

COMUNE DI SALERNO

COPIA

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Consiglieri assegnati al Comune n. 32

Seduta

del giorno 18.03.2013

N. 08 __ del Registro

Oggetto: Aggiornamento piano delle alienazioni.

L'anno duemila tredici _____ addì diciotto __ del mese di marzo __ alle ore 09,45 _____

in Salerno, nella consueta sala delle adunanze del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale,

convocato previ avvisi in data 12.03.2013 e, notificati a norma di legge.

Sono presenti ed assenti i signori:

		P	A
1) DE LUCA	Vincenzo		
2) SORRENTINO	Luca		
3) VENTURA	Domenico		
4) SCANNAPIECO	Rosa		
5) GALDI	Domenico		
6) CRISCUOLO	Gaetano		
7) CRISCITO	Pasquale		*
8) BERNABO'	Luigi		
9) DELLA VALLE	Raffaele		
10) AVAGLIANO	Amedeo		
11) AMODIO	Camillo		
12) D'ALESSIO	Antonio		
13) SANTORO	Felice		
14) DE PASCALE	Augusto		*
15) PROVENZA	Luciano		
16) TELESE	Salvatore		
17) DI CARLO	Horace		
18) CARAMANNO	Angelo		
19) MEMOLI	Gianluca		*
20) LOFFREDO	Dario		
21) MAZZEO	Domenico		

		P	A
22) FERRAZZANO	Anna		
23) CELANO	Roberto		
24) ZITAROSA	Giuseppe		
25) CAMMAROTA	Antonio		
26) STASI	Pietro Damiano		
27) ADINOLFI	Raffaele		
28) VIVIANO	Nobile		
29) MEMOLI	Pasqualina		
30) GAGLIANO	Salvatore		*
31) FERRARA	Alessandro		
32) PETILLO	Marco		
33) TORRE	Emiliano		

Presenti __ 29 __

Assenti __ 04 __

Presiede il Presidente D'ALESSIO

Partecipano alla seduta il Segretario Generale MENNA e gli Assessori: AVOSSA, BUONAIUTO, CALEBRESE, CASCONI, DE MAIO, GUERRA, MARAIO, PICARONE.



Sulla relazione dell'Ass.re DE MAIO;
Entra il Consigliere MEMOLI G. (presenti n° 30);

IL CONSIGLIO

Premesso:

- che con deliberazione n. 38 del 3/05/2012, il Consiglio Comunale ha approvato un elenco unico, ad integrazione e rettifica dei precedenti, di immobili appartenenti al patrimonio comunale oggetto di alienazione mediante procedure ad evidenza pubblica.

Preso atto altresì, che si è concluso l'iter di approvazione della Variante Parziale al PUC;

Considerato:

- che per le aree Prog_1b-Prog_2- Prog_3- Prog_6, formerà oggetto di alienazione, in regime convenzionato a soggetti privati da individuarsi attraverso procedura di evidenza pubblica, solo la parte del suolo di proprietà comunale coincidente con il lotto fondiario, eventualmente frazionabile al fine di ampliare la partecipazione di potenziali acquirenti;

Ritenuto, pertanto:

- che occorre procedere ad un aggiornamento dell'elenco di immobili di cui alla deliberazione di C.C. n° 38/12, all'esito delle alienazioni effettuate e della individuazione di altri beni alienabili,

Vista l'art. 58 della legge n° 133/2008 e sue s.m.i ;

Visto il parere favorevole della V Commissione Consiliare Permanente, espresso nella seduta del 15.03.2013 ;

Uditi gli interventi così come riportati nel resoconto integrale dell'odierna seduta;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Dirigente del Servizio Appalti Contratti Assicurazioni Demanio e Patrimonio, dal Direttore del Settore Urbanistica Territorio Piani e Programmi, dal Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche, dal Direttore del Settore Ragioneria, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n° 267/2000;

Il Presidente D'ALESSIO, pone in votazione la proposta di deliberazione di cui in oggetto, proclamando il seguente esito:

Con voti n° 21 favorevoli, n° 8 contrari (ADINOLFI,CAMMAROTA,CELANO, MEMOLI P. STASI,TORRE,VIVIANO,ZITAROSA), n° 1 astenuto (FERRAZZANO), espressi per appello nominale dai n° 30 Consiglieri presenti,

DELIBERA

1. Approvare, per quanto riportato in premessa, l'elenco allegato dei beni alienabili, come aggiornato, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge 133/08, ai fini dichiarativi della proprietà e della piena disponibilità degli stessi, non essendo strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente.
2. Dare atto che i beni predetti saranno alienati mediante procedura di evidenza pubblica così come previsto dal vigente regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale, con le precisazioni riportate in premessa per le aree Prog_1b-Prog_2- Prog_3- Prog_6.

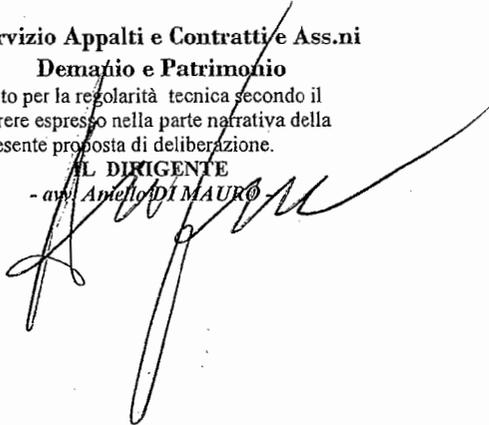
3. Trasmettere ai Settori Ragioneria, Urbanistica Territorio Piani e Programmi ed al Servizio Appalti Contratti Assicurazioni Demanio e Patrimonio per l'esecuzione, ciascuno per la parte di rispettiva competenza.

**Servizio Appalti e Contratti e Ass.ni
Demanio e Patrimonio**

Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente proposta di deliberazione.

IL DIRIGENTE

- arch. Aniello DI MAURO -

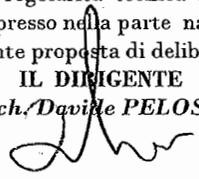


**SERVIZIO TRASFORMAZIONI
URBANISTICHE**

Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente proposta di deliberazione.

IL DIRIGENTE

- arch. Davide PELOSIO -



**Settore Urbanistica
Territorio Piani e Programmi**

Ai sensi dell'art. 4 Dlgs n° 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

IL DIRETTORE

- arch. Bianca DE ROBERTO -

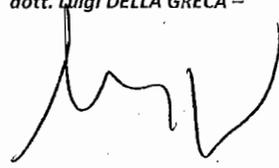


SETTORE RAGIONERIA

Visto per la regolarità contabile secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente proposta di deliberazione.

IL DIRETTORE

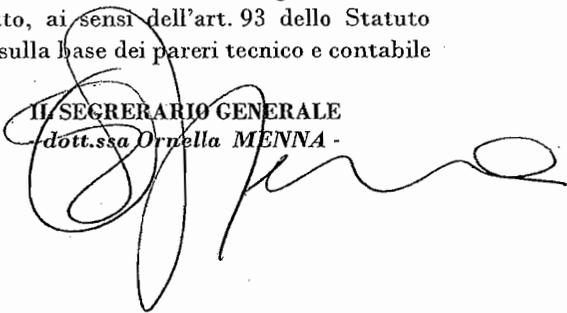
- dott. Luigi DELLA GRECA -



Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 93 dello Statuto Comunale, sulla base dei pareri tecnico e contabile espressi.

IL SEGRETERARIO GENERALE

- dott.ssa Ornella MENNA -



Con separata votazione, che riporta lo stesso esito di cui sopra, il Consiglio approva la proposta del Presidente D'ALESSIO di rendere il presente atto *immediatamente eseguibile*.

Del che è verbale ,

IL PRESIDENTE

f.to **avv. Antonio D'ALESSIO**

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to **dott.ssa Ornella MENNA**

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La pubblicazione della presente deliberazione inizierà il **21.03.2013** e durerà per 15 giorni consecutivi fino al **05.04.2013**.

li **21.03.2013**

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to

- dott.ssa Ornella MENNA -

ELENCO COMPLESSIVO IMMOBILI

INDIRIZZO		DATI CATASTALI							DATI DI USO			prezzo di vendita
Via	n. civico	piano	cat.asto	folio	particella	sub	qualità categoria	consistenza mq/ani	assegnatario/occupante			
TERRANEI												
R. Santamaria		S1	F	35	1612	47	C/6	13	LIBERO	28.800,00		
R. Santamaria		S1	F	35	1612	50	C/6	13	LIBERO	28.800,00		
R. Santamaria		S1	F	35	1612	52	C/6	13	LIBERO	28.800,00		
R. Santamaria		S1	F	35	1612	57	C/6	13	LIBERO	28.800,00		
D. Somma	19-21-23	T	F	36	191	37	C/1	73	F.LLI D'URSO & C. (Contratto scaduto 26.1.2011)	169.984,00		
Mercanti	59	T	F	64	1238	4	C/2	20	LIBERO	129.280,00		
Mercanti	59	T	F	64	1238	8	C/2	27	D'URSI PAOLO S.A.S. (contratto in corso - scadenza 12/02/2014)	129.600,00		
Piazza del Maestrale	edificio 3	T	F	42	238	1	C/2	35	LIBERO	35.840,00		
Piazza del Maestrale	edificio 3	T	F	42	238	2	C/2	35	LIBERO	35.840,00		
Piazza del Maestrale	edificio 4	T	F	42	237	1	C/2	35	LIBERO	35.840,00		
Piazza del Maestrale	edificio 4	T	F	42	237	2	C/2	16	LIBERO	19.200,00		
Piazza del Maestrale	edificio 4	T	F	42	237	3	C/2	35	LIBERO	35.840,00		
Piazza del Maestrale	edificio 4	T	F	42	237	4	C/2	46	LIBERO	47.360,00		
Piazza del Maestrale	edificio 4	T	F	42	237	5	C/2	16	LIBERO	19.200,00		
Piazza del Maestrale	edificio 4	T	F	42	237	6	C/2	35	LIBERO	35.840,00		
Ogliara	57	T	F	6	374	3	C/1	40	SGUAZZO LUCA (Contratto scaduto 29.04.2005)	59.840,00		
M. D'Azeglio	2-4	T	F	31	1110	16	C/1	51	AVALLONE GIOVANNI (Contratto scaduto 3.9.2004)	75.808,00		
M. D'Azeglio	10-12	T	F	31	1110	19	C/1	51	LIBERO	65.920,00		
M. D'Azeglio	14	T	F	31	1110	20	C/1	51	LIBERO	65.920,00		
Arce	1-3-5-7	T	F	64	2752	1	C/1	173	PICARDI MATTEO E VINCENZA (azione di rilascio in corso)	624.000,00		
C. Menotti	2-4	T	F	31	1065	6	C/1	29	SABBATINO MARCO (Occupato Senza Titolo)	44.380,80		
C. Menotti	18-20	T	F	31	1065	8	C/1	88	LIBERO	137.852,80		
C. Menotti	22-24	T	F	31	1065	9	C/1	88	LIBERO	137.852,80		
C. Menotti	28-30	T	F	31	1065	10	C/1	88	LIBERO	137.852,80		
C. Menotti	32-34	T	F	31	1065	11	C/1	89	SIANI GERARDO (Contratto scade 30.6.2017)	153.600,00		
C. Menotti	38-40	T	F	31	1065	12	C/1	29	LIBERO	44.380,80		
C. Menotti	8-10-12-14	T	F	31	1065	7	C/1	183	EREDI MANZO	457.500,00		
Piazza V. Veneto	3	T	F	68	313	6	C/1	26	PRONTONOLO - manifestata opzione	127.400,00		
La Mennolella	1	T	F	58	768	1	C/1	27	PAGANO ALFONSO	16.905,00		
La Mennolella	3	T	F	58	768	2	C/1	31	INCRASCIOTTA GIUSEPPINA	18.375,00		
La Mennolella	5	T	F	58	768	3	C/1	31	CROCE ROSSA	18.375,00		
La Mennolella	7	T	F	58	768	4	C/1	31	CROCE ROSSA	18.375,00		
Madonna di Fatima	46	T	F	35	477	4	C/1	4 MQ	GREGORIO ANTONIO	2.520,00		
Largo A. Conforti	10	T	F	64	384	1	C/1	27	FRUSCIONE MATTEO ED ENRICO	79.800,00		
A. Colasante (già via Marchiatava)	40	T	F	40	358	3	C/1	76	LIBERO	190.000,00		
A. Colasante (già via Marchiatava)	38	T	F	40	358	4	C/1	50	LIBERO	125.000,00		
A. Colasante (già via Marchiatava)	32-34-36	T	F	40	358	5	C/1	55	LIBERO	137.500,00		
A. Colasante (già via Marchiatava)	26-28	T	F	40	358	6	C/1	86	LIBERO	215.000,00		
A. Colasante (già via Marchiatava)	22-24	T	F	40	358	8	C/1	66	LIBERO	165.000,00		
A. Colasante (già via Marchiatava)	14-16-18	T	F	40	358	9 e 11	C/1	99	LIBERO	247.500,00		
A. Colasante (già via Marchiatava)	8-10	T	F	40	358	12	C/1	59	LIBERO	147.500,00		
A. Colasante (già via Marchiatava)	4-6	T	F	40	358	13	C/1	57	LIBERO	142.500,00		

A. Colasante (già via Marchiatava)	2	T	F	40	358	14	C/1	42	LIBERO	105.000,00
Grimoaldo (catasto: Rebecca Guarna)	5 (poi 7)	T	F	64	827	4	A/5	1	OCCUPATO SENZA TITOLO	28.150,00
Largo Barburi	11	T	F	64	772	1	A/5	1	SCOPPETTA MARIO - senza titolo	7.218,75
S. Nicola di Giovanni Bottiglieri	A	S1	F	23				23,80		24.752,00
	B	T	F	23				14,60		15.184,00
	C	T	F	23				14,60		15.184,00
	D	T	F	23				44,80		46.592,00
	E	T	F	23				14,50		15.080,00
	F	T	F	23				14,50		15.080,00
	G	T	F	23				45,00		46.800,00
	H	T	F	23				14,70		15.288,00
	I	T	F	23				14,70		15.288,00
	L	T	F	23				25,10		26.104,00
	M	T	F	23				29,00		30.160,00
	N	T	F	23				30,70		31.928,00
	O	T	F	23				28,90		30.056,00

APPARTAMENTI

Centola	16	3	F	70	133	110	A/2	3,5	LIBERO	160.000,00
M. Martino (già SS. Martiri Salernitani)	2	1	F	64	2284	4	A/2	4,5	LIBERO	736.000,00
M. Martino (già SS. Martiri Salernitani)	2	1	F	64	2284 2086	5 33	A/2	4,5	LIBERO	
L. Cannonieri	3	2	F	64	1302	12	A/2	11	ROMANO PASQUALE (contratto in corso - scadenza 16/06/2016)	882.000,00
L. Cannonieri	3	2	F	64	1302	12	A/2	6	SANTUCCI MARIA ROSARIA (contratto in corso di rinnovo - delibera G.C. n. 185 del 18/02/2011)	333.000,00
Madonna di Fatima	44	1	F	35	477	9	A/2	6	SALVIATI PASQUALE (contratto scaduto e non rinnovato)	213.120,00
Madonna di Fatima	44	2	F	35	477	13	A/2	6	MEDOLLA LIDIA (contratto in corso - scadenza 31/12/2013)	128.590,00
Largo A. Conforti	11	T-2	F	64	384	16	A/4	6	PRINZI MARIA ROSARIA	107.800,00
Largo A. Conforti	11	2	F	64	384	17	A/4	3	BASSO TERESA	5.796,88
Largo Barburi	13	T	F	64	771	1	A/5	2	ASS. CULT. SAN LAZZARO	61.950,00
Largo Barburi	15	1	F	64	765 769	8 2	A/4	3,5	SCOPPETTA RITA	93.450,00
Largo Barburi	9	1	F	64	765	4	A/4	5,5	ASS. CARITAS	67.725,00
Largo Barburi	15	1	F	64	771	2	A/4	2	SCOPPETTA MARIO - manifestata opzione	147.711,20
Largo Barburi	15	1	F	64	772	2	A/4	3,5	SALVINO VINCENZO	800.000,00
Largo Conservatorio Vecchio	8	5	F	64	1257	21	A/4	5	LIBERO	615.000,00
Gen. A. Diaz	18 (cat.28)	2	F	62	350	8	A/2	12	UFFICIO POLITICHE SOCIALI	206.000,00
P. De Granita	7	T	F	61	148	8	A/2	10	LIBERO	302.000,00
R. De Martino	40-42	T	F	61	175	3	C/6	103	LIBERO	198.200,00
G. Guarna	13	2	F	64	1138	45	A/2	3,5	LIBERO	442.120,00
Tasso	75	S1	F	64	453	24	A/4	5	OCCUPATO: NADDEI	
Cappelle Superiori	13	T	F	4	36		A/8	9,5	OCCUPATO: NADDEI	
Cappelle Superiori	13	T	F	4	37		sem. tr. arb.	936	NICOLINA E DE MARCO	
PALAZZO SAN MASSIMO										
	24	T	F	64	204 205	1	B/1	4.520	LIBERO	4.102.296,10
		T	F	64	204	2	B/1	12.876		
		T	F	64	2253					
		T	F	64	204	3 14	A/2	9,5		
		T	F	64	1299	4 16	A/2	3,5		
		T	F	64	204					
		T	F	64	1299					

EX CONVENTO SAN MICHELE

Bastioni

25

1

F

64

1484
2340 2399

1

B/1

8,105 mc

LIBERO

3.287.000,00

S. Michele

14

T

F

64

1484

2

C/2

202

FATTORIA MONTE DI EBOLI

T	T	7	7	1	AA	uliveto	71,471
T	T	7	7	1	AB	pascolo arb.	7,469
T	T	7	7	2	AA	seminativo	8,604
T	T	7	7	2	AB	pascolo arb.	32,000
T	T	7	7	5		pascolo arb.	36,933
T	T	7	7	6	AA	seminativo	33,096
T	T	7	7	6	AB	pascolo arb.	10,894
F	F	7	7	10	B/1		8,341 mc
F	F	7	7	10		unità collab.	
F	F	7	7	10		D/10	
F	F	7	7	10		D/10	
F	F	7	7	10	8	C/2	605
F	F	7	7	10	9	C/2	104
F	F	7	7	10	10	unità collab.	
T	T	7	7	12		uliveto	94,148
T	T	7	7	13	AA	uliveto	3,050
T	T	7	7	13	AB	pascolo arb.	134
F	F	7	7	120	A/2		17,5
T	T	7	7	128	AA	seminativo	5,500
T	T	7	7	128	AB	pascolo arb.	23,000
T	T	7	7	128	AC	bosco ceduo	3,020
T	T	7	7	131	AA	uliveto	4,100
T	T	7	7	131	AB	seminativo	59,980
T	T	7	7	131	AC	pascolo arb.	5,000
T	T	7	7	133		semin. arb.	15,661
T	T	7	7	136		pascolo arb.	6,400
T	T	7	7	137		pascolo arb.	2,960
T	T	7	7	148		fabbr. rur.	386
T	T	7	7	185		seminativo	453
T	T	7	7	186		area rurale	102
T	T	7	7	187		area rurale	381
T	T	7	7	208		seminativo	3000
T	T	7	7	209		seminativo	9096
T	T	7	7	652		seminativo	11,655
T	T	7	7	653		seminativo	53,230
T	T	7	7	654		seminativo	56,105
T	T	7	7	656		seminativo	5,580
F	F	7	7	659		C/2	104
T	T	3	3	42		pascolo arb.	49,600
T	T	3	3	43		pascolo arb.	6,723
T	T	3	3	44		seminativo	111,700
T	T	3	3	44		uliveto	6,016
T	T	3	3	45		seminativo	68,386
T	T	3	3	46		seminativo	13,100
T	T	3	3	46		pascolo arb.	55,000
T	T	3	3	46		pascolo ces.	4,453
T	T	3	3	48		seminativo	12,417
T	T	3	3	48		pascolo arb.	20,458
T	T	3	3	231		pascolo arb.	22,080
T	T	3	3	232		seminativo	3,500
T	T	3	3	232		pascolo arb.	1,000
T	T	3	3	232		bosco ceduo	15,980
T	T	3	3	233		seminativo	26,500
T	T	3	3	233		pascolo arb.	2,300
T	T	3	3	234	AA	seminativo	3,824
T	T	3	3	234	AB	pascolo arb.	125,798
T	T	3	3	237	A	seminativo	89,800
T	T	3	3	237	B	uliveto	6,344

4.856.808,33

T	3	238	AA	seminativo	17,065
T	3	238	AB	pascuio arb.	1,655
T	3	239	AA	seminativo	6,528
T	3	239	AB	pascuio arb.	2,142
T	3	240		pascuio arb.	7,504
T	3	241		pascuio arb.	2,519
T	3	311	AA	seminativo	3,243
T	3	311	AB	uliveto	3,000
T	3	312	AA	pascuio arb.	800
T	3	312	AB	seminativo	99
T	3	501		seminativo	670
T	3	502		seminativo	4,815



1300047277000

SETTORE URBANISTICA, TERRITORIO, PIANI E PROGRAMMI
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Al sig. Sindaco del Comune di Salerno
Dr Vincenzo De Luca

All'Assessore all'Urbanistica
Arch. Domenico De Maio

Oggetto: Stima del valore delle "aree Prog." della Variante Parziale al PUC.

1. PREMESSA

Con la Variante Parziale al vigente Piano Urbanistico Comunale – PUC sono state individuate delle aree di proprietà comunale, rese edificabili per effetto della riduzione del carico insediativo di alcuni comparti revisionati. L'edificabilità di questi ambiti è espressa in Superficie lorda di Solaio – SLS con destinazione produttiva e/o residenziale.

Per queste aree, site in zone pressoché del tutto urbanizzate ed ubicate nella "città compatta", le previsioni della Variante Parziale si basano sulla necessità di una loro valorizzazione e riqualificazione attraverso progetti di iniziativa pubblica e/o in regime di convenzionamento e/o di partenariato pubblico/privato.

Questi ambiti sono denominati "aree Prog_n" numerate dal n.1b al n.6, secondo il seguente quadro:

LOCALITÀ	St mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	STAND. MIN. RESIDEN.LE mq	STAND. MIN. PROD/SERV mq	STANDARD MIN. TOT mq	STANDARD FUORI AT mq	ECCEDENZIA STANDARD NEL SETTORE GRAVITAZ.	
PROG_1b ambito ex cementificio	12.710	21.500	1.500	20.000	12.260	1.200	13.460	34.057	224.595	B5
PROG_2 piazze Concordia/Mazzini	22.235	18.000	18.000	-	-	14.400	14.400	13.225	224.595	B5
PROG_3 via Vinciprova	32.883	21.500	1.500	20.000	12.260	1.200	13.460	12.918	151.344	B4
PROG_4 via E. De Filippo	15.243	3.000	3.000	-	-	2.400	2.400	9.486 (di cui 2.340 in AT)	224.595	B5
PROG_5 Litoranea orient. Palazzetto sport	21.445	6.000	6.000	-	-	4.800	4.800	21.445	224.595	F10/B5
PROG_6 Litoranea orient. campo Volpe	42.770	17.597	11.000	6.597	4.060	8.800	12.860	22.998	224.595	F10/B5
	147.286	87.597	41.000	46.597	28.580	32.800	61.380	114.129		

A queste aree sono connesse altre aree pubbliche ove sono previsti o in corso di previsione interventi pubblici, che dalla attuazione delle previsioni delle aree Prog_n potranno ricevere le risorse necessarie alla loro realizzazione.

Solo le seguenti due aree delle sei "aree Prog." saranno attuate attraverso la procedura di *project financing*:

- area Prog_4 in via E. De Filippo;
- area Prog_5 in Litoranea orientale – Palazzetto dello Sport.

Per le altre seguenti quattro aree ne è prevista l'alienazione in regime convenzionato a soggetti privati da individuarsi attraverso procedura di evidenza pubblica:

- Prog_1b ambito ex cementificio
- Prog_2 piazze Concordia/Mazzini
- Prog_3 via Vinciprova
- Prog_6 Litoranea orientale – Campo Volpe

2. METODO DI STIMA

a) Riferimento alla Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI

Come metodo di stima, in considerazione che alle surrichiamate aree non è applicabile il metodo della "perequazione urbanistica", si è fatto ricorso ai valori ricavabili dalle valutazioni dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI, in quanto esso offre un riferimento autorevole ed ufficiale dei valori degli immobili in Italia, e quindi istituzionale, accessibile via web.

I valori OMI sono stati assunti quali riferimento e sulla base degli ultimi valori disponibili è stato seguito il seguente percorso logico-estimativo.

b) le Zone omogenee OMI

Sulla scorta delle "Zone omogenee OMI" in cui viene articolato il territorio comunale (**allegato n.1**) è stata valutata dall'Ufficio la localizzazione più adeguata nella quale comprendere le quattro aree Prog_n oggetto di stima, operando i seguenti inserimenti:

- area Prog_1b **inserimento in Zona Omogenea OMI "B8"**
- area Prog_2 **inserimento in Zona Omogenea OMI "B8"**

Queste due aree sono sostanzialmente analoghe poiché entrambe sono posizionate in località centrali, peraltro prossime e direttamente prospicienti il mare. Per tali ragioni, essendo l'area Prog_2 posizionata in Zona OMI "B8" si è posizionata nella medesima Zona OMI anche l'area Prog_1b.

- area Prog_3 **inserimento in Zona Omogenea OMI "B3"**
- area Prog_6 **inserimento assimilabile in Zona Omogenea OMI "B3"**

L'area Prog_3 è posizionata nella Zona Omogenea OMI "B3" che si estende fino alla via Posidonia, mentre l'area Prog_6, benché distante dalla predetta Z.OMI "B3" è ad essa assimilabile in quanto costituisce il naturale prolungamento della città sul Lungomare Orientale della città, in ragione dello sviluppo urbano prefigurato dal PUC ed in corso di attuazione.

c) le destinazioni d'uso

In relazione alle destinazioni d'uso delle aree Prog_n si è fatto riferimento alla destinazione d'uso prevalente di ciascuna area, per cui la valutazione è stata eseguita per le seguenti destinazioni:

- area Prog_1b **destinazione residenziale**
- area Prog_2 **destinazione produttiva/servizi**
- area prog_3 **destinazione residenziale**
- area Prog_6 **destinazione produttiva/servizi**

d) i valori di riferimento

Per quanto attiene la datazione dei valori OMI si è fatto riferimento a quelli aggiornati al I° semestre 2012 in quanto al momento unici valori disponibili; essi sono resi per "metro quadro di superficie lorda". (**allegato n.2**).

Tra i valori disponibili a metro quadrato, si è operata la media aritmetica tra i valori minimi e massimi riportati nelle tabelle OMI, ottenendo il **valore medio** di un metro quadrato di superficie lorda di solaio. Il riferimento al valore medio nasce dalla considerazione che il mercato immobiliare è attualmente attraversato da molteplici criticità, che hanno già comportato una sensibile riduzione dei valori di vendita, con una flessione delle vendite stesse.

Inoltre, l' applicazione del regime convenzionato pone a carico dei soggetti privati che si aggiudicheranno le aste, oltre alla corresponsione del prezzo dell'area, anche l'onere della redazione del preventivo Piano Urbanistico Attuativo e della realizzazione degli standard indotti dall'intervento stesso.

Infine, si ricorda che il metodo dell'asta pubblica con offerte in aumento sul prezzo base, con aggiudicazione al massimo rialzo, pone il prezzo di asta solo come base delle offerte.

e) il valore a base d'asta

Ricavato il valore OMI medio di un metro quadrato di superficie, secondo la zona omogenea OMI e la destinazione d'uso prevalente, si è valutata la "incidenza suolo" pari al **20% del valore OMI** a metro quadro.

La "incidenza suolo" è costituita dall'area e connessi metri quadrati di Superficie Lorda di Solaio - SLS ivi localizzati e realizzabili secondo le previsioni della Variante Parziale al PUC, e cioè è costituita dal valore a metro quadro dell'area in considerazione della SLS (o Quantità di Solaio Totale - QST) realizzabile.

L' "incidenza suolo" è stata posta pari al 20% del valore complessivo dei fabbricati, secondo le considerazioni desunte dalla perizia di stima per le aree edificabili del PUC approvata con delibera di Giunta Comunale n.240 del 23/02/2007.

3. STIMA DELLE AREE

Sulla base della metodologia prima illustrata, la stima delle aree è la seguente:

AREA PROG_N	ZONA OMI	A VALORE MEDIO OMI €/mq DI SLS	B INCIDENZA SUOLO 20% VAL.OMI	C VALORE AREA € (colonna B) x QST (Tab. aree Prog)
Area 1b Ex cementificio Prev. residenziale	B8	4.750,00 €/mq	950,00 €/mq	950,00 x 21.500 = € 20.425.000,00
Area 2 Piazza Mazzini Prev. Prod/Serv.	B8	3.950,00 €/mq	790,00 €/mq	790,00 x 18.000 = € 14.220.000,00
Area 3 Via Vinciprova Prev. residenziale	B3	3.250,00 €/mq	650,00 €/mq	650,00 x 21.500 = € 13.975.000,00
Area 6 Campo Volpe Prev. Prod/Serv.	B3	2.925,00 €/mq	585,00 €/mq	585,00 x 17.600 = € 10.296.000,00

I predetti valori di stima, se condivisi, possono essere posti a base dei procedimenti di aggiudicazione.

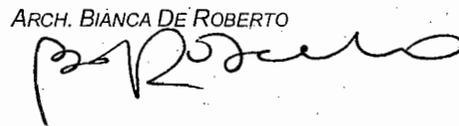
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

IL DIRIGENTE
ARCH. DAVIDE PELOSIO



SETTORE URBANISTICA, TERRITORIO, PIANI E PROGRAMMI

IL DIRETTORE
ARCH. BIANCA DE ROBERTO



LOCALITÀ	ST mq	SUPERFICIE COMUNALE CEDIBILE	QST mq	QSP mq	QSR mq	STAND. MIN. RESIDENZIALE mq	STAND. MIN PROD/SERV mq	STANDARD MIN. TOT mq.	STANDARD FUORI AT mq	VALORE €
PROG_1b ambito ex cementificio	12.710	11.049 ca	21.500	1.500	20.000	12.260	1.200	13.460	34.057	20.425.000
PROG_2 piazze Concordia/Mazzini	22.235	4.150 ca	18.000	18.000	-	-	14.400	14.400	13.225	14.220.000
PROG_3 via Vinci/prova	32.883	26.590 ca	21.500	1.500	20.000	12.260	1.200	13.460	12.918	13.975.000
PROG_6 Litoranea orient. campo Volpe	42.770	40.690 ca	17.597	11.000	6.597	4.060	8.800	12.860	22.998	10.296.000

GLOSSARIO

St:

Sup. Comunale cedibile:

Superficie territoriale complessiva

Area comunale oggetto di alienazione

QST:

QSP:

QSR:

Quantità di Solaio Totale realizzabile

Quantità di Solaio Produttivo/servizi realizzabile

Quantità di Solaio Residenziale realizzabile

Standard min residenziale

Standard min. Prod./serv.:

Standard. min. totale:

Aree pubbliche connesse alle nuove residenze

Aree pubbliche connesse alle nuove superfici non residenziali

Aree pubbliche complessive da prevedersi nel PUA

Standard fuori AT:

Aree già pubbliche da attrezzare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Centrale/VIE DA.L.GO MARE TRIESTE AP.ZZA XXIV MAGGIO INCLUSA, VIE MAURO, SCARAMELLA, SANTORO E D AGOSTINO

Codice di zona: B8

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3800	5700	L	9,8	12,7	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	3300	4600	L	15,1	21,5	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1

Provincia: SALERNO

Comune: SALERNO

Fascia/zona: Centrale/GELSI ROSSI (LATO NW), TORRIONE, MAZZARA; STAZIONE FERROVIARIA, VIA POSIDONIA, VIA BARATTA

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3900	L	6,3	7,3	L
Ville e Villini	NORMALE	3000	3800	L	6,7	8,3	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1950	3900	L	11,1	14,3	L

ALLEGATO 4 SCHEDE DEGLI AMBITI PUBBLICI DI RIQUALIFICAZIONE

AMBITO PROG1.B

AMBITO PROG2

AMBITO PROG3

AMBITO PROG4

AMBITO PROG5

AMBITO PROG6