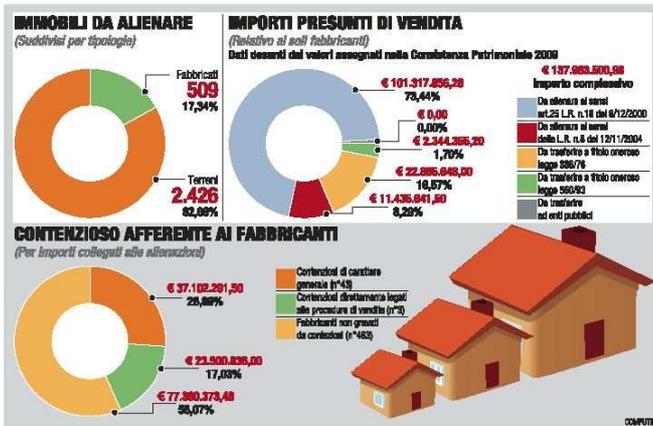


## Risorse ed enti locali

NAPOLI — L'assessore regionale al patrimonio, Ermanno Russo, non nasconde le critiche: «La Regione Campania — scrive nel report consegnato al governatore Stefano Caldoro un mese fa — presenta una situazione patrimoniale molto complessa, con più ombre che luci». E a sfogliare le 26 pagine del rapporto sullo «Stato del patrimonio regionale della Campania e processo di alienazione», si comprende subito che le possibilità di far cassa attraverso la vendita di immobili (esigenza cresciuta fino a diventare necessità vitale per la Regione) rischiano di assottigliarsi di parecchio rispetto alle aspettative previste che, ufficialmente, si attestano intorno ai 500 milioni di euro.

Tre i punti critici segnalati dall'assessore Russo: «Il programma di dissemissione del patrimonio immobiliare disponibile (fabbricati e terreni), approvato con la legge 18 del 2000, non ha dato negli ultimi dieci anni i frutti sperati; il peso dei contenziosi è di anno in anno aumentato pregiudicando l'alienazione dei beni del patrimonio disponibile e facendo crollare vertiginosamente gli importi presunti di vendita, specie quelli riguardanti i fabbricati; la gestione, infine, dei terreni



ziare l'area strategica, con l'ipotesi di costituzione di una società immobiliare e di un fondo immobiliare: «Allo stato il patrimonio rende lo 0,69%. Un trend assolutamente prudenziale — è infatti detto nel piano di stabilizzazione finanziaria della Regione — potrebbe portare ad un rendimento minimo del 2,3%, che significherebbe maggiori entrate per oltre 7 milioni di euro (...). Se si considera che i soli uffici regionali pagano ogni anno 17,7 milioni di euro in fitti passivi (a fronte di 3 milioni incassati), si ritiene che il conferimento del patrimonio in una società strutturata con due divisioni, ceptiti disponibili con il compito di mettere a reddito e gestire con il modello del facility management le unità disponibili ed un'altra di indisponibili, per la gestione, manutenzione e tutela di quella porzione di patrimonio con caratteristiche diverse, consenta di "mettere in sicurezza" una parte essenziale per l'equilibrio finanziario dell'ente».

### Le pendenze giudiziarie

Per i soli fabbricati, a fronte di un introito presunto della vendita pari a circa 137 milioni 963 mila euro, sono riscontrabili contenziosi per ben 60 milioni 603 mila euro, pari al 43,93% degli introiti presunti

impatta, in ampie fasce territoriali, con la diffusione del fenomeno dell'abusivismo edilizio che, di fatto, condiziona il processo di vendita, sia sul piano procedurale che della tempistica».

### La consistenza patrimoniale

Ma andiamo per ordine. La consistenza patrimoniale della Regione Campania è stimata in circa 1 miliardo 66 milioni e 874 mila euro. Il totale dei fabbricati e dei terreni di proprietà regionale è stimato in circa 899 milioni 912 mila euro, di cui 789 milioni 654 mila euro relativi ai fabbricati e 100 milioni 258 mila ai terreni. Ma il valore dei fabbricati disponibili (non strumentali alle funzioni istituzionali) ammonta a 272 milioni 835 mila euro, mentre quelli indisponibili a 416 milioni 818 mila euro. Così per i terreni, 71 milioni 388 mila euro si riferiscono a quelli disponibili e 28 milioni 870 mila euro sono considerati indisponibili. Russo, tuttavia, punta l'indice contro il programma di dissemissione seguito dal 2000 ad oggi. Anzi, lo definisce senza mezzi misure «un fallimento», avendo concluso «procedimenti di vendita per un importo di poco superiore a 10 milioni e 806 mila euro». Si parte, infatti, dalle entrate del 2003 di 1 milione 680 mila euro fino ad arrivare a quelle del 2010 di appena 211 mila euro. «Dal 2006 a oggi — afferma l'assessore al patrimonio — a fronte di procedimenti di vendita in corso che lasciavano prevedere entrate per oltre 30 milioni di euro, ne sono stati introvati solo 6 milioni, pari quindi al 20% delle entrate programmate. Tante le cause del vertiginoso decremento: la crisi del mercato immobiliare, l'atteggiamento dilatorio degli aventi diritto all'esercizio del diritto di prelazione; i contenziosi in corso che rendono

# Gli immobili della Regione Valgono oltre un miliardo ma venderli è un'impresa

## L'assessore Russo: ecco dieci anni di fallimenti



L'assessore regionale al demanio e al patrimonio, Ermanno Russo

Da Bacoli a Castelvolturno l'abusivismo condiziona le vendite

Incassati solo sei dei trenta milioni previsti per le alienazioni

impossibile l'avvio del procedimento di vendita; le modifiche apportate agli immobili dai conduttori in difformità della normativa urbanistica; l'obbligo del rispetto del patto di stabilità. A tutto questo si aggiunge «il progressivo depauperamento dell'ufficio alienazioni e l'esigenza di una riorganizzazione strutturale dei servizi».

### Le entrate possibili

Ma qual è il valore in consistenza di ciò che oggi la Campania possiede e quanto sarà possibile ricavare dalla vendita dei beni disponibili? Il patrimonio disponibile complessivo, comprensivo di terreni e fabbricati, è di circa 444 milioni di euro, di cui i beni alienabili (valore in consistenza) ammontano a 214 milioni 688 mila euro circa: stima che riguarda fabbricati e terreni attualmente vendibili, senza tener conto del diritto di prelazione. Ora, gli importi presunti di vendita per fabbricati e terreni si assesta intorno ai 175 milioni e 190 mila euro circa (tenendo conto dei diritti di prelazione al 30 e al 50% previsti dalla legge). Gli importi presunti di vendita dei soli fabbricati ammontano a 137 milioni 963 mila euro circa: quelli dei soli terreni a 37 milioni 227 mila euro circa. Insomma, siamo ben distanti dall'obiettivo di 500 milioni di entrate dalle alienazioni che si è prefissa la giunta Caldoro ed è per questo che oggi il governatore non solo vuole vendere chiaro, ma punta a riorganizzare e a poten-

### Piano alienazioni

Sono 509 i fabbricati e 2.426 i terreni regionali vendibili con varie modalità e procedure. Ma, avverte l'assessore Russo, «in ampie fasce territoriali

### Caldoro e la società immobiliare

Nel piano di stabilizzazione la giunta Caldoro prevede un incremento del 2,3% delle entrate, la riorganizzazione degli uffici e le ipotesi di costituire una società e un fondo immobiliare per dare nuovo impulso alle alienazioni

Il e in particolare sul litorale Domizio (nei comuni di Bacoli, Pozzuoli, Giugliano e Castelvolturno) è nota la notevole diffusione del fenomeno dell'abusivismo edilizio che, di fatto, potrebbe condizionare il processo di vendita». A fronte di un valore di consistenza pari a circa 214 milioni 688 mila euro, la Regione Campania con il Piano di dissemissione 2011 riuscirebbe ad introdurre una somma pari a 175 milioni 190 mila euro orientativamente il 18 per cento in meno. Tuttavia — è detto nel rapporto dell'assessore al patrimonio — tali valori non tengono ancora conto del contenzioso in atto, che appare considerevole e blocca di fatto entrate per diverse decine di milioni di euro.

### Il contenzioso

Infatti, il contenzioso proietta una percentuale di beni alienabili ancora più ridotta, facendo calare la previsione sugli introiti a 77 milioni di euro per i fabbricati, «su 509 fabbricati, ben 46 sono gravati da pendenze giudiziarie. Ciò significa che per i soli fabbricati, a fronte di un introito presunto della vendita pari a circa 137 milioni 963 mila euro, sono riscontrabili contenziosi per ben 60 milioni 603 mila euro, pari al 43,93% degli introiti presunti». Tra contenziosi per sfratti e occupazione abusiva, la Regione Campania ad oggi vanta un credito di circa 10 milioni 200 mila euro a titolo di indennità di occupazione o di mancato pagamento del canone relativamente a 132 posizioni locative. Le pratiche legali in corso riguardanti i terreni sono circa 250, da cui la Regione vanta un credito presunto di circa 2 milioni 700 mila euro.

Angelo Agrippa  
INFORMAZIONE ECONOMICA

**HAI PRESENTATO DOMANDA D'INVALIDITÀ CIVILE O INDENNITÀ DI ACCOMPAGNAMENTO? NON HAI OTTENUTO I BENEFICI PREVISTI DALLA L. 104/92? LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE NON TI HA RISPOSTO NEI TEMPI PREVISTI DALLA LEGGE?**

**STUDIO LEGALE AVV. ORLANDO**

RIVOLGITI ALLO STUDIO LEGALE AVV. ORLANDO da anni specializzato nel settore dell'invalidità civile con assistenza medico - legale in sede. Iscritto nell'Elenco del Patrocinio a spese dello Stato

VIA GIOTTO, 25 - VOMERO NAPOLI (PIAZZA MEDAGLIE D'ORO)  
Si riceve previo appuntamento telefonico 081.5585800 dalle ore 9 alle ore 19

www.studiolegalegennaroorlando.it