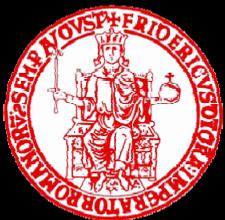


TESI DI LAUREA
TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL BORGO DI BRIENZA TRAMITE ALIENAZIONE
CONDIZIONATA AL RESTAURO

*Università degli Studi di Napoli Federico II
Facoltà di Architettura
Corso di Laurea Magistrale in manutenzione e gestione
Anno accademico 2009/2010*



Borgo Medievale di Brienza



RELATORE
Prof. Maria Rita Pinto

CO-RELATORE
Prof. Alfonso Vuolo

CO-RELATORE
Arch. Katia Fabbricatti

CANDIDATO
Palladino Giuseppe Michele - matr. 19/12



1. PREMESSA

Il comune di Brienza è proprietario nel borgo medievale di un consistente patrimonio immobiliare con le seguenti specificità:

2. OBIETTIVI

- È vincolato ai sensi della L. n. 1089/39;

- È stato evacuato a seguito del sisma del 23/11/1980;

3. FONTI NORMATIVE

- Versa in condizioni di progressivo degrado per l'assenza di manutenzione;

4. ANALISI DEL BORGO

- Assenza di specifiche risorse finanziarie pubbliche per la tutela e manutenzione;

- Rischio che vada perduto per l'ulteriore protrarsi dello stato di abbandono;

5. EDIFICI DA ALIENARE

Nasce da questi aspetti la crescente consapevolezza e necessità di attivare efficaci strategie di intervento che ne consentano il recupero, in quanto:

6. VALUTAZIONE

- una necessità culturale,

7. PIANO ALIENAZIONI

- una opportunità di investimento e sviluppo sostenibile,

8. ASTA PUBBLICA

attraverso scelte politiche tese alla tutela e valorizzazione tramite l'alienazione a soggetti che possano assicurarne la protezione e conservazione nel tempo.



La finalità che si intende conseguire è quella di tutelare, valorizzare e conservare tali beni assicurandone le migliori condizioni di utilizzo e fruizione pubblica nel tempo.

CONSERVAZIONE
 VALORIZZAZIONE
 TRASMISSIONE



A T T R A V E R S O :



La ricerca di potenziali acquirenti, soggetti privati o imprese disposti ad investire nel recupero e gestione degli immobili.

Condizioni di vendita che impongano l'intervento di restauro da eseguirsi in base al progetto e cronoprogramma degli interventi selezionati in sede di gara.



I N C E N T I V A T I :



Da un contesto di notevole interesse culturale.



Da un prezzo di vendita estremamente contenuto.

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA





L'intervento finanziario dei privati consente di:

- Conservare le complesse articolazioni, le forme, i materiali, le cromie e rendere nuovamente fruibile luoghi di particolare rilievo per lungo tempo non più utilizzati trasformando beni abbandonati in risorsa;
- Razionalizzare e velocizzare le procedure di recupero, consolidamento e risanamento, al fine di eliminare gli attuali rischi per la pubblica incolumità e di salvaguardare tale patrimonio edilizio come bellezza d'insieme e panoramica;
- Conseguire apprezzabili entrate rivenienti dall'alienazione e recupero abitativo che l'ente può investire nella riqualificazione e ricucitura urbana;
- Concorrere alla crescita socio-economica della città di Brienza attraverso il recupero e valorizzazione di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di fondamentale importanza;
- Concorrere alla crescita di una integrazione socio-culturale, attraverso l'incremento dell'offerta abitativa anche a soggetti non residenti;
- Sviluppare l'economia cittadina, attraverso l'impiego di tecnici, imprenditori e maestranze specializzate locali.

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



1.PREMESSA

Il quadro normativo inerente la gestione del patrimonio immobiliare delle amministrazioni locali sviluppatosi negli ultimi anni presenta una *molteplicità di elementi che sollecitano gli enti a rivedere le modalità di gestione di tali beni* e ad avviare percorsi per la alienazione/valorizzazione degli stessi, di particolare rilievo per il nostro caso sono:

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

- **Art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112** convertito con modificazioni dalla Legge 6.06.2008, n. 133 *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare* di regioni, comuni ed altri enti locali;

4.ANALISI DEL BORGO

- **D.Lgs. 22-01-2004, n. 42** *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, Capo IV - Alienazione e altri modi di trasmissione, dall'art. 53 all'art. 59;

5.EDIFICI DA ALIENARE

- **D.Lgs. 30-03-1990, n. 76** *Testo unico delle leggi per gli interventi nei territori della Campania, Basilicata*, colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980, del febbraio 1981 e del marzo 1982;

6.VALUTAZIONE

- **Legge 15-05-1997, n. 127** *Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa* - Art. 12. Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica;

7.PIANO ALIENAZIONI

- **Regolamento Comunale per l'alienazione degli immobili;**

8.ASTA PUBBLICA

- **Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 - Codice civile** - CAPO III - Della condizione nel contratto.



Articolo 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali;



1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

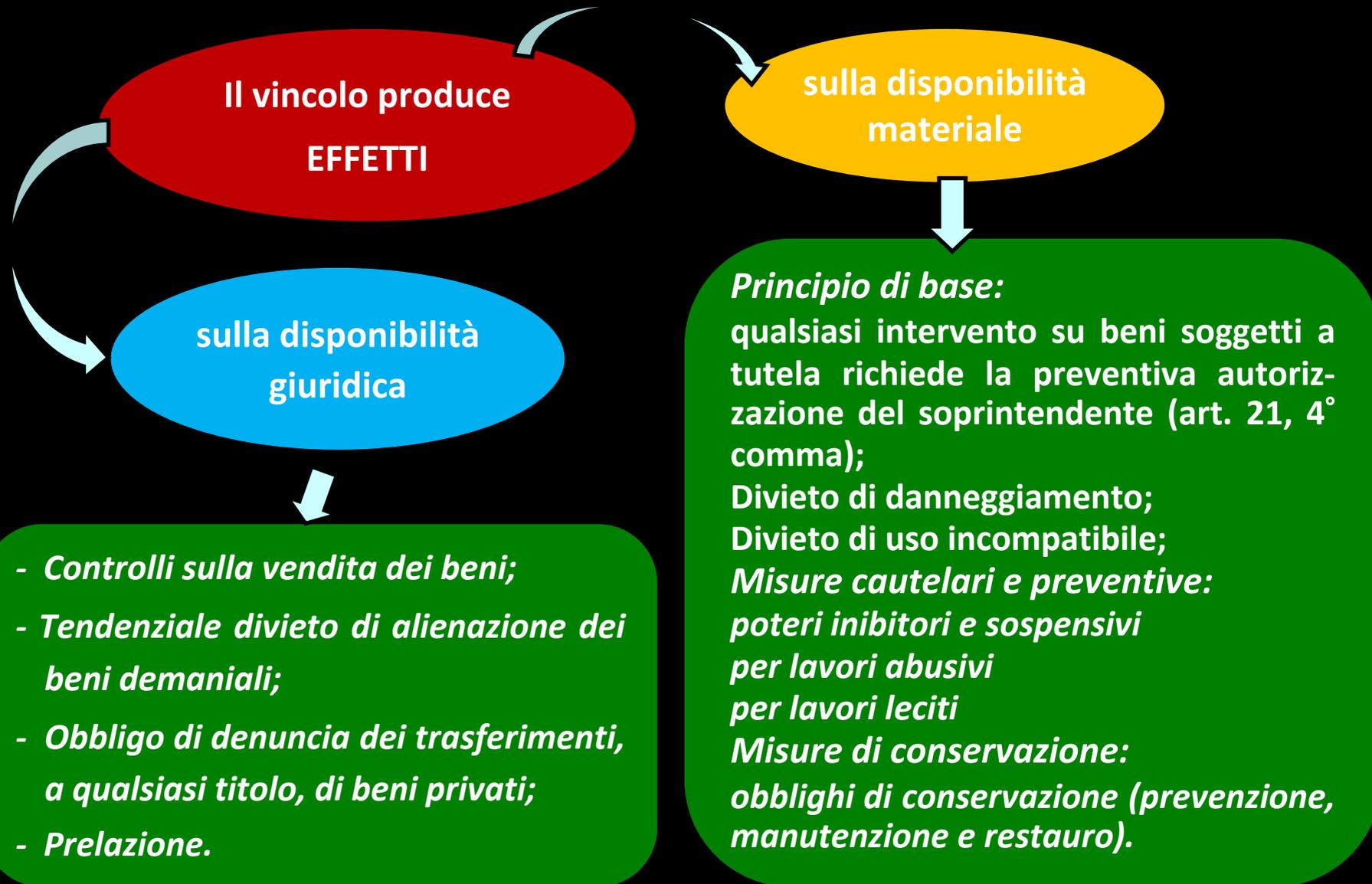
7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA





D.Lgs. 22-01-2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, Capo IV - Alienazione e altri modi di trasmissione, dall'art. 53 all'art. 59;



1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA





D.Lgs. 22-01-2004, n. 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, Capo IV - Alienazione e altri modi di trasmissione, dall'art. 53 all'art. 59;

Quali sono i beni del demanio culturale

Art. 53. Beni del demanio culturale.

1. I beni culturali appartenenti allo Stato, e agli altri enti pubblici che rientrano nelle tipologie indicate all'articolo 822 del codice civile costituiscono il demanio culturale.
2. I beni del demanio culturale non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei limiti e con le modalità previsti dal presente codice.

Ciò che è inalienabile

art. 54. Beni inalienabili.
 1. Sono inalienabili i beni del demanio culturale di seguito indicati: (...)

Ciò che è alienabile previa autorizzazione

I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, commi 1, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero art. 55 e 56

Art. 55. Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale.

2. La richiesta di autorizzazione ad alienare è corredata: (...)
3. L'autorizzazione è rilasciata su parere del soprintendente, (...). Il provvedimento, in particolare:
 - a) detta prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate;
 - b) stabilisce le condizioni di fruizione pubblica del bene, (...);
 - c) si pronuncia sui tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi indicati nella richiesta.

- 1.PREMESSA
- 2.OBIETTIVI
- 3.FONTI NORMATIVE
- 4.ANALISI DEL BORGO
- 5.EDIFICI DA ALIENARE
- 6.VALUTAZIONE
- 7.PIANO ALIENAZIONI
- 8.ASTA PUBBLICA





D.Lgs. 22-01-2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, Capo IV - Alienazione e altri modi di trasmissione, dall'art. 53 all'art. 59;

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA

Quando non può essere rilasciata l'autorizzazione

3-bis. L'autorizzazione non può essere rilasciata qualora la destinazione *d'uso proposta sia suscettibile di arrecare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene (...).*

3-quinquies. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione del bene cui essa si riferisce.

3-sexies. L'esecuzione di lavori ... è sottoposta a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5.

Prescrizioni nell'autorizzazione e clausola risolutiva

Art. 55-bis. Clausola risolutiva

1. Le prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione di cui all'articolo 55 sono riportate nell'atto di alienazione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Esse sono anche trascritte, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari.



D.Lgs. 22-01-2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, Capo IV - Alienazione e altri modi di trasmissione, dall'art. 53 all'art. 59;

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA

**Denuncia di trasferimento:
per qualsiasi atto o fatto che determini un passaggio di proprietà**

Deve indicare:

- a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;
 - b) i dati identificativi dei beni;
 - c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;
 - d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;
 - e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti.
- Altrimenti si considera non avvenuta.

Deve essere inviata entro 30 giorni

In caso di denuncia di cessione a titolo oneroso, lo Stato, la regione e gli enti territoriali hanno 60 giorni dal ricevimento della denuncia per esercitare la prelazione, ovvero per comprare con preferenza allo stesso prezzo comunicato dalle parti

La cessione senza denuncia è nulla, ma il Ministero può esercitare la prelazione.
L'omessa denuncia e la consegna in pendenza della prelazione sono sanzionate penalmente



D.Lgs. 30-03-1990, n. 76 Testo unico delle leggi per gli interventi nei territori colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980, del febbraio 1981 e del marzo 1982.

Il patrimonio comunale acquisito a seguito del sisma del 23/11/80

Art. 34

Ricostruzione dei comuni disastriati e dei comuni gravemente danneggiati

[1] adottano il piano regolatore generale nel rispetto degli indirizzi di assetto territoriale fissati dalla regione.

[3] adottano i seguenti piani esecutivi:

- a) il piano di zona dimensionato sulla base del fabbisogno degli edifici residenziali distrutti e non ricostruibili in sito;**
- c) i piani di recupero, che disciplinano la ricostruzione in sito degli edifici demoliti e da demolire, e la sistemazione delle aree di sedime di edifici demoliti o da demolire che non possono essere ricostruiti in sito.**

[21] Nei casi in cui non è possibile la ricostruzione in sito le aree di sedime degli edifici demoliti e da demolire sono acquisite al patrimonio comunale.



D.Lgs. 30-03-1990, n. 76 Testo unico delle leggi per gli interventi nei territori colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980, del febbraio 1981 e del marzo 1982.

Cosa fare del
patrimonio
acquisito

Art. 35

Gestione e cessione delle aree e degli immobili acquisiti al patrimonio comunale

[8] Il comune procede alla vendita delle unità immobiliari rimaste nelle sue disponibilità dando la preferenza ai *locatari* e, che ne facciano richiesta, sempre che questi *si obblighino* ad eseguire a loro cura e spese *le opere di ricostruzione o di riparazione*.

[9] In mancanza di acquirenti il comune procede alla ricostruzione o alla riparazione di dette unità.

[10] Le unità riparate, ricostruite o acquisite dal comune ai sensi del presente testo unico, sono vendute o cedute in locazione con priorità a coloro che, alla data del bando di vendita o di locazione, abitano in alloggi precari o con sistemazioni provvisorie; in mancanza, dette unità sono alienate o locate a terzi.



Legge 15-05-1997, n. 127 Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo - Art. 12. Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica;

Possibilità offerte dalle norme sullo snellimento attività amministrativa

L'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n.127, stabilisce che “ I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare **anche in deroga** alle norme di cui alla legge n. 783/1908, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto n. 454/1909, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla **contabilità generale degli enti locali**. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, **da definire con “regolamento dell'ente interessato”** .

Regolamento Comunale alienazione immobili pubblici definisce:

Criterio di aggiudicazione

Il criterio di aggiudicazione è quello della proposta d'acquisto economicamente più vantaggiosa come disciplinata dagli articoli 81 e 83 del d.lgs. n. 163/2006 da valutarsi in base ai criteri e ai relativi punteggi stabiliti nella determinazione a contrarre ed espressamente indicati nel bando di gara o nella lettera di invito.

Prezzo di vendita

Viene valutato con il criterio di stima del “Valore di trasformazione”.

La valutazione deve tenere conto degli elementi d'incidenza costituenti, economie per l'erario pubblico.

Adeguamento regolamento comunale alienazioni

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 - Codice civile - CAPO III - Della condizione nel contratto

Art. 1353 - Contratto condizionale

[1] Le parti possono subordinare l'efficacia o la risoluzione del contratto o di un singolo patto a un avvenimento futuro e incerto

Clausola da inserire nel contratto

Clausola che subordina gli effetti del contratto ad un evento futuro ed incerto

- **Evento futuro: non si è ancora verificato**
- **Evento incerto: può non verificarsi mai**

CONDIZIONE

Tipologia

Risolutiva

Avveramento

L'avveramento dell'evento dedotto in condizione rende il contratto definitivamente efficace o inefficace

EFFETTO RETROATTIVO (ex tunc)

La condizione – è l'“avvenimento futuro ed incerto” al quale le parti intendono subordinare l'efficacia o la risoluzione del contratto o di una singola pattuizione negoziale. ***Nel nostro caso la condizione è il rispetto del cronoprogramma degli interventi previsti nel progetto da selezionare in sede di gara.***

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA





ANALISI DEL BORGO

1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA

Inquadramento dei luoghi

Brienza è ubicata nella parte più occidentale della regione Basilicata, si pone geograficamente e culturalmente come cerniera ed anello di congiunzione fra la provincia di Salerno e quella di Potenza. Il suo territorio comunale, si estende su una superficie di 8269 ettari, confina a sud e ad ovest con alcuni comuni della Campania (Sala Consilina, Atena Lucana, Polla).

Da un punto di vista orografico il territorio ha i caratteri morfologici dell'appennino lucano, le cui quote degradano da un'altezza massima di 1445 mt. (Mancone del Lago) ad un minimo di 474 mt. (Acqua dei Salici).





1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Notizie storiche

Il borgo di Brienza risale all'epoca longobarda. Il primo nucleo strutturale che accoglie il complesso monumentale è ascrivibile al VII – VIII secolo d.C. in questa epoca la popolazione era insediata in due nuclei abitativi, dei quali uno intorno alla chiesa di San Martino e l'altro in contrada Spineto, intorno al convento benedettino di San Giacomo.

- 1.PREMESSA
- 2.OBIETTIVI
- 3.FONTI NORMATIVE
- 4.ANALISI DEL BORGO
- 5.EDIFICI DA ALIENARE
- 6.VALUTAZIONE
- 7.PIANO ALIENAZIONI
- 8.ASTA PUBBLICA



Chiesa di S. Martino



Vista del Borgo dal quartiere Spineto



1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA

Notizie storiche

Nell'849 risulta essere possedimento di Siconolfo principe di Salerno e sede di un piccolo gastaldato; in seguito appartenne a Roberto di Montescaglioso e ai De Poncellis dal 1265.

Nel 1428 il feudo divenne di proprietà della famiglia Caracciolo che lo tennero fino al 1806. Risale al 1500 la costruzione del quartiere di San Elisabetta (attuale via Archi) nel versante di nord-ovest della collina. Al XVI secolo risale ancora l'ulteriore espansione a valle ed oltre la porta che chiudeva l'abitato all'altezza della Chiesa di San Zaccaria, dopo che i francescani nel 1500 realizzarono il loro Convento con l'annessa chiesa dell'Annunziata.

Nel corso dei secoli successivi l'abitato si sviluppa ulteriormente, per effetto dell'incremento demografico e della crescita economica.

E' solo dopo il terremoto del 1857, però, che si sviluppa definitivamente il nuovo nucleo lungo l'attuale via Mario Pagano.



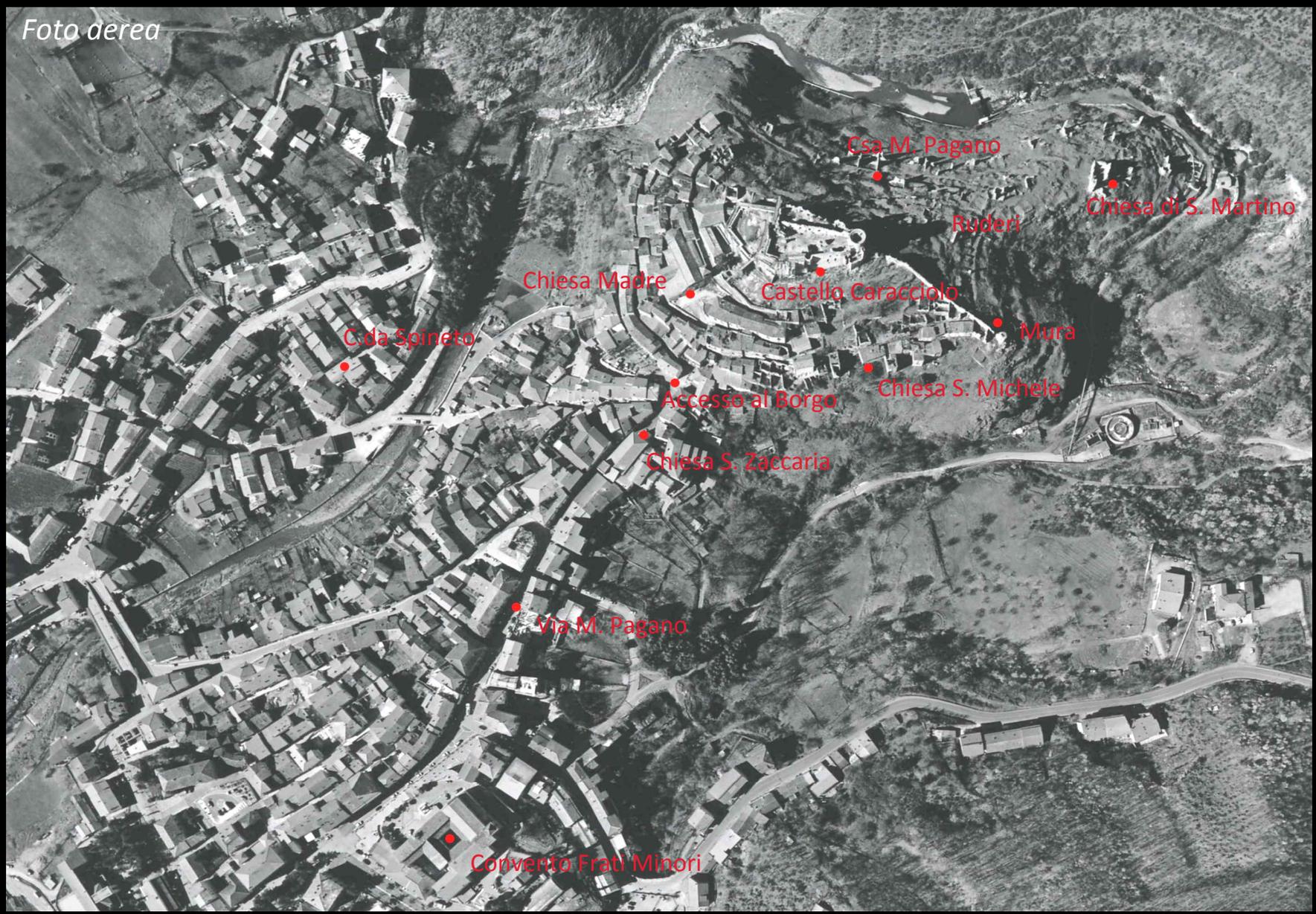


ANALISI DEL BORGO

1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

1. PREMESSA
2. OBIETTIVI
3. FONTI NORMATIVE
4. ANALISI DEL BORGO
5. EDIFICI DA ALIENARE
6. VALUTAZIONE
7. PIANO ALIENAZIONI
8. ASTA PUBBLICA

Notizie storiche





1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Tessuto storico

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA



Via S. Elisabetta



Via S. M. dei Greci



ANALISI DEL BORGO

1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

1. PREMESSA
2. OBIETTIVI
3. FONTI NORMATIVE
4. ANALISI DEL BORGO
5. EDIFICI DA ALIENARE
6. VALUTAZIONE
7. PIANO ALIENAZIONI
8. ASTA PUBBLICA

Tessuto storico



Via Archi



Via Archi





ANALISI DEL BORGO

1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Tessuto storico

1. PREMESSA
2. OBIETTIVI
3. FONTI NORMATIVE
4. ANALISI DEL BORGO
5. EDIFICI DA ALIENARE
6. VALUTAZIONE
7. PIANO ALIENAZIONI
8. ASTA PUBBLICA



Via Luigi Ferrarese



Via Torricella





ANALISI DEL BORGO

1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Tessuto storico

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA



Via Santa Maria



Via Santa Maria



1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Tessuto storico



Via Luigi ferrarese

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Emergenze Architettoniche - Il Castello Caracciolo

I caratteri predominanti del castello sono angioini: le mura, il mastio cilindrico e la semitorre circolare. Ciò è convalidato dai Registri della cancelleria Angioina che riportano di un "Castrum Burgentie" assegnato a Raynaldo de Ponzello nel 1265. Il termine Castrum, fa supporre che all'epoca già esisteva un insediamento fortificato (probabilmente risalente al IV secolo d.C.) che successivamente i Caracciolo restaurarono ed ampliarono.

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA



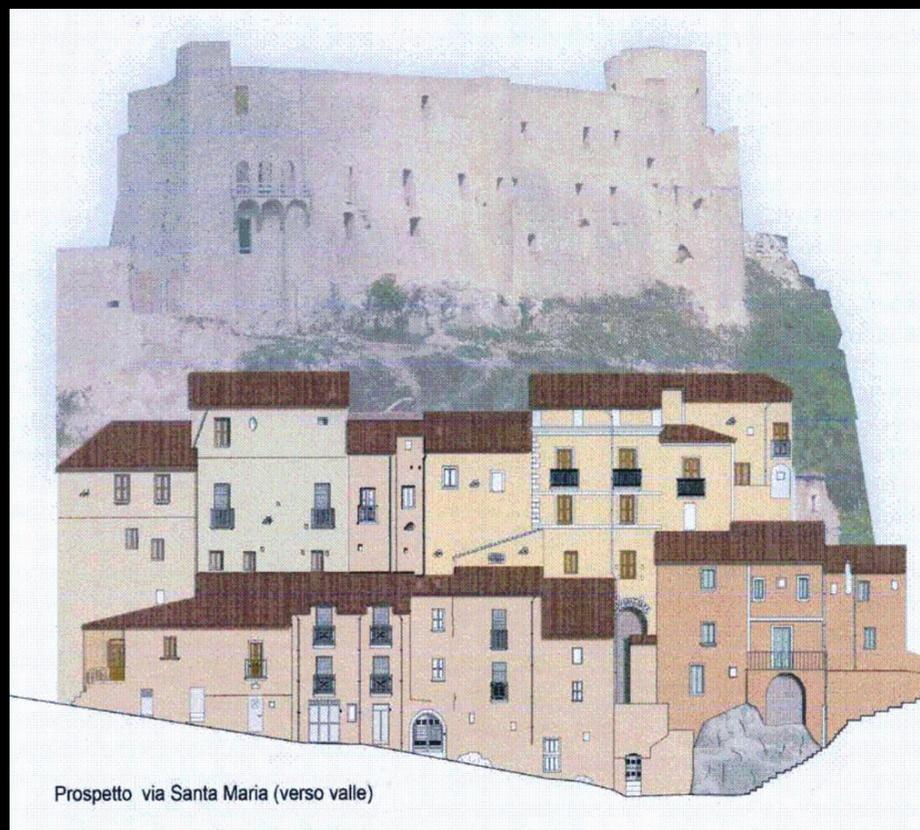
Castello lato sud-est



Particolare torre



Castello lato sud



Prospetto via Santa Maria (verso valle)



1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Emergenze Architettoniche - Il Castello Caracciolo

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA



Manifestazione "Suoni e Luci della Storia": una rievocazione storica di grande effettivo visivo ed emotivo.



1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Emergenze Architettoniche - Il Castello Caracciolo



Manifestazione "Suoni e Luci della Storia": hanno partecipato artisti come Tony Esposito, Raffaele Nigro e Arnoldo Foà.

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA



1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Emergenze Architettoniche - Il Castello Caracciolo



1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Emergenze Architettoniche - La chiesa della Beata Vergine – Chiesa Madre

La chiesa della Beata Vergine Assunta, nata come chiesa parrocchiale è divenuta nel 1683 Chiesa Madre, fu costruita tra la fine dell'XI secolo alle falde del castello Caracciolo nella contrada di Santa Maria. Sotto il vescovo Ruggiero, nel 1222, fu arricchita di molti privilegi come apprendiamo da una serie di inventari conservati nell'archivio parrocchiale.

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA





1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Emergenze Architettoniche – Chiesa di S. Michele dei Greci

La chiesa di San “San Michele dei Greci”, risale al XIV secolo. Nel 1715 venne riedificata e affrescata con dipinti di vario soggetto e vari autori.

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA

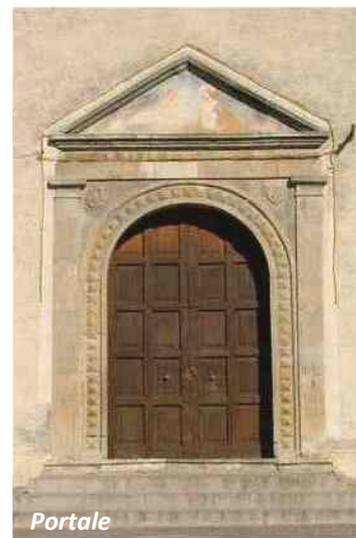




1. Inquadramento dei luoghi
2. Notizie storiche
3. Emergenze architettoniche

Emergenze Architettoniche - Convento dei Frati Minori Osservanti

Il complesso religioso, ora sede del governo cittadino fu commissionato dai Caracciolo nel 1571 a Donato Antonio Cafaro, detto Pignoloso; il chiostro conserva un ciclo di affreschi datato 1740.



1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

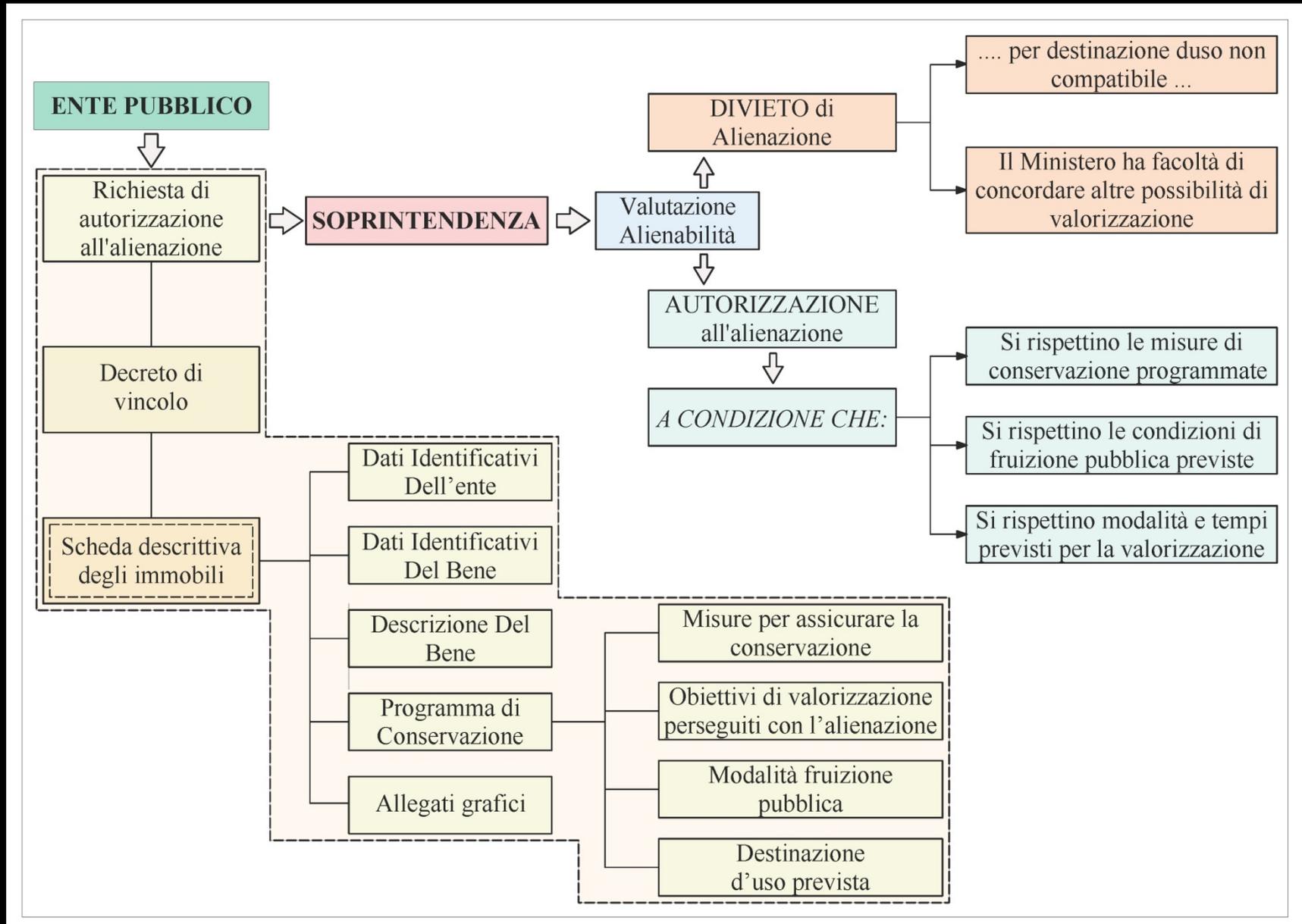
7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



EDIFICI DA ALIENARE

Schema del processo di alienazione di beni culturali pubblici vincolati



1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA





EDIFICI DA ALIENARE

Decreto Ministeriale di vincolo monumentale del Borgo

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA

MODULARIO B.C. - 253

RACCOMANDATA

29 APR. 1994

MOD. 302

19

Ministero per i Beni Culturali e Ambientali

SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI E ARCHITETTONICI

DI POTENZA

Prot. N. 3736 Allegati 1/1

M. Sig. SINDACO DEL
 COMUNE DI
 BRIENZA/PZ

Richiesta al Foglio del
 Div. Sta. N. 2

OGGETTO: brienza:pz - "Borgo Medioevale" -
 Vincolo monumentale - Legge 1089/39 - Notifca decreti -

Si invia in duplice copia il decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali MOD. 8 (vincolo diretto) con il quale l'immobile in oggetto è sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nella legge 1089/39 con preghiera di notificarlo al Sig. SINDACO pro-tempore del Comune di Brienza.

Si precisa che il decreto in questione è riferito a una porzione del borgo per una questione di ordine amministrativo, ma che deve comunque intendersi vincolato l'intero borgo poiché il Ministero si è già espresso positivamente sul progetto di massima.

A tale decreto quindi, seguiranno a distanza gli altri relativi ai vari comparti individuati di volta in volta nell'ambito del borgo medioevale, si raccomanda dunque l'espletamento dell'opera di vigilanza e di tutela sull'intero immobile.

Si precisa che la planimetria e la relazione storico-artistica fanno parte integrante dell'allegato decreto e vanno quindi consegnate al destinatario di notifica.

Si resta in attesa di ricevere con ogni urgenza, la seconda copia del decreto completa della relata di notifica munita del timbro del Comune e della firma del destinatario.

Si rammenta che l'atto di notifica deve essere conforme alle norme contenute negli artt. 139 e 149 c.p.c. nonché al R.D. 28/7/1924 n. 2271 e R.D. del 21/10/1929 n. 2393 ed eseguita nel più breve tempo possibile poiché, a norma di legge la Scrivente deve trascriverlo presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari entro 30 giorni dalla data di notifica.

Si resta in attesa di riscontro in merito.

DP/ams

21/5/94 JSM

PER IL SOPRINTENDENTE REGGENTE (arch. Antonio GIOVANNUCCI)
 IL DIRETTORE AMM/VO (dott. Raffaele SASSANO)

MODULARIO B.C.A. - 58

Mod. 8 (Serv. Generale)

Il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali

VISTA la legge 1 giugno 1939 n.1089 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
 RITENUTO che l'immobile denominato Borgo Medioevale, sito in provincia di Potenza, comune di Brienza, segnato in catasto al foglio 38 particelle 206-213-214-215-216-217-218-219-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-364-365-366-367-368-369-370-371-372-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-388-289-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-492-493-494-496-497-498-500-501-502-503-504-505-506-507-508, confinante con mappali B-205-402-403-408-Piazza del Sedile-Via del Carmine-499-495, come dall'unità planimetria catastale, ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge, per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata: *

DECRETA :

l'immobile denominato Borgo Medioevale, così come individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetria catastale e relazione storico-artistica, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1 giugno 1939 n.1089 e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle relate di notifica e al Comune di Brienza (PZ).

A cura del Soprintendente per i beni ambientali e architettonici di Potenza esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Roma, li 28 APR. 1993

IL MINISTRO
 Elio BONICCHI

AUTENTICAZIONE DOCUMENTI

Si attesta che la presente copia, costituita da n. 32 fogli, è conforme all'originale.

Roma, 6 OTT. 1993



Scheda tipo di analisi, descrittiva e di rilevamento contenente gli elementi richiesti dall'art. 55 del dlgs 42/2004;

Il censimento del patrimonio è fondamentale per l'esatta definizione delle strategie perseguibili e attuabili.
 Qualunque politica di gestione e valorizzazione deve avere alla base la conoscenza del patrimonio.

Struttura della scheda

- A. DATI IDENTIFICATIVI DELL'ENTE
- B. DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE
- C. DESCRIZIONE DEL BENE
- D. PROGRAMMA DI CONSERVAZIONE

ALLEGATI:

A - DATI IDENTIFICATIVI DELL'ENTE

DENOMINAZIONE DEL BENE: **COMPARTO N. 02**
 Comune di Brienza - Provincia di Potenza



IMMOBILE:
 sito nel borgo medievale Via Anelli

DEALFICAZIONE GIURIDICA DELL'ENTE:
PROPRIO LARICO

ENTE PUBBLICO
 COMUNE DI BRIENZA
 Piazza Mario Deputato, 1
 85050 Brienza - Potenza
 CF. 8000110766
 Legale rappresentante:
 Responsabile del Procedimento:
 Codice ISTAT comune: 076013

Partimento disponibile

Prospetto su Via Anelli

B - DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE

DENOMINAZIONE:
 Comparto n. 02

NATURA DEL BENE:
 Fabbricato

LOCALIZZAZIONE:
 Centro storico del Comune di Brienza
 Via Anelli cap. 85050
 Comune di Brienza (PZ)

COORDINATE GEOGRAFICHE:
 41° 28' 41" N
 15° 37' 29" 70" E

RIFERIMENTI CATASTALI:
 Distretto di Caserta - Fabbricati del
 Comune di Brienza al Foglio 38, p.lle
 308 e 309

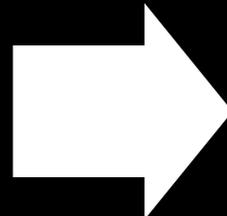
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE:
 Non utilizzato - Danneggiato dal sisma
 del 23/11/90

PERIODO DI REALIZZAZIONE:
 Probabilmente risalente alla fine del XVII secolo, tuttavia non sono disponibili dati circa l'epoca di
 costruzione dell'edificio

VALUTAZIONI D'INTERESSE CULTURALE:
 Il borgo medievale di Brienza, e il comparto in vincolato è vincolato ai sensi della L. n. 1089/1939 con
 decreto del Ministro Ronchey in data 28/04/1993.



Strada Catastale E. 38



- 1. PREMESSA
- 2. OBIETTIVI
- 3. FONTI NORMATIVE
- 4. ANALISI DEL BORGO
- 5. EDIFICI DA ALIENARE
- 6. VALUTAZIONE
- 7. PIANO ALIENAZIONI
- 8. ASTA PUBBLICA



Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA

A. DATI IDENTIFICATIVI DELL'ENTE

1. Qualificazione giuridica dell'ente proprietario
Comune – Provincia ecc.
2. Riferimenti dell'Ente proprietario:
denominazione dell'Ente
C.F. dell'Ente
indirizzo dell'Ente
legale rappresentante
responsabile del procedimento
3. Codice Istat comune provincia regione

B. DATI IDENTIFICATIVI DEL BENE

1. Denominazione del bene
2. Natura del bene
fabbricato-unità immobiliare ecc.
3. Localizzazione
4. Coordinate geografiche
5. Riferimenti catastali
6. Confinanti
7. Destinazione d'uso attuale
8. Periodo di realizzazione
9. Precedenti valutazioni di interesse culturale

C. DESCRIZIONE DEL BENE

1. Descrizione morfologica e tipologica
2. Descrizione storica
3. Presenza di elementi di pregio
4. Documentazione fotografica
5. Dati dimensionali
6. Destinazione d'uso originaria
7. Variazioni di proprietà
8. Destinazione urbanistica
9. Dati tecnici: Strutture verticali - partizioni orizzontali ecc.
10. Stato di conservazione

D. PROGRAMMA CONSERVAZIONE DEL BENE

1. Programma delle misure per assicurare la conservazione (Norme Piano di recupero)
2. Obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con l'alienazione del bene e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento
3. Modalità di fruizione pubblica del bene
4. Destinazione d'uso prevista



Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

1.PREMESSA

1. Stralcio planimetrico generale

2.OBIETTIVI

2. Planimetria catastale con area vincolata ai sensi della l. 1089/39;

3.FONTI NORMATIVE

3. Planimetria con indicazione dello sviluppo storico del Borgo;

4.ANALISI DEL BORGO

ALLEGATI:

4. Planimetria con individuazione degli immobili da alienare;

5.EDIFICI DA ALIENARE

5. Planimetria con destinazioni d'uso ammesse dal Piano di recupero;

6.VALUTAZIONE

6. Rilievo degli immobili da alienare - piante sezioni e prospetti;

7.PIANO ALIENAZIONI

7. Atti amministrativi – Decreto di vincolo - Norme Piano di Recupero ecc.

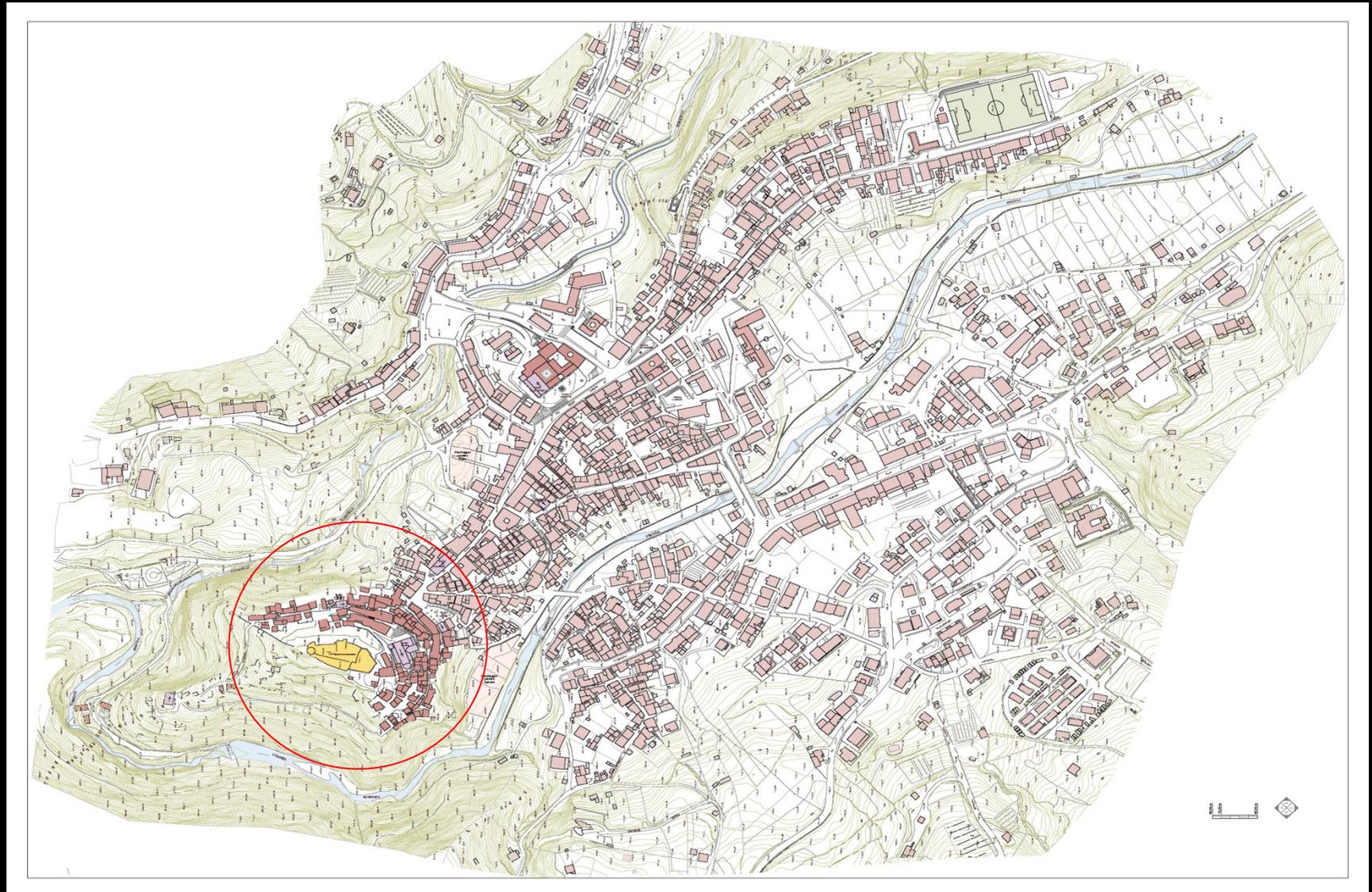
8.ASTA PUBBLICA



EDIFICI DA ALIENARE

Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

1. Stralcio planimetrico generale



1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

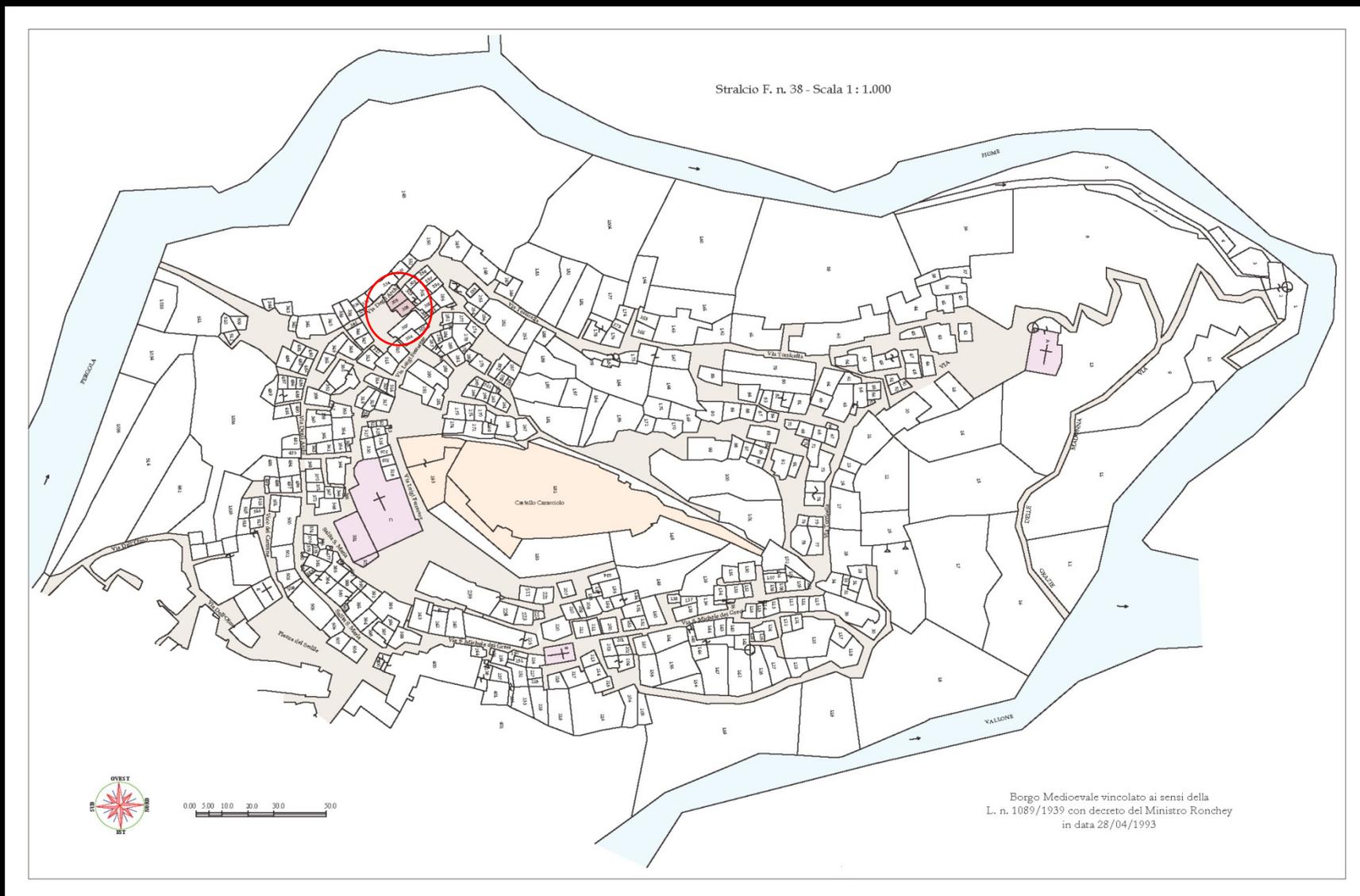
8. ASTA PUBBLICA



EDIFICI DA ALIENARE

Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

2. Planimetria catastale con area vincolata ai sensi della l. 1089/39;



1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

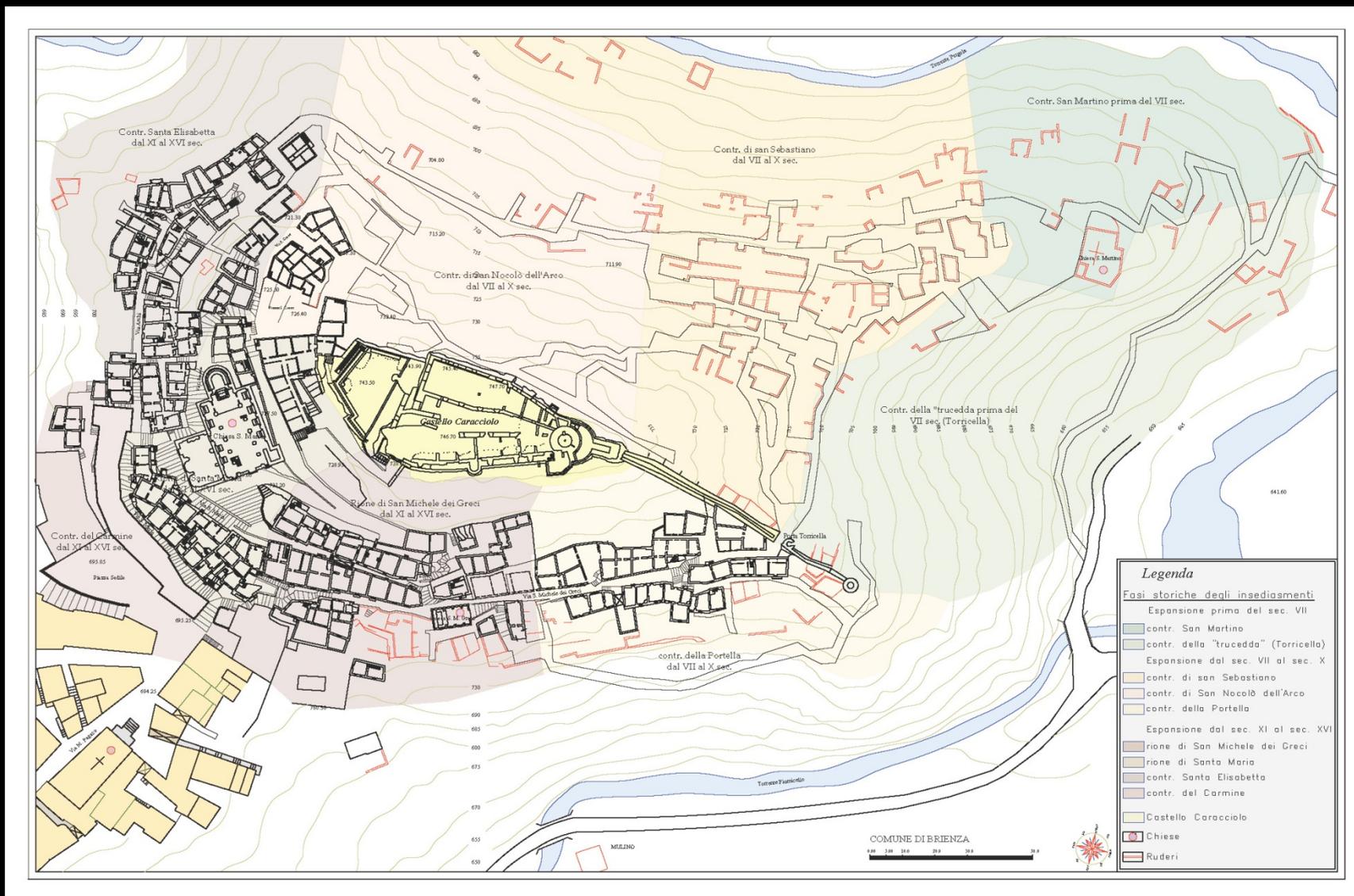
8. ASTA PUBBLICA



EDIFICI DA ALIENARE

Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

3. Planimetria con indicazione dello sviluppo storico del Borgo;



1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA

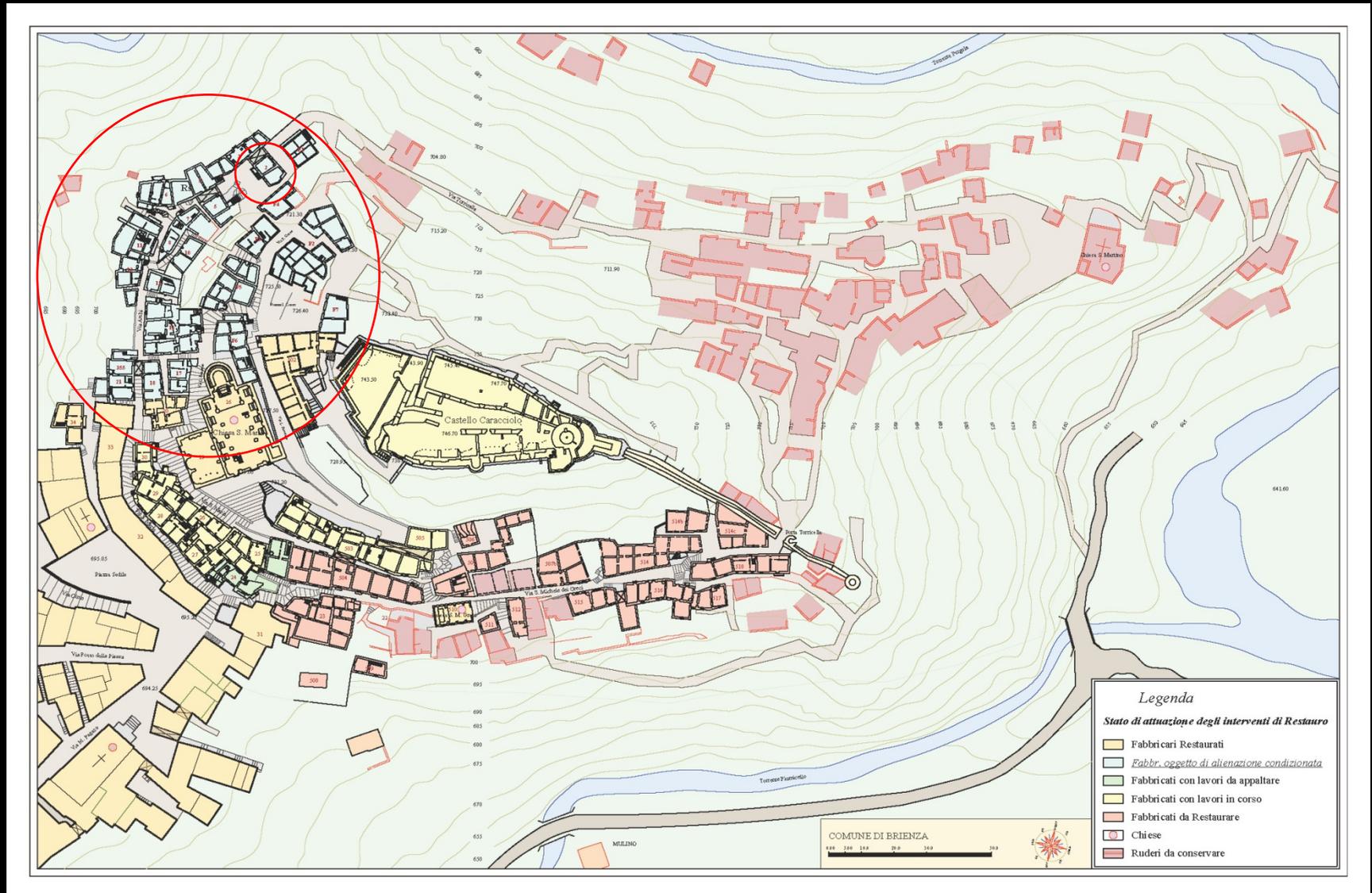




EDIFICI DA ALIENARE

Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

4. Planimetria con individuazione degli immobili da alienare;



1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA

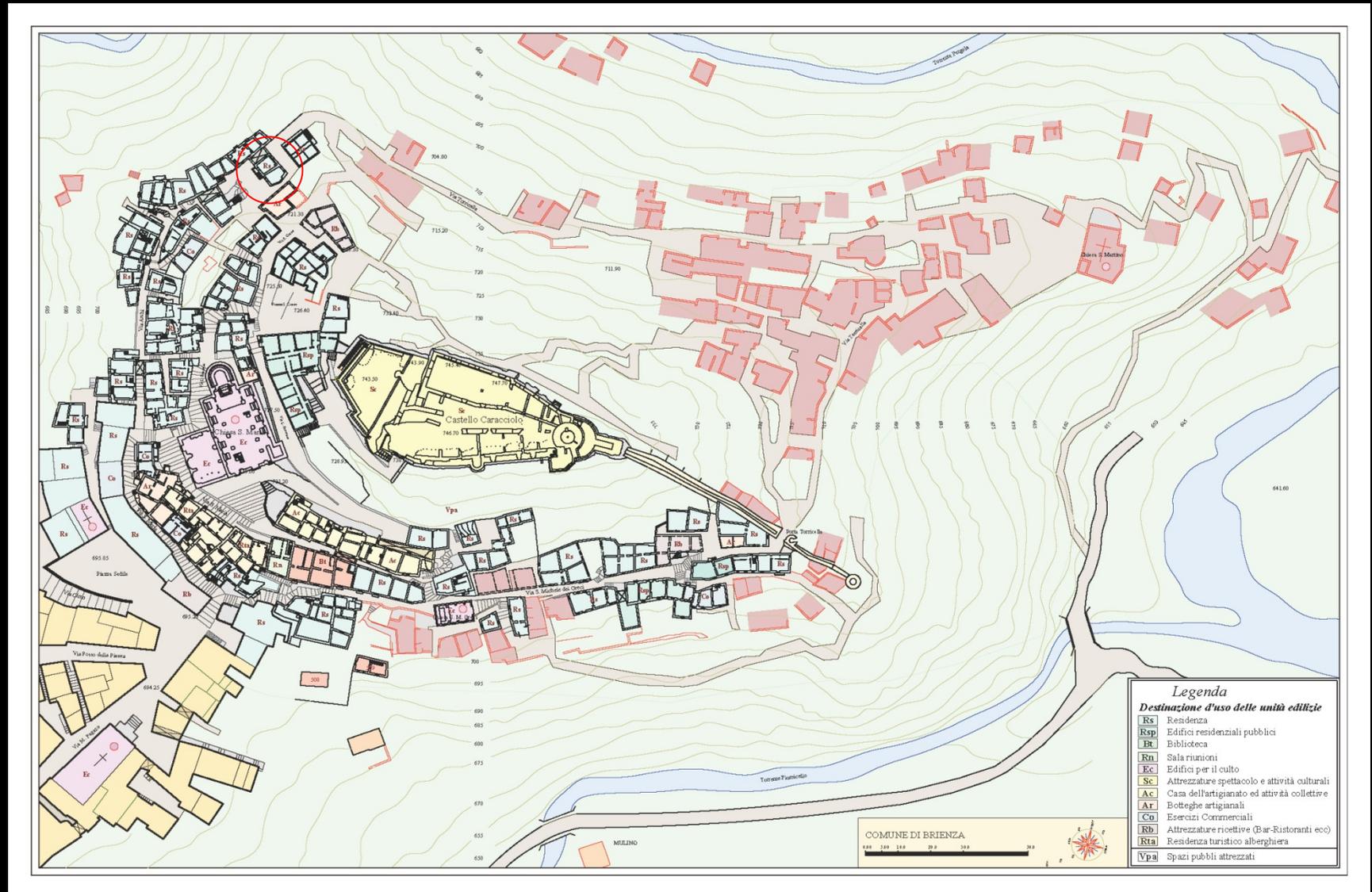




EDIFICI DA ALIENARE

Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

5. Planimetria con individuazione delle destinazioni d'uso ammesse;



1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA





Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

6. Rilievo degli immobili da alienare - Comparto 02 vista su via Archi;



1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

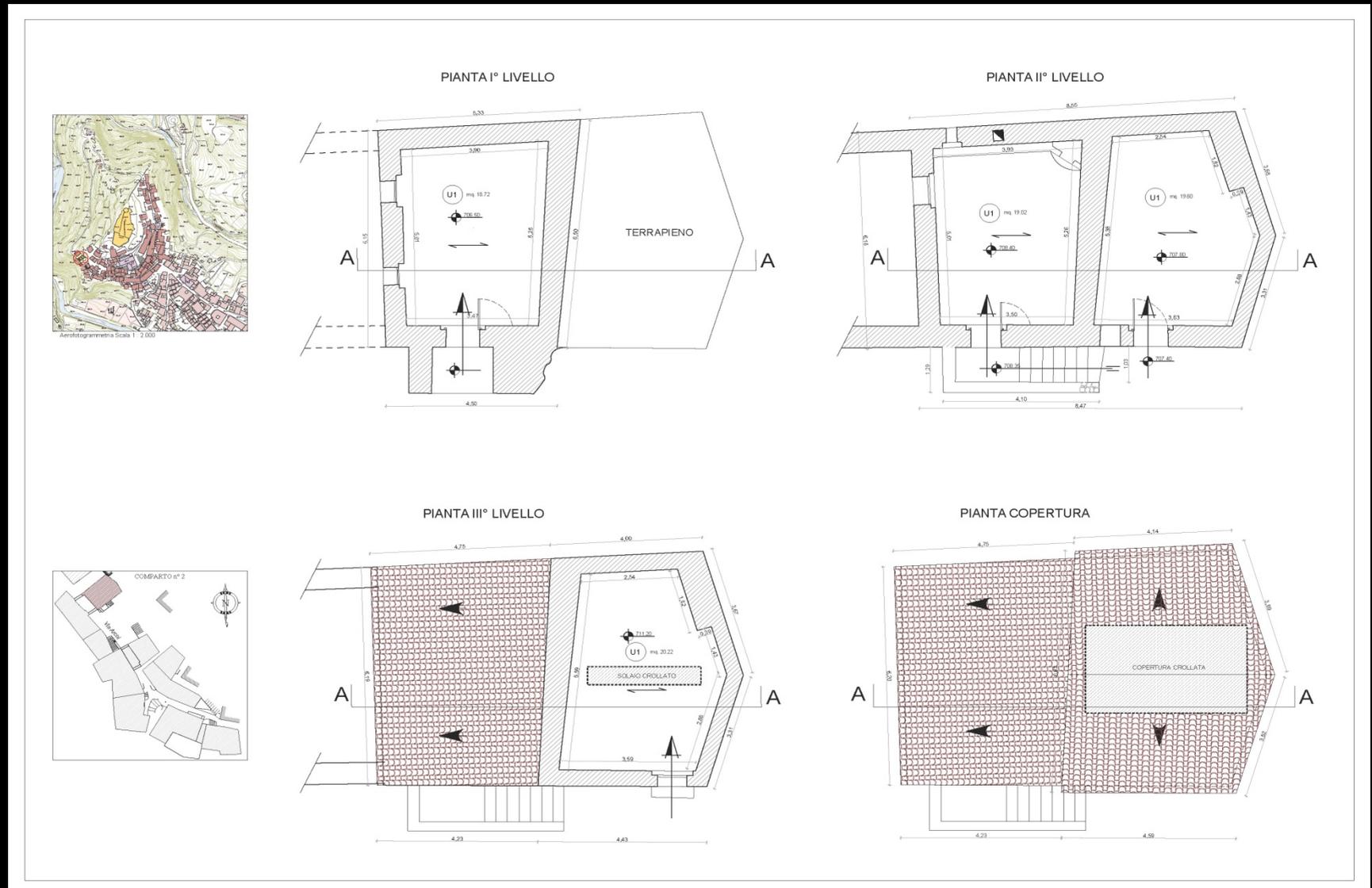
7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

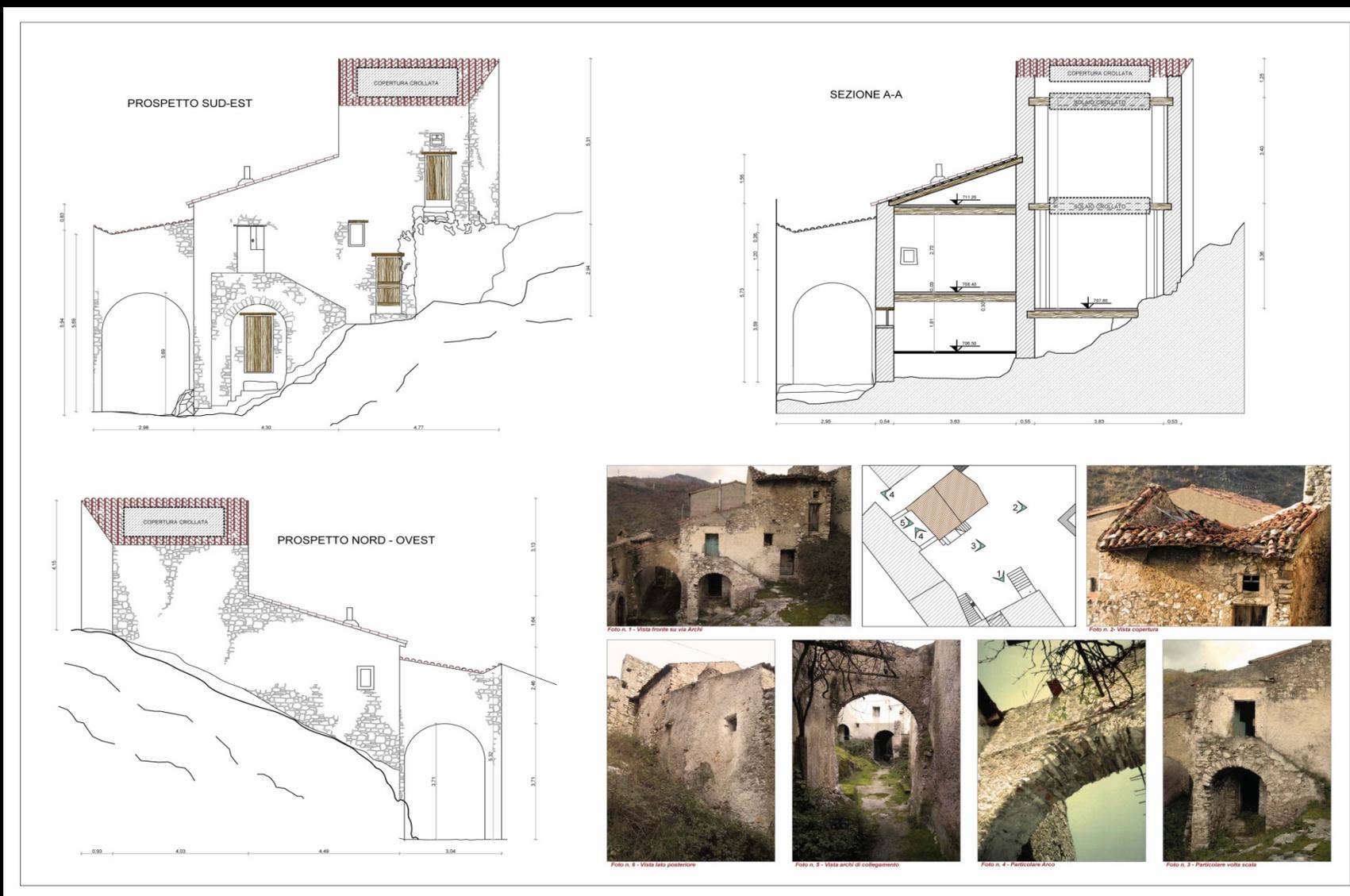
6. Rilievo degli immobili da alienare - piante Comparto 02;





Struttura della scheda descrittiva e di rilevamento

6. Rilievo degli immobili da alienare - sezioni e prospetti Comparto 02;



1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA



VALUTAZIONE PREZZO DI VENDITA

Stima del valore di trasformazione di unità immobiliare con destinazione residenziale

STIMA E VALORE: IL RUOLO DELL'AMMINISTRAZIONE

Impossibilità gestione diretta dell'intero patrimonio

Necessità di preservare il patrimonio culturale e le sue istanze storiche, estetiche, psicologiche e costruttive che conduce alla privatizzazione

Atto di indirizzo normativo per la valutazione dei beni

- Codice dei beni culturali
- Legge n. 127/97 art. 12

- Regolamento comunale Alienazione
- Criterio di aggiudicazione
- Criteri di valutazione

Stima del valore di vendita

VALORE DELL'IMMOBILE

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



Stima del valore di trasformazione di unità immobiliare con destinazione residenziale

Aspetti principali del D.lgs 42/2004 che influiscono sulla stima dei beni culturali

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

a) *il passaggio dal concetto di tutela a quello di valorizzazione;*

a) *“Articolo 3_ Tutela del patrimonio culturale”*

La tutela consiste nell'esercizio delle attività dirette:

- *ad individuare i beni costituenti il patrimonio culturale;* ➡ *si genera dalla conoscenza*
- *a garantirne la protezione per fini di pubblica fruizione.* ➡ *si concretizza nella conservazione*
si manifesta nella valorizzazione ↻

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

b) *“Articolo 6_ Valorizzazione del patrimonio culturale”*

La valorizzazione consiste:

- *nelle attività dirette a promuovere la conoscenza del patrimonio culturale;*
- *ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica;*
- *nella promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione;*

Si attua in forme tali da non pregiudicarne le esigenze tutela.

5. EDIFICI DA ALIENARE

b) *il vincolo alle ipotesi progettuali posto dal parere della Soprintendenza;*

a) *“Articolo 20_ Interventi vietati”*

b) *“Articolo 21_ Interventi soggetti ad autorizzazione”*

6. VALUTAZIONE

c) *le condizioni alla alienabilità dei beni culturali.*

7. PIANO ALIENAZIONI

b) *“Articolo 55_ Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale*

c) *“Articolo 59_ Denuncia di trasferimento*

8. ASTA PUBBLICA



Stima del valore di trasformazione di unità immobiliare con destinazione residenziale

Aspetti principali del regolamento per le alienazioni che influiscono sulla stima

Il regolamento definisce il criterio di stima da adottare che è quello del “**valore di trasformazione**” a cui vanno associati i vantaggi economici impliciti derivanti all’ente a seguito della vendita.

Alla stima di tale valore si perviene attraverso:

- *La differenza tra il valore di mercato dell’immobile restaurato al netto dei costi sostenuti per il restauro opportunamente attualizzati.*

Applicando tale procedimento per la stima di immobili degradati da riqualificare abbiamo:

$$V_{tr} = [(V_{pm}/q^n) - (K_c + C_c + S_t + S_g + O_f) q^{n/2} - P/q^n]$$

V_{pm}/q^n = Valore di mercato immobile restaurato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi;

K_c = Costi di costruzione;

C_c = Contributo di costruzione;

S_t = Spese tecniche;

S_g = Spese generali;

O_f = Oneri finanziari;

P = Profitto al lordo di tasse ed imposte;

$q = 1 + r$ = Fattore di attualizzazione

$1/q^n$ = Coefficiente di anticipazione;

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



VALUTAZIONE PREZZO DI VENDITA

Stima del valore di trasformazione di unità immobiliare con destinazione residenziale

stima del comp. N. 02 con il "valore di trasformazione"

Restauro conservativo consistenza (mq commerciali): **Residenza mq. 77.56**

Valore finale del fabbricato restaurato

1) Vmp

- Rappresenta il valore finale del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione.

- Destinazione d'uso residenza:  **1.500,00 euro/mq**

Vmp

I costi della trasformazione

2) Ktr

Costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione, che sono:

a) (Kc) Costo di costruzione

Costo di Costruzione		
Anno	2009	
Costo base		440,00
Piano Recupero	15,00%	66,00
Zona sismica	15,00%	66,00
Zona A	10,00%	44,00
Restauro	70,00%	308,00
Totale		924,00

 **924,00 euro/mq**

Kc

b) (Cc) Contributo di costruzione

- 3.50% del costo di costruzione

 **3.50% di Kc**

Cc

c) (St) Spese tecniche

- 13% di Kc

 **13.00% di Kc**

St

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA





VALUTAZIONE PREZZO DI VENDITA

Stima del valore di trasformazione di unità immobiliare con destinazione residenziale

d) (Of) Interessi passivi
 - 4% di $K_c + C_c + S_t$



4.00% di K_c

Of

e) (P) Profitto del promotore
 - 15% del valore di mercato finale V_{pm}



15.00% di K_c

P

Ipotizzando quattro anni (n) per la realizzazione dell'intervento e applicando un saggio $r' = (q=1+r')$ di attualizzazione pari al 5% (saggio di sconto che tiene conto del rischio dell'investimento) avremo:

Voci	Incidenza		Valore Euro/mq. Residenza	mq Residenza	Totale	coefficiente	Totale Attualizzato
	%					$1/q^n$	
Ricavi							
V_{mp}			1500,00	77,56	116.340,00		
Totale ricavi					116.340,00	0,823	95.747,82
Costi K_{tr}							
K_c			924,00	77,56	71.665,44		
C_c	3,50%	su K_c	32,34	77,56	2.508,29		
S_t	13,00%	su K_c	120,12	77,56	9.316,51		
O_f	4,00%	su $K_c + C_c + S_t$	43,06	77,56	3.339,61		
		Totale	1.119,52	77,56	86.829,85	0,907	78.754,67
P	15,00%	del V_{pm}			17.451,00	0,823	14.362,17
Totale costi					104.280,85		
						$V_{tr} = V_{mp}/q^n - K_{tr}/q^{n/2} - P/q^n$	2.630,98

$r = 5\%$

$n = 4$

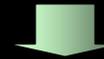
$q = 1 + r$

Il valore del comp. 02 da porre all'asta è di €. **2.630,98**



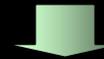
Art. 58 del DL. N. 112/2008

ENTI LOCALI

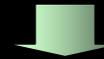


Elenco con Individuazione beni:

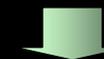
- non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali
- suscettibili di valorizzazione o dismissione



Delibera di Giunta Comunale di approvazione dell'elenco



Delibera di Consiglio C.le di approvazione del Piano delle alienazioni
in base ai beni individuati nell'elenco (allegato al bilancio di previsione)



Pubblicazione per 60 giorni entro cui è possibile fare ricorso

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



Art. 58 del DL. N. 112/2008

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA

**BENEFICI
DALL'INSERIMENTO
NEL PIANO**

TRASFORMAZIONE DEI BENI DA DEMANIALI
IN PATRIMONIO DISPONIBILE;

INDIVIDUAZIONE DELLA DESTINAZIONE
URBANISTICA DEI BENI a cui deve seguire la
variante urbanistica in base alla legislazione regionale;

EFFETTO DICHIARATIVO DELLA PROPRIETA';

EFFETTI SOSTITUTIVI DELL'ISCRIZIONE DEL
BENE AL CATASTO;

EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE art.. 2444 del c.c.;

AGEVOLAZIONI:

- esonero consegna documenti sulla proprietà dei beni;
- esonero consegna documenti su regolarità fiscale e urbanistico – edilizia.



PIANO DELLE ALIENAZIONI

Art. 58 del DL. N. 112/2008

Elenco immobili da alienare

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

N°	Tipologia	Ubicazione	Destinazione	Destinazione	Comp.	Estremi Catastali		Consistenza		Valore
						Bene	Bene	Sup. mq.	Vol. mc.	
		Via	P.R. Attuale	P.R. Variata	n°.	Fog. n°	Part. n°			
1	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	2	38	308-309	77,56	208,28	2.630,84
2	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	3-351	38	334-335-336-337	254,29	583,55	8.625,52
3	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	5-6	38	346-347-338-339-340-341-342	435,46	1204,66	14.770,80
4	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	7-8	38	348-349-351	250,88	569,1	8.509,85
5	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	11-13	38	480-481-482-483-484-485-486-487-488	355,27	784,84	12.050,76
6	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	10	38	350	48,31	121,47	1.638,68
7	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	12	38	358	83,77	198,42	2.841,48
8	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	15	38	353-354-355-356-359-360-361-362-363	452,9	1235,83	15.362,37
9	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	17	38	364	104,01	251,94	3.528,02
10	Fabbricato	Archi	Commerciale	Commerciale	18	38	369-370	186,48	474,05	6.325,40
11	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	21-355	38	494-496-497-498	336,47	856,42	11.413,06
12	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/1	38	274-297-298-301-302	158,89	409,75	5.389,55
13	Fabbricato	Archi	Res. Ristor..	Res. Ristor..	F/2	38	281-284-285-286-287-290-291-292	607,25	1627,69	20.597,92
14	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/3	38	310-311	128,73	356,9	4.366,52
15	Fabbricato	Archi	Artigianale	Artigianale	F/4	38	305-307	69	414	2.340,48
16	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/5	38	314-315-316-317-318-319	264,55	681,28	8.973,54
17	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/6	38	321-322-323-325-326-327-329-330	195,12	475,02	6.618,47
18	Fabbricato	Archi	Residenziale	Residenziale	F/7	38	273-274	144,9	436,47	4.915,01
Totali								4.153,84	10.889,67	140.898,25

- L'entrata nelle casse del comune si aggirerà intorno ai **350.000,00 €**. tra prezzo di vendita e oneri di urbanizzazione
- Il movimento finanziario complessivo per tutte le operazioni di restauro sarà di circa **5.000.000,00 di euro**



R.D. 23-05-1924, n. 827, Art. 73 - D.lgs 12.04.2006, n. 163 Artt. 54, 55, 81, 83

1.PREMESSA

L'asta pubblica (**procedura aperta**) è quel sistema di gara nel quale **non vi è una preventiva selezione dei soggetti da invitare**. La partecipazione è aperta a tutti i concorrenti che, al momento della presentazione delle offerte, sono in grado di dimostrare di essere in possesso dei requisiti previsti dal bando per ottenere l'ammissione.

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

I documenti di gara, in particolare il Bando e il Capitolato Tecnico con accluso schema di Contratto, recepiscono e danno attuazione concreta alla procedura di vendita risultante dallo studio effettuato

4.ANALISI DEL BORGO

Principali documenti di Gara

5.EDIFICI DA ALIENARE

Il Bando di gara

- regola le **modalità** di partecipazione alla gara

6.VALUTAZIONE

Il Capitolato tecnico

- regola gli **aspetti tecnici** della gara e del processo di restauro

7.PIANO ALIENAZIONI

Lo Schema di Contratto

- regola gli **aspetti giuridici** del negozio

8.ASTA PUBBLICA



Bando di gara

Il **bando** è uno strumento che serve per portare a conoscenza dei potenziali concorrenti, la notizia dell'esistenza di una **gara pubblica** per la vendita di immobili da parte dell'Amministrazione;

E' considerato la "**legge della gara di appalto**" (lex specialis).

Il bando di gara si suddivide nelle seguenti sezioni:

1. **Prima Sezione (Punto 1):** *si individua l'Amministrazione aggiudicatrice*, il suo indirizzo, il suo telefono, il fax, email, ecc.;
2. **Seconda Sezione (Punto 2-3-4-5):** si tratta *l'oggetto dell'appalto* descrivendo:
 - I riferimenti normativi;
 - La descrizione dell'immobile da alienare, ubicazione dati catastali, provenienza, riferimenti urbanistici;
 - L'obbligo del **rispetto delle prescrizioni riportate nell'autorizzazione** all'alienazione da parte della Soprintendenza pena la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.
 - La prescrizione circa l'efficacia del contratto che è subordinato ai sensi dell'art. 1353 c.c. alla **condizione risolutiva** nel caso l'acquirente non provveda ad eseguire i lavori di restauro entro il tempo stabilito nel cronoprogramma allegato all'offerta.
 - La **condizione sospensiva** dell'esercizio del diritto di prelazione da parte Ministero per i beni culturali ed ambientali in applicazione degli artt. 60, 61 e 62 del D.Lgs. n. 42/2004.
 - Stima dell'immobile;

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA



Bando di gara

1. PREMESSA

2. OBIETTIVI

3. FONTI NORMATIVE

4. ANALISI DEL BORGO

5. EDIFICI DA ALIENARE

6. VALUTAZIONE

7. PIANO ALIENAZIONI

8. ASTA PUBBLICA

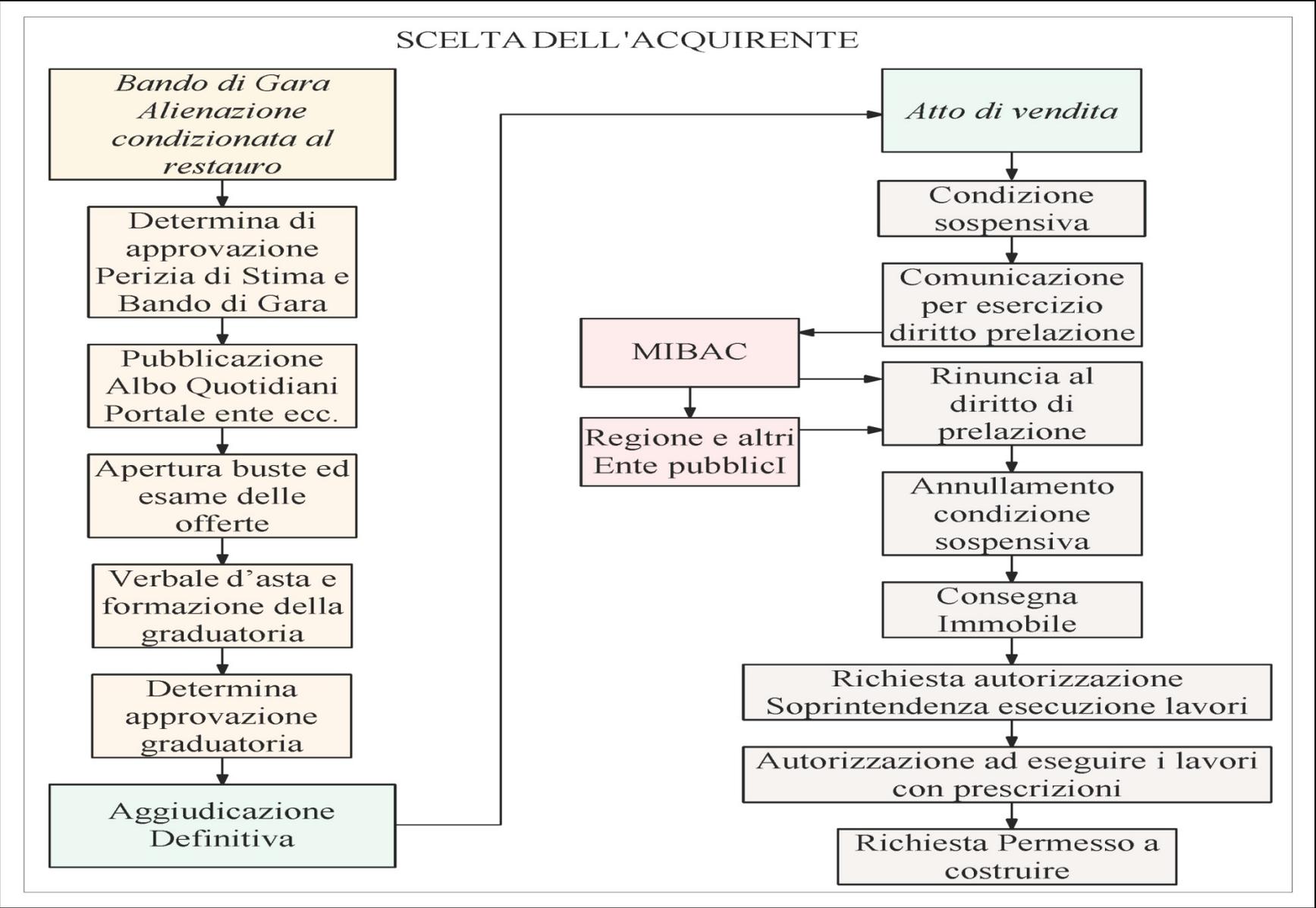
3. **Terza Sezione (Punto 6):** *procedura concorsuale prescelta* – Procedura aperta - Asta pubblica
4. **Quarta Sezione (Punto 7):** *soggetti ammessi a partecipare*; si richiedono informazioni di carattere giuridico, economico, finanziario e tecnico e si stabilisce il *tipo di offerta che devono produrre*;
5. **Quinta Sezione (Punto 8-9):** si individua il *criterio di aggiudicazione* e valutazione delle offerte – *offerta economicamente più vantaggiosa*; secondo quanto previsto dall'articolo art. 83 del Dlgs 12.04.2006, n. 163
6. **Sesta Sezione (Punto 10):** si forniscono *informazioni sull'inoltro del plico e il suo contenuto*,
 - Termine e modi entro cui devono pervenire le offerte;
 - Contenuto del plico: Busta **A** domanda di partecipazione; Busta **B** offerta tecnica; Busta **C** offerta economica;
7. **Settima Sezione (Punto 11-12-13-14-15-16):** si forniscono ulteriori informazioni complementari relative:
 - sopralluogo obbligatorio
 - cauzione provvisoria
 - principali aspetti contrattuali:
 - obbligo di costituire una polizza assicurativa dell'importo pari all'offerta formulata, a garanzia delle obbligazioni assunte.
 - Modalità di stipula del contratto
 - Procedura di gara
 - Ulteriori informazioni

ALLEGATI



Bando di gara – Iter per la scelta dell'acquirente

- 1. PREMESSA
- 2. OBIETTIVI
- 3. FONTI NORMATIVE
- 4. ANALISI DEL BORGO
- 5. EDIFICI DA ALIENARE
- 6. VALUTAZIONE
- 7. PIANO ALIENAZIONI
- 8. ASTA PUBBLICA





ASTA PUBBLICA

Bando di gara – Criterio di aggiudicazione – **Offerta economicamente più vantaggiosa**

Punto 9.2 del Bando di Gara - strumento di attuazione delle linee guida elaborate per l'ente.
 << Si premia l'offerta che presenta il miglior compromesso tra prezzo e qualità tecnica del progetto attribuendo a criteri e subcriteri punteggi e subpunteggi >>.

1.PREMESSA

2.OBIETTIVI

3.FONTI NORMATIVE

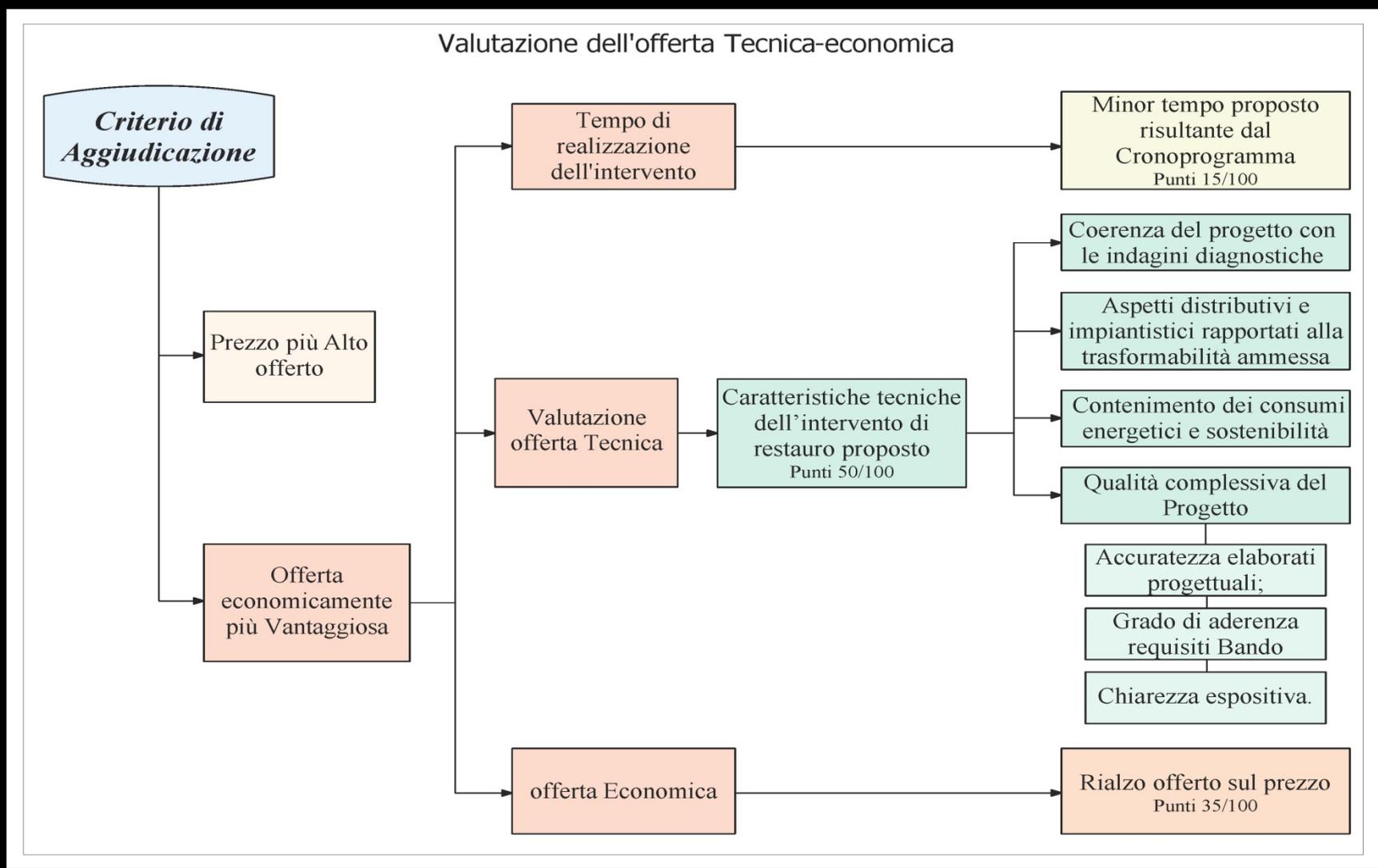
4.ANALISI DEL BORGO

5.EDIFICI DA ALIENARE

6.VALUTAZIONE

7.PIANO ALIENAZIONI

8.ASTA PUBBLICA





1.PREMESSA

*Lo studio effettuato ha condotto alla redazione del **BANDO DI GARA**. Questo è lo **strumento da fornire all'ente** che attuando le linee guida in esso contenute rende operative le scelte che conducono alla privatizzazione con **"obbligo di tutela e valorizzazione dei beni alienati"**.*

2.OBIETTIVI

*In questo contesto, il ruolo della pubblica amministrazione risulta determinante nel definire le **strategie politiche** di gestione dei propri beni tese:*

- *a preservare l'identità ed il sistema di valori del borgo;*
- *a favorire lo sviluppo sociale ed economico del territorio;*
- *a tutelare e valorizzazione il patrimonio culturale;*

3.FONTI NORMATIVE

*finalità che possono essere perseguite con un governo del processo decisionale che conduce all'**alienazione, riuso e autosostentamento dei beni nel tempo**.*

4.ANALISI DEL BORGO

Tali finalità si conseguono utilizzando gli strumenti normativi nazionali e locali descritti che hanno permesso di indirizzare le procedure di alienazione privilegiando i seguenti aspetti fondamentali:

5.EDIFICI DA ALIENARE

*- **la qualità tecnica e la sostenibilità del progetto di restauro** che assume un rilievo prevalente rispetto al prezzo offerto in sede di gara;*

6.VALUTAZIONE

*- **un importo a base d'asta estremamente contenuto** che tiene conto dell'elevata incidenza dei costi di restauro, dei benefici che ne derivano per l'ente e la collettività dal recupero e riuso di tali beni, con la finalità di incentivare e attrarre gli investimenti privati;*

7.PIANO ALIENAZIONI

*- **la subordinazione dell'efficacia del contratto all'esecuzione dell'intervento di restauro proposto** in sede di gara, sia rispetto alle caratteristiche tecniche che ai tempi di esecuzione.*

8.ASTA PUBBLICA

I risultati della tesi sono stati forniti al Comune di Brienza che bandirà la gara nei prossimi mesi.

Inoltre si prevedono futuri sviluppi del lavoro svolto quali il riconoscimento di premialità volumetriche da utilizzare in ambiti definiti di espansione del territorio comunale, qualora emergesse la necessità di concedere incentivi pubblici per stimolare gli investimenti dei privati nel recupero del borgo.



Università degli Studi di Napoli Federico II

Facoltà di Architettura

Corso di Laurea Magistrale in Manutenzione e Gestione

A. A. 2009/2010



Un sentito grazie

Alla prof. Maria Rita Pinto

Al Prof. Alfonso Vuolo

All'Arch. Katia Fabbricatti

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

