



STRUTTURA PROPONENTE:
“PROMOZIONE E COORDINAMENTO”

DELIBERA n. 55/2018

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

L'anno 2018 il giorno 28 (ventotto) del mese di Settembre 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 dal 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, relativamente ai soli alloggi, sono stati adottati dall'Azienda diversi Piani di vendita, regolarmente approvati dalla Regione Basilicata;
- 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;
- prevedere la cessione anche delle unità immobiliari ad uso diverso, attualmente libere poiché non locate, mediante apposito bando di asta pubblica;

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;
- c) unità immobiliari libere ed ubicate in fabbricati “destinati ad edilizia residenziale pubblica”, inseriti nei piani di vendita approvati dalla Regione Basilicata, ovvero non oggetto di dismissione ai sensi della legge n. 560/93;

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;
- che, per gli immobili di cui sub c) (liberi poiché non locati) la procedura di alienazione deve necessariamente avvenire attraverso il sistema dell'asta pubblica, assumendo a base il prezzo di mercato;

RITENUTO che, al fine di stabilire il prezzo di cessione di tutti gli immobili di cui in narrativa, il valore di mercato possa essere individuato avendo riferimento ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la specifica zona e destinazione;

ATTESO

- che le quotazioni "OMI" sono oggetto di variazione nel corso del tempo;
- che, per l'effetto, il valore di mercato al mq., come riportato nelle vigenti tabelle potrebbe subire variazioni, in quanto deve costantemente essere adeguato ai valori "OMI";
- che la base di calcolo del prezzo di vendita al mq. deve, pertanto, essere identificata con i valori riportati nelle tabelle vigenti al momento in cui viene formalizzata, da parte dell'Azienda, la comunicazione/avviso di vendita;

RITENUTO, inoltre, necessario disciplinare anche la fattispecie di mancata presentazione di domande per l'acquisto degli immobili;

VALUTATA l'opportunità, a tal fine, di consentire, per un periodo limitato, la produzione di domande di acquisto anche se pervenute fuori termine, ovvero anche in tempi successivi alla scadenza del relativo bando;

ATTESO

- che, in tal senso, potranno essere prese in considerazione dall'Azienda domande di acquisto alle seguenti condizioni:
 - dovranno essere formulate nel rispetto delle prescrizioni del relativo bando;
 - il prezzo offerto non può, in nessun caso essere inferiore a quello posto a base di gara;
 - ai fini del perfezionamento del relativo contratto, si terrà conto dell'ordine cronologico di presentazione;

VISTA la Legge Regionale n.12 del 02.02.96;

VISTA la Legge Regionale n.29 del 24.06.96;

VISTA la propria delibera n. 15/2017 con la quale è stato approvato il nuovo assetto organizzativo dell'Azienda;

VISTA la propria delibera n. 18/2017 con la quale sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali;

VISTA la propria delibera n. 68/2016 del 30.10.2017 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2018 e Pluriennale 2018-2020;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale di Basilicata n. 1321 del 06.12.2017 con la quale, ai sensi dell'art. 18, comma 9, della L.R. 14.07.2006, n. 11, è stato formalizzato l'esito positivo del controllo di legittimità e di merito sul Bilancio di Previsione 2018 e pluriennale 2018-2020;

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 Direttore dell'Azienda in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e 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 approvare il piano di vendita degli immobili ad uso diverso dall'abitazione di proprietà dell'Azienda, come da allegati elenchi 1), 2) e 3), da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, 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;
5. di adottare, per le unità immobiliari attualmente libere, apposito avviso di vendita a mezzo di asta pubblica;
6. di fissare in sessanta giorni, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di gara sul sito internet aziendale, il termine entro il quale sarà possibile produrre le domande di partecipazione;
7. di consentire la produzione di domande di acquisto per un periodo non superiore a mesi 6, decorrenti dalla data successiva alla scadenza del relativo bando;
8. di non attivare il procedimento di cui ai capi che precedono, ove le unità immobiliari siano detenute senza titolo o relativamente alle quali sia pendente un contenzioso giudiziario, differendone l'avvio successivamente alla intervenuta liberazione dell'immobile, ovvero alla definizione della vertenza giudiziaria;
9. di dare atto che il presente provvedimento è soggetto a controllo, ex artt. 17 e 18 della L.R. 14.07.2006, n. 11 e s.m.i. e che, a tal fine, in virtù della D.G.R. n. 1399/2006, deve essere trasmesso alla Regione Basilicata - Dipartimento "Provveditorato e Patrimonio" - per gli adempimenti di competenza.

La presente deliberazione, costituita da n. 7 facciate, oltre gli allegati, 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:
"PROMOZIONE E COORDINAMENTO"

DELIBERA n. 55 /2018

OGGETTO:	ALIENAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE UBICATI IN TUTTI I FABBRICATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SITI NELL'AMBITO TERRITORIALE DELL'AZIENDA. ADOZIONE PIANO DI VENDITA. APPROVAZIONE DEI 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 DETERMINAZIONE (art. 6 Legge n. 241/90; art. 72 del Reg. Org.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo PIGNATELLI

PARERI DI REGOLARITÀ AI SENSI DEL REGOLAMENTO DI AMMINISTRAZIONE E CONTABILITÀ E DEL REGOLAMENTO DI ORGANIZZAZIONE

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

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

F.to Vincenzo PIGNATELLI

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

IL DIRETTORE
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

F.to Vincenzo PIGNATELLI

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

F.to Vincenzo PIGNATELLI