dettaglio, presso il punto vendita ubicato in locali di proprietà dell'azienda sulla strada principale di Porto Potenza Picena e/o direttamente presso la cantina dell'Azienda, sia all'ingrosso con la fornitura a distributori, che coprono buona parte della Regione Marche, e a ristoratori della zona.

L'eccellenza raggiunta dai vini rossi prodotti in azienda ha ricevuto prestigiosi riconoscimenti tra i quali il "Douja d'Or" di Asti per il Rosso piceno "Giulio Dohuet" e la menzione tra le "Eccellenze dell'Italia Centrale" della Guida Veronelli per il Rosso Marche "Coriolano".

Ma più in generale i prodotti dell'Azienda hanno, negli ultimi tempi, ricevuto riconoscimenti di varia natura :

- il vino "Coriolano" è stato premiato come miglior vino Maceratese dall'AIS (Associazione Italiana Sommelier) delle Marche;

Regione Campania

- alcuni vini prodotti in azienda sono stati inseriti nella Guida “Le Marche da bere ” edizione 2009;
- l’olio ATENA, prodotto in azienda, ha ricevuto il primo premio come miglior olio di tutta la regione Marche nella categoria fruttato intenso, al 9° Concorso “L’oro delle Marche” svoltosi a Fano nel Novembre 2008, ottenendo il massimo di cinque gocce con premio speciale Monovarietali.
- Nell’anno 2010 lo stesso olio è stato classificato 1° al concorso “L’Ascellu d’Oro” per gli extravergini delle Marche;
- Più recentemente, nel 2013, l’olio fruttato medio –blend ha vinto il 2° premio al concorso “Premio Internazionale 2013 L’Oro dei Due Mari” ed il 3° premio al concorso “Premio Nazionale 2013 L’Oro d’Italia”

Dal 2010, la commercializzazione dei prodotti è stata estesa, attraverso l’Azienda di Passerano, anche alla zona di Roma, dove, oltre che dalla vendita al dettaglio, un impulso al fatturato è stato dato dalla vendita di vino ed olio alla Cooperativa Casilina, della quale l’azienda di Passerano è socio, che attraverso i suoi punti vendita contribuisce alla diffusione e pubblicizzazione dei prodotti,

L’Azienda, alla quale per molto tempo e per svariati motivi non era stata data la giusta e dovuta attenzione, ha raggiunto lusinghieri obiettivi di produttività, redditività ed immagine attraverso la riqualificazione delle colture e la promozione e la vendita dei prodotti di punta.

Ma l’Azienda Montecoriolano dispone anche di un patrimonio immobiliare, in parte fatiscente, che comprende la Villa ex Casalis più altre 8 unità, oltre alla Cantina, al Frantoio, al Punto Vendita, alla Palazzina uffici ed al capannone ricovero macchine.

Una parte di essa, a valle della collina verso est, ricade nella zona urbana di sviluppo della frazione Porto sulla quale è stato articolato un piano di lottizzazione.

Fanno altresì parte dell’azienda un fabbricato ubicato lungo la statale Adriatica nonché terreni agricoli in S. Severino Marche (a circa 50 km da Potenza Picena) di circa 63 ha concessi in fitto agrario a terzi.

Data la posizione privilegiata dell’Azienda, per la vicinanza al mare ed alle grandi arterie di comunicazione, sono numerose le richieste di fruizione degli spazi aziendali, per eventi, cerimonie, riunioni, ecc., avanzate da Enti ed Associazioni.

L’Azienda viene periodicamente scelta come luogo per lo svolgimento del concorso Regionale di Potatura dell’Ulivo ed alcuni Istituti professionali superiori della Regione Marche, vi svolgono stages di specializzazione per i propri studenti in attuazione di progetti formativi e di orientamento.

Regione Campania

3.2.3 Comunione pro-indiviso Cosenza e Catanzaro

Si tratta di terreni e fabbricati siti in Cosenza, Provincia di Cosenza e Provincia di Catanzaro, facenti parte di una comunione al 50% della Regione Campania e la restante parte di altri aventi causa, pervenuti all'Istituto Paolo Colosimo per lascito testamentario (Quintieri).

Della eredità Quintieri fa parte anche la villa sita in Carolei (CS), anch'essa in comunione tra Regione Campania e gli altri eredi.

I Comuni della Provincia di Cosenza in cui ricadono i beni, terreni e fabbricati, sono Carolei, Castrolibero, Domanico, Manzi, Marano Marchesato, Mendicino, Rende, Rogliano, S. Vito e Dipignano.

In Provincia di Catanzaro è ubicato il fondo Savuto, ricadente in agro di Nocera Terinese, che si configura come azienda agraria, con un uliveto di circa 8.000 piante e terreni irrigui per complessivi 400 ha.

I terreni posseduti dalla Regione Campania in comunione indivisa, in Provincia di Cosenza e Catanzaro, sono stati estrapolati e formano l'Allegato D.

Le variazioni, rispetto agli anni precedenti, dei dati catastali (particelle, estensione, ecc.) sono dovute a frazionamenti conseguenti ad espropri subiti per pubblica utilità.

3.3 E.R.S.A.C.

La consistenza immobiliare dei beni ex ERSAC, acquisiti al patrimonio regionale con atto deliberativo della Giunta Regionale n. 479 del 21 marzo 2008, relativamente ai soli fabbricati, consta di 343 unità di cui:

- 33 strumentali cioè destinati alle attività istituzionali del disciolto ente;
- 33 da trasferire a titolo gratuito ad enti pubblici;
- 108 da trasferire a titolo oneroso ai sensi della legge 560/93;
- 169 da trasferire a titolo oneroso ai sensi della legge 386/76;

Per quanto attiene ai terreni, la consistenza complessiva provenuta dall'E.R.S.A.C., ai sensi delle deliberazioni di Giunta Regionale n. 993 del 22 maggio 2009 e n. 1845 del 18 dicembre 2009, è di Ha 923.35.42 distinti come segue :

Regione Campania

- Ha 544.55.53 costituiscono patrimonio disponibile;
- Ha 352.32.87 costituiscono patrimonio indisponibile, in quanto fasce boscate;
- Ha 6.84.17 sono stati già trasferiti, alla Regione Campania, precedentemente alla soppressione dell'E.R.S.A.C. ;
- Ha 19.62.85 sono terreni oggetto di esproprio e/o contenzioso, i cui procedimenti non sono ancora conclusi.

L'ex E.R.S.A.C. deteneva, altresì, partecipazioni societarie in n° 44 Enti (società, consorzi, cooperative ed organismi). La Giunta Regionale con proprio atto n. 586 del 27/03/2009, ha disposto l'acquisizione al patrimonio regionale delle stesse e, a seguito di una puntuale ricognizione, ha individuato le partecipazioni da mantenere, in considerazione della loro funzionalità e coerenza, per strutture e scopo sociale, alle finalità perseguite dall'Amministrazione regionale, e quelle da dismettere.

4. Utilizzazione e Destinazione

Ai fini della utilizzazione i beni inseriti nella Consistenza patrimoniale si distinguono in:

- beni utilizzati per lo svolgimento delle attività istituzionali dell'Amministrazione Regionale, quindi indisponibili: uffici, centri di formazione professionale, vivai forestali, etc.;
- beni, tra i quali anche quelli concessi in uso a terzi, non utilizzati dalla Regione Campania e, pertanto, disponibili.

Il Consiglio Regionale con le Leggi regionali nn. 38/1993, 18/2000, 15/2003, 22/2003 e 8/2004 ha attivato le procedure per l'alienazione di parte dei beni patrimoniali disponibili per consentire, tra l'altro, l'acquisto di immobili da destinare a sedi istituzionali e di rappresentanza.

Annualmente, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 Giugno 2008, n. 112 – convertito in legge con modificazioni dalla L. 06/08/2008 n. 133 art.1 co.1 – nell'ambito della Legge regionale di Bilancio di previsione della Regione Campania, è approvato il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni.

Alcuni beni di particolare interesse sono in uso ad istituzioni pubbliche (ad esempio lo Stadio Collana al Comune di Napoli e la Riserva degli Astroni al WWF).

Per quanto attiene ai beni pervenuti ope legis alla Regione Campania dal Patronato Regina Margherita pro ciechi Istituto Paolo Colosimo, si evidenzia che essi sono gestiti dalla S.A.U.I.E. Consistenza del Patrimonio 2012

Regione Campania

Srl, società in house della Regione Campania, ed i proventi sono destinati all'Istituto pro-ciechi Paolo Colosimo operante in Napoli alla Via S. Teresa degli Scalzi, 36.

Di detti beni fanno parte, oltre che numerosi cespiti destinati ad uso abitativo e commerciale, anche : le aziende agro-patrimoniali Passerano e Montecoriolano, anch'esse condotte ed amministrate dalla S.A.U.I.E. Srl ; l'azienda agricola di S. Severino Marche concessa in fitto agrario.

La gestione della comunione pro-indiviso di Cosenza è affidata, invece, ad un amministratore che, oltre a curare tutti gli adempimenti fiscali e contabili, provvede, secondo le direttive impartite dai partecipanti alla comunione, ad effettuare incassi e pagamenti ed a disciplinare e indirizzare la conduzione agraria e la manutenzione dei fabbricati, rendicontandone la gestione.

Del fondo Savuto, sito in comune di Nocera Terinese (CZ), la Regione Campania, con atto del 2.5.1995, ha concesso in fitto la quota ideale di propria competenza, pari al 50%, ai titolari della rimanente quota del 50%.

In ordine al patrimonio pervenuto dal Patronato Regina Margherita pro ciechi Istituto Paolo Colosimo, si precisa che per tutti i beni mobili ed immobili, ex donazione Quintieri, è tuttora in corso contenzioso con il Ministero del Tesoro, il quale ha già incassato, unilateralmente, cospicui valori dell'ex Istituto Colosimo e richiede la titolarità di tutti i restanti beni sia mobili che immobili.

Con riferimento ai beni immobili, provenienti dal disciolto ente ERSAC, la destinazione ed utilizzazione degli stessi è stata prevalentemente rivolta allo sviluppo agricolo della Piana del Sele (SA) e della Piana del Basso Volturno (CE). Per molti di questi beni, si prevede il loro trasferimento agli aventi diritto a titolo oneroso, ai sensi delle leggi 386/76 e 560/93, oppure a titolo gratuito agli enti pubblici.

Per quanto attiene ai terreni provenienti dall'O.N.C., sono divisi in terreni in fitto agrario, in fitto non agrario (stabilimenti balneari, parcheggi, campeggi ed altro), con rapporti distinti per quotisti, fittuari, compartecipanti, retrocessori e accantonati.

5. La gestione

La gestione dei beni regionali è demandata alle strutture operative cui ne è affidata la competenza ai sensi dell'art.28 del Regolamento Regionale 15 dicembre 2011, n. 12.

Regione Campania

In particolare, il Settore Demanio e Patrimonio gestisce direttamente i beni patrimoniali disponibili concessi a terzi.

Cura, invece, indirettamente le concessioni su beni demaniali o indisponibili per il tramite di altri uffici regionali all'uopo delegati.

Gestisce poi tutti gli immobili utilizzati per lo svolgimento di attività istituzionali.

6. I redditi

I proventi derivanti dalla gestione dei beni disponibili dati in fitto, concessione, comodato o altro a terzi sono esposti in apposita colonna negli allegati alla consistenza del patrimonio.

I valori riportati corrispondono ai redditi risultanti da contratto e, poiché esiste diffuso contenzioso, in massima parte ereditato unitamente agli immobili stessi, non sempre corrispondono a quelli effettivamente introitati.

In merito alla gestione dei beni immobili di proprietà regionale occorre evidenziare che:

- a. lo Statuto della Regione Campania, approvato con legge regionale del 28 maggio 2009 n. 6, all'art. 51, comma 1, lett. c), attribuisce alla competenza della Giunta regionale l'amministrazione del patrimonio e del demanio regionale;
- b. la legge regionale del 3 novembre 1993 n. 38 agli artt. 6 e 8 detta, rispettivamente, i principi per l'uso particolare dei beni demaniali e patrimoniali attraverso la concessione e per i contratti di affitto, locazione, comodato ed uso dei beni patrimoniali;
- c. la Giunta regionale, negli ultimi anni, ha più volte deliberato in ordine alle modalità applicative della normativa regionale citata, in particolare:
 - con la deliberazione di Giunta regionale n. 1273 del 7 ottobre 2005 sono stati approvati gli Indirizzi operativi per le concessioni in uso dei beni demaniali e patrimoniali della Regione Campania;
 - con la deliberazione di Giunta regionale n. 1012 del 15 giugno 2007 sono state approvate le Direttive per il rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari di proprietà regionale destinate ad uso abitativo;
 - con la deliberazione di Giunta regionale n. 1013 del 15 giugno 2007 sono state approvate le Direttive per il rinnovo dei contratti di locazione delle unità immobiliari di proprietà regionale destinate ad uso non abitativo;

Regione Campania

- con la deliberazione di Giunta regionale n. 911 del 15 maggio 2009 è stato approvato il disciplinare per la gestione dei beni patrimoniali;
- nell'anno 2010, infine, nel constatare che le deliberazioni di cui sopra presentavano comunque delle carenze di disciplina applicativa, la Giunta Regionale, con proprio atto n. 244 del 12 marzo 2010 -B.U.R.C. n. 29/2010-, ha approvato le “Linee guida per la disciplina delle locazioni e delle concessioni dei beni immobili regionali”.

Con esse la Giunta regionale ha dettato i criteri per l'uso dei beni immobili, comunque classificati, di proprietà della Regione Campania e le modalità di concessione o locazione a terzi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Sono tenuti al rispetto di quanto stabilito con le Linee guida, oltre che gli Uffici regionali, anche gli enti e le aziende regionali, nonché gli altri soggetti pubblici vigilati dalla Regione Campania e le persone giuridiche partecipate, totalmente o maggioritariamente, dalla Regione Campania.

Ulteriore precisazione si rende necessaria per i fabbricati che risultano improduttivi di reddito.

Al riguardo si richiama la L.R. n. 38/1993 che, all'art. 8 co. 3, dispone che i beni appartenenti al patrimonio disponibile regionale “ possono altresì essere dati, a titolo gratuito in comodato o in uso a Enti pubblici e ad altre persone giuridiche e private che, senza scopo di lucro, perseguano finalità statutarie di interesse collettivo generale ”.

Gli immobili possono risultare, altresì, privi di reddito nel caso in cui sono in condizioni di assoluta fatiscenza e, in quanto tali, inutilizzabili, quando sono liberi e quando sono occupati abusivamente e si è in attesa dell'esito del giudizio finalizzato al rilascio.

Infine, privi di reddito appaiono gli immobili gestiti dalla SAUIE Srl, società in house della Regione Campania, e dallo I.A.C.P. di Caserta.

Nel primo caso, da Gennaio 2005 è stata stipulata apposita convenzione ai fini della gestione economica dei beni derivanti dal disciolto Ente Regina Margherita i cui proventi sono destinati alla gestione dell'Istituto pro-ciechi Paolo Colosimo.

Nel secondo caso trattasi di immobili, ubicati in Aversa alla via Chianca, gestiti dallo I.A.C.P. di Caserta, secondo il disposto di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n° 8363 del 6.12.1983.

Regione Campania

7. La valutazione

La L.R. 19/01/2009, n. 1 - art. 26 – ha introdotto una nuova metodologia nella determinazione del valore della consistenza patrimoniale basata:

- Per i fabbricati sul valore minimo desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio;
- Per i terreni agricoli sui Valori Agricoli Medi (VAM) disponibili;
- Per i terreni con uso diverso dall’agricolo sul valore venale assunto a base del calcolo dell’Imposta Comunale sugli Immobili – ICI;

In linea con tale previsione normativa, il Settore Demanio e Patrimonio ha proceduto ad una puntuale disamina dell’intero patrimonio immobiliare regionale accertando:

- per ciascun cespite appartenente alla categoria dei fabbricati:
 - la tipologia;
 - la identificazione catastale;
 - la consistenza dell’immobile;
 - la consistenza delle pertinenze;
 - la consistenza totale dell’unità immobiliare e delle pertinenze;
 - Le zone omogenee OMI, le microzone catastali;
 - La determinazione del valore;
- per i terreni agricoli:
 - la tipologia di coltura;
 - la identificazione catastale;
 - la consistenza;
 - la individuazione della Regione Agraria di appartenenza;
 - la determinazione del valore;
- per i terreni con uso diverso dall’agricolo:
 - la identificazione catastale;
 - la consistenza;
 - l’eventuale variazione, rispetto all’anno precedente, della destinazione d’uso prevista dall’Ente locale con la conseguente modifica del valore venale del cespite ai fini del pagamento dell’Imposta Comunale sugli Immobili;

Regione Campania

- o la determinazione del valore;

7.1 Fabbricati

Per quanto attiene alla categoria dei fabbricati, l'O.M.I. contempla quattro destinazioni: Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva. Per ogni destinazione sono indicati i valori di diverse tipologie edilizie, variabili a seconda delle cosiddette "fasce/zona".

Il criterio metodologico posto dalla normativa a base del calcolo della consistenza patrimoniale regionale, atteso che le tipologie ufficiali OMI non contemplano tutte le varie destinazioni d'uso riscontrabili nell'ambito del vasto patrimonio regionale, ha indotto l'Ufficio a definire un criterio univoco atto a riportare le varie casistiche alle tipologie O.M.I.

In particolare, laddove fattibile, si è attribuito il valore relativo alla tipologia OMI più assimilabile; nei casi in cui tale criterio non era applicabile si è adottato quale valore unitario, da porre a base del calcolo, la media dei valori di tipologie diverse ma in qualche modo riconducibili alla reale destinazione d'uso; ciò in analogia alla metodologia ampiamente adottata dalla stessa Agenzia del Territorio nell'ambito della redazione di alcune stime immobiliari redatte per conto della Regione Campania.

Inoltre, tenuto conto che non sono stati sempre disponibili i diversi valori indicati per i diversi tipi di "stato conservativo" (Normale – Scadente – Ottimo), l'Ufficio ha ritenuto, al fine di individuare un dato più congruente, doversi applicare al valore OMI degli opportuni coefficienti di riduzione in relazione ai vari stati di degrado.

A titolo esemplificativo, in caso di immobili in stato di abbandono e inutilizzabili, per i quali era disponibile solo il valore relativo allo stato conservativo "normale", si è applicato un abbattimento pari al 50% del valore.

In caso, invece, di cespiti riportati in catasto come "unità collabenti" si è applicato un abbattimento al valore pari al 75%, considerando la sola area di sedime del fabbricato come area fabbricabile, analogamente alla metodologia adottata dall'Agenzia del Territorio in casi simili.

Degli immobili che, ai sensi della L.R. 12/12/2003 n° 22 e della deliberazione di G.R. n° 292/04 e s.m.i., sono stati oggetto di contratti preliminari di compravendita stipulati con enti pubblici non si è ritenuto dover esprimere il valore.

Un ulteriore criterio adottato nella elaborazione della presente Consistenza Patrimoniale riguarda il computo dei valori delle aree esterne adiacenti e strettamente funzionali ad immobili urbani, ma individuate catastalmente come cespiti a sé e, in quanto tali, riportate in Catasto Terreni.

Regione Campania

In tale caso l'assegnazione del valore legato ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) avrebbe comportato, nei fatti, un sottodimensionamento del valore economico. Si è ritenuto, pertanto, computarli come pertinenze esterne dei fabbricati di riferimento e, in analogia a quanto previsto nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare", si è attribuito il valore computando il 10% della superficie al corrispondente dato OMI del fabbricato ed assegnando tale quota all'ID maggiormente significativo del complesso in esame.

7.2 Terreni

La determinazione del valore di ciascun terreno regionale, ai sensi dell'art. 26 della legge finanziaria regionale n. 1/2009 – è stata dedotta attraverso l'applicazione esclusiva dei V.A.M. (Valore Agricoli Medi).

Pur non avendo i Comuni interessati, nel corso degli anni, provveduto a notificare i probabili valori venali, come previsto dalla L. 21/11/2000 n. 342, art. 31 co. 20, il Settore Demanio e Patrimonio, autonomamente, ha chiesto la produzione dei regolamenti ICI e dei certificati di destinazione urbanistica. Solo alcuni Comuni hanno risposto alla richiesta fornendo dati parziali ovvero interlocutori.

E' stato avviato l'allineamento dei dati catastali in possesso dell'Ufficio a quelli risultanti dalle visure consultate in quanto, nel corso degli ultimi anni, a seguito dell'informatizzazione dei dati catastali, sono stati effettuati soppressioni e/o frazionamenti di particelle, cambi di qualità dei terreni, cambi dell'intestatario della proprietà e/o della estensione, rilievi di nuovi manufatti, spostamenti di aree agricole al catasto urbano. In altri casi la stessa Agenzia del Territorio ha effettuato variazioni d'ufficio senza la dovuta comunicazione di cui alla L. n. 342/00, art. 74- co. 1.

Ai fini di una corretta lettura dei dati relativi ai terreni si evidenzia che, laddove come 'qualità' sono riportate le diciture "F.U. da accert." (Fabbricato Urbano da accertare), "Area fab DM", "Fabbricato rurale", "Porzione di fabbricato" o "Porzione di fabbricato rurale", si è ritenuto opportuno, in via meramente prudenziale, considerare zero il valore del fabbricato in previsione della sistemazione catastale.

Inoltre, per alcuni territori si è dovuta riesaminare l'intera mappatura, modificata per effetto di provvedimenti delle Autorità competenti; è il caso del territorio del litorale Domizio dove si è verificato lo spostamento della linea di confine tra i beni dello Stato e quelli della Regione Campania, con conseguente variazione dell'intero assetto del patrimonio regionale.

Regione Campania

Dall'analisi della condizione giuridico-amministrativa è emerso che in termini di terreni, in particolar modo quelli provenienti dall'O.N.C., quantunque il patrimonio disponibile appaia piuttosto cospicuo, in effetti, è abbastanza ridimensionato tenuto conto che, per gran parte di esso, gli Enti di provenienza, ai sensi della normativa in materia di riforma agraria, ne avevano già disposto il trasferimento o l'assegnazione e che i relativi atti, ad oggi, non sono ancora formalizzati.