



Decreto Dirigenziale n. 186 del 23/11/2016

Dipartimento 55 - Dipartimento delle Risorse Finanziarie, Umane e Strumentali

Direzione Generale 15 - Direzione Generale per le risorse strumentali

U.O.D. 3 - UOD Patrimonio regionale

Oggetto dell'Atto:

L.R. 03/11/1993 N. 38 ARTT. 9 E SS. - INDIZIONE ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' REGIONALE - APPROVAZIONE BANDO ED AVVISO D'ASTA

IL DIRETTORE GENERALE
PER LE RISORSE STRUMENTALI

PREMESSO che:

- a) ai sensi della L.R. 3/11/1993 n. 38, art. 9 co. 2, come modificata dalla L.R. 27/01/2012 n° 1 -art. 13 comma 2-, i beni immobili del patrimonio disponibile regionale sono alienati mediante asta pubblica, assumendo come base d'asta il prezzo di stima, ridotto del 10 per cento, e col sistema delle offerte segrete in aumento, fatti salvi i casi per i quali è riconosciuto il diritto di prelazione;
- b) la medesima L.R. 38/1993, artt. 10 e 11, stabilisce i contenuti dell'avviso d'asta, le modalità di esperimento della gara e di aggiudicazione;
- c) secondo il disposto di cui all'art.12 della stessa norma, per lo svolgimento della gara e la consequenziale aggiudicazione si applicano, in quanto compatibili, gli artt. 69 e ss. del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni;
- d) che ai sensi della L.R. 6/12/2000 n.18 art. 25 co.4, e s.m.i., la stima degli immobili è stabilita sulla base del valore di mercato a seguito di perizia esperita dall'Agenzia del Territorio competente;
- e) ai sensi della L.R. 27 Gennaio 2012 n. 1, art. 13 comma 1, è autorizzata l'alienazione dei beni del patrimonio regionale indicati nel Piano delle Alienazioni allegato, ai sensi della L. 6 agosto 2008, n. 133 art. 58, al Bilancio annuale di previsione della Regione Campania;
- f) con il Piano delle Alienazioni redatto ai sensi della Legge 133/2008 - Art. 58 ed allegato al Bilancio di Previsione (Allegato 15) approvato con L.R. n. 2 del 18 Gennaio 2016 "Bilancio di Previsione finanziario per il triennio 2016 -2018 della Regione Campania", la Regione Campania ha individuato i beni, facenti parte del proprio patrimonio disponibile e non utilizzati per fini istituzionali, da alienare.

RISCONTRATO, che nel Piano delle Alienazioni, allegato 15 del Bilancio di Previsione approvato con L.R. n. 2 del 18/01/2016, sono compresi, tra gli altri, i seguenti immobili :

1. **ID 211** - Locale terraneo, sito all'interno di compendio immobiliare in Napoli Via Don Bosco n.9/E, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli in Ditta Regione Campania al F. SCA/19 – Part.IIa 789 – Sub 11 – Cat. C/3 – Classe 3 – Consistenza mq 75 – Superficie Cat. Tot. 86 mq - Rendita Euro 499,67.
Trattasi di immobile libero, caratterizzato da indice di prestazione energetica "G"– Valore EPgl 133,79 kWh/m² anno – prestazione energetica del fabbricato: inverno bassa e estate media - e non sottoposto alle disposizioni di cui al D. Lgs n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" art. 12. L'Agenzia del Territorio di Napoli con propria perizia, agli atti dell'ufficio, ha stimato il valore di mercato del cespite in € 87.500,00.
2. **IDD 833-834-835-1236-1338** - Trattasi di un compendio composto da capannoni e da un ufficio, con annessa area esterna, in Altavilla Silentina (SA) -Via Nettunia p.t. censiti al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Silentina in ditta Regione Campania al Foglio 17 – part.IIa 184:
 - sub 5 - Cat. A/10 – Classe U – Consistenza 9 vani – Sup. Cat. Tot. 197 mq - Rendita Cat. € 2.672,66-
 - sub 8 - Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza mq 200 – Sup. Cat. Tot. 240 mq - Rendita Cat. € 103,29-
 - sub 9 – Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza mq 112 – Sup. Cat. Tot. 128 mq - Rendita Cat. € 57,84-
 - sub 11 – Cat. F/1 Area urbana – Consistenza mq 3280 –
 - sub 15 – Cat. F/1 Area urbana – Consistenza mq 707 –Trattasi di immobili liberi, non sottoposti alle disposizioni di cui al D. Lgs n. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" art. 12. Il Sub 5 è caratterizzato da indice di prestazione energetica "G"– Valore EPgl 194,40 kWh/m² anno – prestazione energetica del fabbricato: inverno bassa e estate media. L'Agenzia del Territorio di Salerno con propria perizia, agli atti dell'ufficio, ha stimato il valore complessivo dei cespiti in € 387.800,00. A seguito di successive verifiche di natura tecnico-catastale, che hanno comportato la rideterminazione delle consistenze delle aree urbane sub 11 e sub 15, il valore del compendio è stato ricalibrato d'ufficio in complessivi euro 358.902,00.
3. **ID 1337** – Appartamento, con accesso indipendente, sito in Casalvelino (SA), Fraz. Vallo Scalo, Via Procoio n. 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Casalvelino in Ditta Regione Campania al F. 7 - Part.IIa 143

- Sub 1 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Consistenza 6 vani – Sup. Cat. Tot. 116 mq- Rendita € 418,33, oltre area esterna di ca. 700 mq., da gravare di servitù di passaggio a favore dell'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Casalvelino in Ditta Regione Campania al F. 7 Part.143 – Sub 2.

Trattasi di immobile libero, caratterizzato da indice di prestazione energetica “F” – Valore EPgl 95,16 kWh/m² anno – prestazione energetica del fabbricato: inverno bassa e estate bassa - non sottoposto alle disposizioni di cui al D. Lgs n. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” art. 12. L’Agenzia del Territorio con propria perizia, agli atti dell’ufficio, ha stimato il valore del cespite in € 80.200,00.

4. **ID 1049** – Opificio sito in Casalvelino (Sa), fraz. Vallo Scalo, Via Procoio n. 1, di superficie lorda ragguagliata pari a mq 288,00 ct. oltre corte di sup. ragg. pari a mq 105 ct. , censito al N.C.E.U. del Comune di Casalvelino in Ditta Regione Campania al F. 7 - Part.IIa 143 - Sub 2 – Zona Cens. 2 – Cat. D8 – Rendita Catastale € 4.176,00.

Trattasi di immobile, condotto in locazione per uso diverso dall'abitativo, per il quale, con D.D. n. 650 del 30/11/2011, è stata dichiarata, in attuazione del disposto di cui alla L.R. 18/2000 art. 25, comma 9, la decadenza del diritto di prelazione del conduttore.

Il cespite è caratterizzato da indice di prestazione energetica “G” – Valore EPgl 895,83 kWh/m² anno – prestazione energetica del fabbricato: inverno bassa e estate bassa - non sottoposto alle disposizioni di cui al D. Lgs n. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” art. 12. L’Agenzia del Territorio con propria perizia, agli atti dell’ufficio, ha stimato il valore dell'immobile in € 260.500,00.

5. **ID 80** – Immobile sito in Casoria (Na) Via Vittorio Emanuele n. 32, censito al N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA) in Ditta Regione Campania al F. 4 Part.IIa 1560, Sub 2, Cat. C6, Cl. 6, Consist. 46 mq, Sup. cat. Tot. 66 mq, Rendita Catastale 168,67.

Trattasi di immobile non sottoposto alle disposizioni di cui al D. Lgs n. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” art. 12, condotto in locazione per uso diverso dall'abitativo, per il quale con D.D. n. 57 del 01/04/2016, è stata dichiarata, in attuazione del disposto di cui alla L.R. 18/2000 art. 25, comma 9, la decadenza del diritto di prelazione del conduttore.

L’Agenzia del Territorio con propria perizia, agli atti dell’ufficio, ha stimato il valore del cespite in € 80.458,00.

PRESO ATTO che :

- a) gli immobili come sopra descritti ai punti **1, 2, 3 e 4** formavano oggetto, tra altri, del Bando d'asta pubblica immobiliare indetta dalla Regione Campania con D.D. n. 323 del 21/06/2013, successivamente integrato da D.D. n. 642 del 30/10/2013;
- b) l'asta di cui al citato decreto veniva esperita in data 6 febbraio 2014 e, relativamente agli immobili in argomento, veniva dichiarata deserta, come da D.D. n. 206 del 13 marzo 2014, per mancanza di offerte.
- c) con successivo D.D. 352 del 12/09/2014 gli immobili come sopra descritti ai punti **1, 2, 3** sono stati oggetto di un' ulteriore procedura d'asta, anch'essa andata deserta, per mancanza di offerte;
- d) la Commissione per l'alienazione istituita, ai sensi della L.R. 16/06/1998 n. 9, con D.G.R.C. n. 1588 del 24/08/2005, successivamente modificata con D.G.R.C. n. 67 del 10 marzo 2014, e designata con D.P.G.R.C. n. 126 del 27 maggio 2014 e smi, nella seduta del 16 ottobre 2015:
 - per gli immobili descritti ai punti **1 e 3**, preso atto che il procedimento relativo alla vendita avviato nel corso dell'Esercizio Finanziario 2014, non era andato a buon fine per mancanza di offerte, deliberava di procedere alla indizione della terza asta immobiliare ai sensi della L.R. 3/11/1993 n. 38, art. 9 co. 2 ed art. 12 co. 3, come sostituito dall'art. 1, comma 30, L.R. 15 marzo 2011, n. 4;
 - per gli immobili di cui al punto **2**, la Commissione, nel prendere atto che la seconda asta era andata deserta e che si trattava di un compendio composto da più corpi di fabbrica, dotato di doppio accesso, deliberava, al fine di garantire una maggiore appetibilità dei cespiti sul mercato, di suddividerlo in due Lotti: il primo costituito dai subb nn. 8-9-11 e il secondo dai subb. nn. 5-15 e di avviare ex novo il procedimento di vendita con indizione di prima asta;
 - per gli immobili di cui al punto **4**, la Commissione, preso atto che il procedimento relativo alla vendita avviato nel corso dell'Esercizio Finanziario 2013, non era andato a buon fine per mancanza di offerte,

decideva di procedere alla indizione della seconda asta, ai sensi della L.R. 3/11/1993 n. 38 , art. 9 co. 2 ed art. 12 co. 3, come sostituito dall'art. 1, comma 30, L.R. 15 marzo 2011, n. 4;

- per l'immobile di cui al punto 5, la Commissione, preso atto del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, decideva di indire la prima asta pubblica al valore di stima fissato dall'A.d.T. ridotto del 10% in attuazione del disposto di cui alla L.R. 38/93 art. 9 c. 2 ed art. 12 co. 3 e s.m.i..

RITENUTO :

- a) doversi indire asta pubblica per l'alienazione degli immobili di proprietà regionale come sopra individuati e descritti;
- b) che l'asta immobiliare dovrà esperirsi, ai sensi della L.R. 3/11/1993 n. 38, art. 12 co. 1, mediante pubblico incanto, da svolgersi con il metodo delle offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 lettera c) e art.76, 2° comma, del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i.
- c) doversi, pertanto, procedere all'approvazione del Bando d'asta, redatto ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, e del relativo Avviso, allegati al presente decreto quale parte integrante e sostanziale.

VISTO :

- la L.R. 3/11/1993 n. 38 e smi .
- il R.D. 23/5/1924 n.827 art.69 e ss. e s.m.i.
- la L.R. 16/06/1998 n. 9 ;
- la L.R. 6/12/2000 n. 18 art. 25 e s.m.i..
- il Regolamento n. 12 "Ordinamento amministrativo della Giunta Regionale della Campania" approvato con Deliberazione G.R. n. 612 del 29/10/2011 e smi.
- la Deliberazione G.R. n. 427 del 27/09/2013 e smi.
- il D.D. n. 323 del 21/06/2013.
- il D.D. n. 642 del 30/10/2013
- il D.D. n. 206 del 13/03/2014.
- il D.D. n. 352 del 12/09/2014
- Il D.D. n. 299 del 02/04/2014
- L.R. n. 2 del 18/01/2016 (Piano delle Alienazioni – allegato 15)
- Il D.P.G.R.C. n. 10 del 25/01/2016
- Il D.D. n. 20 del 26/02/2016
- Il D.D. n. 57 del 01/04/2016
- Il D.P.G.R.C. n. 145 del 30/06/2016

Alla stregua dell'istruttoria compiuta e dall'espressa dichiarazione di regolarità resa dalla Dirigente della U.O.D. 03, Patrimonio Regionale

DECRETA

per tutto quanto esposto in premessa, che qui si intende integralmente riportato e trascritto:

1. **AUTORIZZARE** l'esperimento di asta immobiliare per la vendita, ai sensi della L.R. 3/11/1993 n. 38 - artt. 9 e ss.- e ss.mm.ii., dei seguenti immobili di proprietà regionale :

1.1 LOTTO n. 1

ID 211 - Terraneo in Napoli Via Don Bosco n.9/E, censito al N.C.E.U. del Comune di Napoli in Ditta Regione Campania al F. SCA/19 – Part.IIa 789 – Sub 11 – Cat. C/3 – Classe 3 – Consistenza mq 75 – Superficie Cat. Tot. 86 mq - Rendita Euro 499,67, come meglio descritto al punto 1, fissando quale prezzo da porre a base d'asta l'importo di **euro 70.875,00** in attuazione del disposto di cui alla L.R. 38/93 art. 9 co.

2 ed art. 12 co. 3, come sostituito dall'art. 1, comma 30, L.R. 15 marzo 2011, n. 4, trattandosi di indizione della terza asta.

1.2 LOTTO n. 2

IDD 833 - 1338 - Ufficio più area urbana esterna in Altavilla Silentina (Sa) - Borgo Carillia - Via Nettunia p.t., censiti al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Silentina in ditta Regione Campania al Foglio 17 – part.lla 184 subb:

- sub 5 - Cat. A/10 – Classe U – Consist. 9 vani –Sup. Cat. Tot. 197 mq - Rendita Cat. € 2.672,66-
- sub 15 – Area urbana – Consistenza mq 707-

Fissando quale prezzo da porre a base d'asta l'importo di **euro 111.170,00 c.t.** in attuazione del disposto di cui alla L.R. 38/93 art. 9 co. 2 ed art. 12 co. 3, come sostituito dall'art. 1, comma 30, L.R. 15 marzo 2011, n. 4, trattandosi di indizione della prima asta.

1.3 LOTTO n. 3

IDD 834-835-1236 - Capannoni più area urbana esterna in Altavilla Silentina (Sa) - Borgo Carillia - Via Nettunia p.t. censiti al N.C.E.U. del Comune di Altavilla Silentina in ditta Regione Campania al Foglio 17 – part.lla 184 sub: 8,9,11:

- sub 8 - Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza mq 200 –Sup. Cat. Tot. 240 mq - Rendita Cat. € 103,29-
- sub 9 – Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza mq 112 – Sup. Cat. Tot. 128 mq - Rendita Cat. € 57,84-
- sub 11 – Cat. F/1 Area urbana – Consistenza mq 3.280 –

Fissando quale prezzo da porre a base d'asta l'importo di **euro 211.842,00** in attuazione del disposto di cui alla L.R. 38/93 art. 9 co. 2 ed art. 12 co. 3, come sostituito dall'art. 1, comma 30, L.R. 15 marzo 2011, n. 4, trattandosi di indizione della prima asta.

1.4 LOTTO n. 4

ID 1337 - Appartamento libero, con accesso indipendente, sito in Casalvelino (SA), Fraz. Vallo Scalo, Via Procoio n. 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Casalvelino in Ditta Regione Campania al F. 7 - Part.lla 143 - Sub 1 - Cat. A/2 - Cl. 3 - Consistenza 6 vani – Sup. Cat. Tot. 116 - Rendita € 418,33, come meglio descritto al punto 3, fissando quale prezzo da porre a base d'asta l'importo di **euro 64.962,00** in attuazione del disposto di cui alla L.R. 38/93 art. 9 co. 2 ed art. 12 co. 3, come sostituito dall'art. 1, comma 30, L.R. 15 marzo 2011, n. 4, trattandosi di indizione della terza asta.

1.5 LOTTO n. 5

ID 1049 – Opificio sito in Casalvelino (Sa), fraz. Vallo Scalo, Via Procoio n. 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Casalvelino in Ditta Regione Campania al F. 7 - Part.lla 143 - Sub 2 – Zona Cens. 2 – Cat. D8 – Rendita Catastale € 4.176,00, come meglio descritto al punto 4, fissando quale prezzo da porre a base d'asta l'importo di **euro 234.450,00** in attuazione del disposto di cui alla L.R. 38/93 art. 9 co. 2 ed art. 12 co. 3, come sostituito dall'art. 1, comma 30, L.R. n. 4/2011, trattandosi di indizione della seconda asta;

1.6 LOTTO n. 6

ID 80 - Immobile sito in Casoria (Na) Via Vittorio Emanuele n. 32, censito al N.C.E.U. del Comune di Casoria (NA) in Ditta Regione Campania al F. 4 Part.lla 1560, Sub 2, Cat. C6, Cl. 6, Consist. 46 mq, Sup. cat. Tot. 66 mq, Rendita Catastale 168,67, come meglio descritto al punto 5, fissando quale prezzo da porre a base d'asta l'importo di **euro 72.412,00 c.t.** in attuazione del disposto di cui alla L.R. 38/93 art. 9 co. 2 ed art. 12 co. 3, come sostituito dall'art. 1, comma 30, L.R. n. 4/2011, trattandosi di indizione della prima asta.

2. **STABILIRE** che l'alienazione degli immobili di cui al punto precedente avverrà mediante asta pubblica da svolgersi con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 lettera c) e art 76, 2° comma, del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i..
3. **APPROVARE** il Bando d'Asta, con allegati, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto da pubblicare secondo le modalità di cui al successivo punto 5. (allegato A)

4. **APPROVARE** l'Avviso d'Asta, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto da pubblicare secondo le modalità di cui al successivo punto 5. (allegato B).
5. **DEMANDARE** all'Ufficio speciale 60-06-01 "Centrale Acquisti e procedure di finanziamento di progetti relativi ad infrastrutture" gli adempimenti connessi alla diffusione del presente Bando ed in particolare alla pubblicazione, almeno quindici prima di quello fissato per la gara:
 - del Bando completo di allegati (ALLEGATO A) :
 - sul BURC .
 - sul sito Internet della Regione Campania.
 - dell'Avviso d'asta (ALLEGATO B):
 - sulla Gazzetta Ufficiale.
 - su almeno due quotidiani scelti tra quelli maggiormente diffusi a livello nazionale e regionale.
6. **DARE ATTO** che la spesa emergente per la pubblicazione dell'Avviso sulla Gazzetta Ufficiale e sui quotidiani troverà copertura finanziaria giusta impegno che si assumerà con successivo atto monocratico sul competente Cap. 416 - Miss. 01 - Prog. 05 di spesa del Bilancio E.F. 2016.
7. **DEMANDARE**, a successivo atto, la nomina della Commissione aggiudicatrice.
8. **INVIARE** il presente atto, completo di allegati, ai sensi delle vigenti disposizioni amministrative:
 - 8.1) all'UDCP – Segreteria di Giunta (40 03) – per la registrazione e l'archiviazione;
 - 8.2) all'UDCP – UOD Bollettino Ufficiale (40 03 05) – per la pubblicazione;
 - 8.3) all'UOD 03 Patrimonio Regionale per gli adempimenti di competenza;
 - 8.4) all'Ufficio speciale Centrale Acquisti e procedure di finanziamento di progetti relativi ad infrastrutture (60-06-01) per gli adempimenti di competenza;
 - 8.5) all'Assessore al Demanio e Patrimonio per opportuna conoscenza;.

Luigi Riccio