

STRUTTURA PROPONENTE:
UNITA' DI DIREZIONE "PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

Delibera n.68/2018

| | |
|----------|---|
| OGGETTO: | ALIENAZIONE IMMOBILI LOCATI ADIBITI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE UBCATI IN TUTTI I FABBRICATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SITI NELL'AMBITO TERRITORIALE DELL'AZIENDA. CRITERI E MODALITA' DI VENDITA. |
|----------|---|

L'anno duemiladiciotto, il giorno 30 del mese di Ottobre, nella sede dell'A.T.E.R.;

L' AMMINISTRATORE UNICO

Domenico ESPOSITO, nominato con decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 18 del 01.07.2014, assistito da Direttore dell'Azienda, avv. Vincenzo PIGNATELLI;

PREMESSO

- che l'Azienda è proprietaria di numerosi immobili di edilizia sovvenzionata, ricadenti nel comune capoluogo e nella provincia, aventi uso diverso da quello abitativo (commerciale, artigianale, deposito, etc..), allo stato attuale liberi e disponibili, in quanto non detenuti da alcuno, ovvero condotti in locazione;
- che i suddetti immobili, in prevalenza, sono ubicati in fabbricati oggetto di dismissione ai sensi della legge n. 560/93;
- che il comma 15 dell'unico articolo della citata legge n. 560/93 prevede l'alienazione anche delle unità immobiliari ad uso non abitativo, ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica;
- che, dalla ratio della suddetta norma, emerge l'intenzione del legislatore di consentire l'alienazione degli immobili di cui sopra, indipendentemente dalla loro inclusione nei piani di vendita e di demandare agli enti alienanti la liberalizzazione di queste vendite;
- che, da parte di diversi locatari, è stata manifestata la volontà di acquisire la proprietà degli immobili da essi condotti in locazione;

RAVVISATA la opportunità di incrementare al massimo le entrate finanziarie dell'Azienda, attraverso l'adozione di tutte le iniziative volte alla valorizzazione del proprio patrimonio;

RITENUTO necessario procedere all'alienazione delle unità immobiliari di cui in narrativa, siano esse locate o meno, nonché di tutte quelle che si rendessero disponibili a tale scopo, onde consentire un adeguato gettito finanziario, da utilizzarsi per il perseguimento dei propri fini istituzionali;

RITENUTO, altresì, opportuno:

- ottimizzare i proventi derivanti dalla dismissione degli immobili di proprietà procedendo, in particolare, ad un radicale abbattimento della morosità;
- definire criteri ed indirizzi preliminari alla cessione degli immobili di cui sopra;
- prevedere la cessione attraverso un preliminare atto di interpello degli attuali locatari, al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione, previa estinzione della eventuale morosità;

VISTO l'art. 43, comma 5°, della Legge Regionale n. 24/2007, come modificato dall'art. 11 della Legge Regionale n. 15 del 18.07.2011, con il quale è stato previsto che *“La valutazione del prezzo di mercato delle unità immobiliari ad uso non abitativo è effettuata dall'ATER competente per territorio”*;

VISTO l'art. 43, comma 6°, della Legge Regionale n. 24/2007, come modificato dall'art. 49 della Legge Regionale n. 26 del 08.08.2012, il quale testualmente recita: *“Anche per le alienazioni delle unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica si applica il dodicesimo comma dell'articolo unico della Legge 24 dicembre 1993, n. 560”*;

VISTO l'art. 1 – comma 12 – della legge n. 560/93, come espressamente richiamato dall'art. 49 della Legge Regionale n. 26 del 08.08.2012, il quale prevede che *“Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità: a) pagamento in unica soluzione, con riduzione del 10% del prezzo di cessione; b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30% del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata”*;

VISTO l'articolo unico della legge n. 560/93, commi 15-16-17-18, ove è sancito che: *“ Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.*

L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392 del 27 luglio 1978. Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato art. 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla legge n. 381 del 8 novembre 1991. A tal fine, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicazione.

Decorso inutilmente anche il termine di sessanta giorni di cui al comma 16, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda.”;

DATO ATTO che, attualmente, l'Azienda è proprietaria di immobili, ad uso diverso dall'abitazione, caratterizzati dalla seguente situazione giuridico-amministrativa:

- a) unità immobiliari locate ed ubicate in fabbricati “destinati ad edilizia residenziale pubblica”, già inseriti nei piani di vendita approvati dalla Regione Basilicata;
- b) unità immobiliari locate ed ubicate in fabbricati “destinati ad edilizia residenziale pubblica”, non inseriti nei piani di vendita approvati dalla Regione Basilicata;

ATTESO

- che, per gli immobili di cui sub a) è applicabile il disposto di cui al già citato comma 16, primo periodo, dell'articolo unico della legge n.560/93 (esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392 del 27 luglio 1978);
- che, per gli immobili di cui sub b) è applicabile il disposto di cui all'art. 38 della legge n. 392 del 27 luglio 1978;
- che per gli immobili di cui alle superiori lettere a) e b), in definitiva, l'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire entro il termine di gg. 60, decorrenti dalla ricezione della comunicazione da parte della proprietà;

VISTA la propria delibera n. 55 del 28.09.2018 con la quale si è stabilito:

1. di approvare il piano di vendita degli immobili ad uso diverso dall'abitazione di proprietà dell'Azienda,, non inseriti nei precedenti piani di vendita approvati dalla Regione Basilicata;
2. di adottare, quale criterio per la determinazione del prezzo di cessione delle predette unità immobiliari, il valore di mercato, come pubblicato dall'Agenzia delle Entrate nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la specifica zona e destinazione;
3. di stabilire che i valori “OMI”, posti a base di calcolo per l'applicazione del criterio sopra richiamato, siano adeguati automaticamente alle tabelle riportate nella “Banca Dati delle quotazioni immobiliari”, vigenti al momento in cui i conduttori manifestino la volontà di esercitare il diritto di prelazione ovvero, in mancanza, al momento dell'indizione dell'asta pubblica in favore dei terzi aventi titolo;
4. di dare comunicazione agli attuali conduttori delle unità immobiliari, ubicate o meno in fabbricati inseriti nei piani di vendita ex legge n. 560/93, già approvati dalla Regione Basilicata, del riconoscimento del diritto di prelazione in sede di alienazione delle unità immobiliari, ai sensi della normativa di cui alle premesse.....;

VISTA la delibera n. 1020, adottata dalla Giunta Regionale di Basilicata in data 11.10.2018, con la quale è stato formalizzato l'esito positivo del controllo, ex art. 17, comma 2, della Legge Regionale n. 11/2006, sul Piano di vendita adottato dall'Azienda;

RICHIAMATA espressamente la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 50/2012 con la quale venivano individuati i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli immobili ad uso diverso dall'abitazione di proprietà del Demanio dello Stato;

CONSIDERATO che tali criteri possano essere integralmente utilizzati, ai fini della determinazione del prezzo di cessione degli immobili di proprietà dell'Azienda;

VISTO l'art. 1, commi 19-20, della legge n. 560/93;

VISTA l'attestazione del Responsabile del Procedimento sulla correttezza, per i profili di propria competenza degli atti propedeutici alla suesposta proposta di deliberazione;

VISTI i pareri favorevoli espressi:

- dal Dirigente dell'Unità di Direzione “Promozione e Coordinamento, Gestione Patrimonio e Risorse” in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, nonché contabile della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

DELIBERA

1. di utilizzare i seguenti criteri, già approvati con la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 50/2012, per la determinazione del prezzo di cessione delle predette unità immobiliari:

| Cat. | TIPOLOGIA | Ubicazione/ Zona | STATO CONSERVATI VO | A) VALORI OMI | B) VALORI DI MERCATO (€/Mq. Superf. Lorda) | C) INCREME NTO | D) PREZZO DI VENDITA €/mq. | | |
|----------|--|---|---------------------------|----------------------------------|--|----------------------|--|-----|---------|
| C2 | MAGAZZINI | Secondo specifica tabella OMI distinta per comune e zona | NORMALE | Valore max tabella vigente | Valore max tabella vigente | 10% | B) + C) | | |
| C6 | GARAGE/BOX | | | Valore max tabella vigente | Valore max tabella vigente | | | | |
| C1 C3 | NEGOZI LABORATORI ARTI E MESTIERI | | OTTIMO | Valore max tabella vigente | Valore max tabella vigente | | | | |
| | | | NORMALE | Valore min tabella vigente | Valore min tabella vigente | | | | |
| | | | SUFFICIENTE | Valore min tabella vigente | Valore min tabella vigente con abbattimento del 10% | | | | |
| | | | SCADENTE | Valore min tabella vigente | Valore min tabella vigente con abbattimento del 20% | | | | |
| A10 | UFFICI | | OTTIMO | Valore max tabella vigente | Valore max tabella vigente | | | 10% | B) + C) |
| | | | NORMALE | Valore min tabella vigente | Valore min tabella vigente | | | | |
| | | | SUFFICIENTE | Valore min tabella vigente | Valore min tabella vigente con abbattimento del 10% | | | | |
| | | | SCADENTE | Valore min tabella vigente | Valore min tabella vigente con abbattimento del 20% | | | | |

3. di stabilire che i valori “OMI”, posti a base di calcolo per l’applicazione dei criteri sopra richiamati, siano adeguati automaticamente alle tabelle riportate nella “Banca Dati delle quotazioni immobiliari”, vigenti al momento della comunicazione ai conduttori dell’invito ad esercitare il diritto di prelazione ovvero, in mancanza, al momento della manifestazione di interesse ad acquistare l’immobile;
4. di far precedere l’avvio dell’iter amministrativo, finalizzato all’alienazione dei beni, da una preliminare comunicazione ai conduttori in ordine alla possibilità di esercitare il diritto di prelazione;
5. di autorizzare le competenti strutture aziendali, a modificare d’ufficio la categoria catastale degli immobili, in caso di accertata discordanza tra destinazione contrattuale/catastale del bene ed uso effettivo del medesimo;
6. di stabilire che il pagamento del prezzo di cessione avvenga con le modalità di cui alla legge n. 560/93;
7. di fissare in € 500,00 l’importo forfettario, non rimborsabile, per spese di sola istruttoria tecnica che ciascun interessato dovrà versare all’atto della presentazione della domanda di acquisto;
8. di approvare lo schema di “Dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione” il quale viene allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
9. di autorizzare, altresì, se del caso, la dismissione del suddetto patrimonio in favore degli acquirenti come individuati ai commi 16 e 17 dell’articolo unico della legge n. 560/93;
10. di non attivare il procedimento di cui ai capi che precedono in caso di pendenza di un contenzioso giudiziario, subordinandone l’avvio alla definizione della vertenza;

11. di utilizzare i precitati criteri per la determinazione del prezzo di vendita per tutte le domande di acquisto già prodotte dai legittimi conduttori.

La presente deliberazione, costituita da n. 6 facciate, oltre l'allegato, verrà affissa all' Albo on-line dell'Azienda per rimanervi esposta per 15 giorni e si provvederà successivamente alla sua catalogazione e conservazione.

IL DIRETTORE DELL' AZIENDA
F.to Vincenzo PIGNATELLI

L' AMMINISTRATORE UNICO
F.to Domenico ESPOSITO

STRUTTURA PROPONENTE:
UNITA' DI DIREZIONE "PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

DELIBERA n. 68/2018

OGGETTO: ALIENAZIONE IMMOBILI LOCATI ADIBITI AD USO DIVERSO
DALL'ABITAZIONE UBICATI IN TUTTI I FABBRICATI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA SITI NELL'AMBITO TERRITORIALE DELL'AZIENDA.
CRITERI E MODALITA' DI VENDITA.

L'ESTENSORE DELL'ATTO (avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo PIGNATELLI

ATTESTAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA CORRETTEZZA, PER I
PROFILI DI PROPRIA COMPETENZA, DEGLI ATTI PROPEDEUTICI ALLA SUESTESA PROPOSTA
DI DELIBERAZIONE (Legge n. 241/90, art. 72 del Reg. Org.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

PARERI DI REGOLARITA' AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E
CONTABILITA' E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnico-amministrativa del presente atto

UNITA' DI DIREZIONE
"PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile del presente atto

"PROMOZIONE E COORDINAMENTO,
GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo PIGNATELLI

data _____

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

F.to Vincenzo PIGNATELLI

Spett.le
A.T.E.R.
Via Manhes, 33
85100 POTENZA

DICHIARAZIONE DI ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

Premesso che l'A.T.E.R. di Potenza, con nota n. _____ del _____, di cui si allega copia sottoscritta in originale in ogni sua pagina, ha comunicato l'invito ad esercitare il diritto di prelazione dell'Unità Immobiliare ubicata in _____ alla via/p.zza _____, indicando il prezzo e le altre condizioni di compravendita, il sottoscritto dichiara:

GENERALITA'

| | | | |
|-------------------------|--------|-----------|-----------------|
| Cognome | | Nome | |
| Comune di nascita | | Provincia | Data di nascita |
| Codice Fiscale | | | |
| Partita IVA | | | |
| Sede Legale / Residenza | | | Prov |
| Via / Piazza | | Num | Cap |
| Numero telefonico | E-mail | Pec | |

STATO CIVILE (barrare la casella interessata)

| |
|--|
| <input type="checkbox"/> Celibe/Nubile |
| <input type="checkbox"/> Vedovo/a |
| <input type="checkbox"/> Separato/a |
| <input type="checkbox"/> Divorziato/a |

| |
|---|
| <input type="checkbox"/> coniugato/a con _____, nato/a in _____ (prov.) _____ il _____ e residente in _____ Via _____ |
|---|

Unità immobiliare condotta in locazione:

| |
|------------------|
| Comune: _____ |
| Indirizzo: _____ |

| Dati Catastali | | | | Consistenza mq. netti | Stato conservativo | Valore di mercato mq/ superficie lorda | Incremento 10% ragguaglio sup. netta | Prezzo finale del cespite € |
|----------------|-------|------|------|--------------------------|--------------------|--|--|-----------------------------------|
| Foglio | P.lla | Sub. | Cat. | | | | | |
| | | | | | | | | |

DICHIARA FORMALMENTE ED IRREVOCABILMENTE

di esercitare il diritto di prelazione con riferimento all'Unità Immobiliare personalmente condotta in locazione, essendo informato che il prezzo di prelazione è pari ad € _____;

DICHIARA INOLTRE

di ben conoscere e di accettare espressamente i termini e le condizioni, come contenute nella nota informativa recapitatami, per l'acquisto della predetta Unità Immobiliare.

Il sottoscritto dichiara, altresì, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui al vigente Regolamento EU 679/2016, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Data _____

Firma del conduttore

Si allegano alla presente:

- fotocopia del proprio documento di identità, in corso di validità;
- fotocopia del proprio codice fiscale;
- copia della lettera di prelazione, sottoscritta in originale in ogni foglio che la compone;
- copia del versamento di € 500,00 per spese istruttorie;
- copia del versamento effettuato a saldo della morosità.