

STRUTTURA PROPONENTE:

U.D. “PROMOZIONE E COORDINAMENTO. GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE”

DELIBERA n. 12/2019

OGGETTO:	Legge n. 560/93 – Legge Regione Basilicata del 8 agosto 2012, n. 16. IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE DI PROPRIETÀ DELLO STATO. APPROVAZIONE PIANO DI VENDITA ED INDIVIDUAZIONE CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE. REVOCA PARZIALE DELIBERA N. 50/2012
----------	--

L'anno duemiladiciannove, il giorno 04 (quattro) del mese di Marzo, 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;

VISTA la delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 50 del 8 ottobre 2012 avente il seguente oggetto: "Legge n. 560/93 – Legge Regione Basilicata del 8 agosto 2012, n. 16. IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE DI PROPRIETÀ DELLO STATO. APPROVAZIONE PIANO DI VENDITA ED INDIVIDUAZIONE CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE";

RICHIAMATO espressamente il dispositivo di tale provvedimento il quale testualmente recita:

1. "di approvare il piano di vendita degli immobili ad uso diverso dall'abitazione di proprietà dell'Azienda, ovvero di proprietà del Demanio dello Stato e gestiti dall'ATER.....;
2. di approvare i criteri per la determinazione del prezzo di cessione delle predette unità immobiliari, come da seguente prospetto:

Cat.	TIPOLOGIA	Ubicazione	STATO CONSERVATIVO	A) VALORI OMI	B) VALORI DI MERCATO (€/Mq. Superf. Lorda)	C) INCREMENTO	D) PREZZO DI VENDITA €/mq.
C2	MAGAZZINI	Zona C1 Semicentrale Zona B1 Centrale	NORMALE	Valore max tabella vigente	Valore max tabella vigente	10%	B) + C)
C6	GARAGE/BOX		NORMALE				
C1 C3	NEGOZI LABORATORI ARTI E MESTIERI		OTTIMO	Valore max tabella vigente	Valore max tabella vigente		
C1 C3	NEGOZI LABORATORI ARTI E MESTIERI		NORMALE	Valore min tabella vigente	Valore min tabella vigente		
C1 C3	NEGOZI LABORATORI ARTI E MESTIERI		SUFFICIENTE	Valore min tabella vigente	Valore min tabella vigente con abbattimento del 10%		
C1 C3	NEGOZI LABORATORI ARTI E MESTIERI		SCADENTE	Valore min tabella vigente	Valore min tabella vigente con abbattimento del 20%		
A10	UFFICI		OTTIMO	Valore max tabella vigente	Valore max tabella vigente		
A10	UFFICI		NORMALE	Valore min tabella vigente	Valore min tabella vigente		
A10	UFFICI		SUFFICIENTE	Valore min tabella vigente	Valore min tabella vigente con abbattimento del 10%		
A10	UFFICI		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 dell'indizione dell'asta pubblica in favore dei terzi aventi titolo;
4. 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 del bene;
5. di trasmettere, per opportuna conoscenza, la presente deliberazione all'Agenzia del Demanio, Filiale di Potenza - Ufficio di Matera";

DATO ATTO

- che, nel precitato provvedimento, la determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari rientranti nelle categorie catastali C1 - C3 – A10 è stata effettuata tenendo anche conto dello stato conservativo degli immobili, come si evince dalla tabella di cui sopra;
- che, dalla stessa tabella, emerge che per le tipologie Box, Posti auto, Autorimesse e Magazzini non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;
- che, per tali immobili, il prezzo di vendita, pertanto, risulta quantificabile avuto riguardo ai valori riportati nelle tabelle OMI ed alla superficie netta, con incremento del 10%, indipendentemente dalla valutazione dello stato conservativo utilizzato, invece, per tutte le altre tipologie catastali;
- che, per tutte le tipologie di immobili, i valori "OMI" posti a base di calcolo per l'applicazione dei criteri sopra richiamati, sono 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 dell'indizione dell'asta pubblica in favore dei terzi aventi titolo;

ATTESO che, relativamente alla fattispecie di alienazione di un locale ad uso magazzino, categoria C/2, è stata contestata l'assenza del fattore di valutazione relativo allo "stato conservativo", con conseguente inibizione alla riduzione del prezzo, ricorrendone i presupposti;

RITENUTO opportuno, relativamente alla suddetta categoria di immobili, che il prezzo di vendita sia determinato avuto riguardo anche allo "stato conservativo" del bene, al fine di rendere omogenei i criteri di quantificazione per tutti i locali ad uso diverso dall'abitazione;

RITENUTO, altresì, opportuno che i valori "OMI" da porre 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 in cui il conduttore manifesti la volontà di esercitare il diritto di prelazione, ovvero al momento dell'indizione dell'asta pubblica in favore dei terzi aventi titolo;

RITENUTO necessario, in conseguenza della narrativa che precede, caducare in parte qua la richiamata delibera n. 50/2012;

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 della proposta di cui alla presente deliberazione;
- dal Direttore dell'Azienda in ordine alla regolarità contabile ed alla legittimità della proposta di cui alla presente deliberazione;

DELIBERA

1. di revocare parzialmente il capo 2 del dispositivo della delibera n. 50/2012 laddove, per la quantificazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari in categoria C/2 – C/6, non risulta previsto l'utilizzo del fattore dello "stato conservativo";
2. di disporre, per l'effetto, che il prezzo di vendita delle unità immobiliari in categoria C2 e C6 sia determinato come segue:

CAT.	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE OMI (A)	VALORE DI MERCATO (€/MQ. SUPERFICIE LORDA) (B)	INCREMENTO ©	PREZZO DI VENDITA
C2 C6	MAGAZZINI GARAGE/BOX	OTTIMO	Valore max tabella vigente	Valore max tabella vigente	10%	B) + C)
		NORMALE		Valore max tabella vigente		
		SUFFICIENTE		Valore max tabella vigente con abbattimento del 10%		
		SCADENTE		Valore max tabella vigente con abbattimento del 20%		

3. di revocare il capo 3 del dispositivo della delibera n. 50/2012 laddove si è stabilito che i valori "OMI", posti a base di calcolo per l'applicazione dei criteri di calcolo del prezzo di vendita, 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 dell'indizione dell'asta pubblica in favore dei terzi aventi titolo;

4. di disporre, per l'effetto, che i valori "OMI" siano adeguati automaticamente alle tabelle riportate nella "Banca Dati delle quotazioni immobiliari", vigenti al momento in cui il conduttore manifesti la volontà di esercitare il diritto di prelazione, ovvero al momento dell'indizione dell'asta pubblica in favore dei terzi aventi titolo;
5. di confermare, nel resto il dispositivo della precitata delibera n. 50/2012;
6. di precisare, a soli fini ricognitivi, che le modalità di calcolo del prezzo di vendita delle unità immobiliari sono riportati nel seguente prospetto:

			A)	B)	C)	D)	
CAT.	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	STATO CONSERVATIVO	VALORE OMI (A)	VALORE DI MERCATO (€/MQ. SUPERFICIE LORDA) (B)	INCREMENTO ©	PREZZO DI VENDITA
C2 C6	MAGAZZINI	Zona C1 Semicentrale Zona B1 Centrale	OTTIMO	Valore max tabella vigente	Valore max tabella vigente	10%	B) + C)
			NORMALE		Valore max tabella vigente		
			SUFFICIENTE		Valore max tabella vigente con abbattimento del 10%		
			SCADENTE		Valore max tabella vigente con abbattimento del 20%		
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		
C1 C3	NEGOZI LABORATORI ARTI E MESTIERI		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		
A10	UFFICI		NORMALE	Valore min tabella vigente	Valore min tabella vigente		
A10	UFFICI		SUFFICIENTE	Valore min tabella vigente	Valore min tabella vigente con abbattimento del 10%		
A10	UFFICI		SCADENTE	Valore min tabella vigente	Valore min tabella vigente con abbattimento del 20%		

7. di trasmettere, per opportuna conoscenza, la presente deliberazione all'Agenzia del Demanio, Filiale di Potenza - Ufficio di Matera -.

La presente delibera, costituita da n. 5 facciate, 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
F.to Vincenzo Pignatelli

L'AMMINISTRATORE UNICO
F.to Domenico Esposito

STRUTTURA PROPONENTE:

U.D. "PROMOZIONE E COORDINAMENTO, GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE

DELIBERA n. 12/2019

OGGETTO:	Legge n. 560/93 – Legge Regione Basilicata del 8 agosto 2012, n. 16. IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE DI PROPRIETÀ DELLO STATO. APPROVAZIONE PIANO DI VENDITA ED INDIVIDUAZIONE CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE. REVOCA PARZIALE DELIBERA N. 50/2012.
----------	---

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 SUDESTESA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE (art. 6 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

data _____

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

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

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

data _____

esprime parere favorevole in merito alla legittimità del presente atto:

IL DIRETTORE DELL'AZIENDA
(avv. Vincenzo PIGNATELLI)

data _____

F.to Vincenzo PIGNATELLI