CITTÀ DI CAVA DE' TIRRENI

(Provincia di Salerno)

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

Num.	*Data*	*Oggetto*
244	**19/11/2026**	**Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni - anno 2027**

L'anno duemilaventisei, il giorno diciannove del mese di Novembre alle ore 15:25 e seguenti, presso la sede del Comune, debitamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale. Al momento della trattazione dell'argomento sopra riportato, sono presenti:

	Nome e cognome		*Presente*
1	Raffaele Giordano	Sindaco	SI
2	Annalisa Della Monica	Assessore	SI
3	Gianpio De Rosa	Assessore	SI
4	Ferrara Clelia	Assessore	SI
5	Marcello Murolo	Assessore	SI
6	Vincenzo Lamberti	Assessore	SI
7	Umberto Ferrigno	Assessore	SI
8	Antonella D'Ascoli	Assessore	SI

Presenti: 8 - Assenti: 0

Partecipa il Segretario Generale Luigi Annunziata.
Il Presidente Prof. Raffaele Giordano, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata l'unita proposta di deliberazione in oggetto;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, come da allegati;

Resi edotti gli amministratori dal Segretario Comunale sugli obblighi di astensione previsti dalla normativa vigente e, in particolare, dall'art. 78 del Dlgs n. 267/2000 e dall'art. 6-bis della legge 241/90, i presenti dichiarano che la presente deliberazione non riguarda interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado e che rispetto ad essa non versano in una situazione di conflitto di interesse anche potenziale;

Attesa la propria competenza a procedere ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.Lgs 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi, legalmente espressi in modo palese;

D E L I B E R A:

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione in oggetto, nelle risultanze formulate dal proponente, che qui si intende integralmente trascritta;

Città di
Cava de' Tirreni

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni - anno 2027

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO

PREMESSO CHE:

- l'art. 58 comma 1 del D.L. n. 112 del 25/06/2008, convertito con legge n. 133 del 6/8/2008, come modificato dalla L. 214 del 22/12/2011, rubricato "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali*", prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione: viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione
- il secondo comma della citata disposizione normativa prevede, inoltre, che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;

RICHIAMATA la sentenza della Corte Costituzionale n. 340 del 16 - 30 dicembre 2009 che ha dichiarato "*l'illegittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, esclusa la proposizione iniziale: 'L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica'*";

DATO ATTO, quindi, che ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. 112/08, come modificato dalla L. 22/12/2011 n. 214, "*L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica*";

EVIDENZIATO che l'inclusione dei beni nel suddetto piano delle alienazioni e valorizzazioni comporta:

- la classificazione del bene come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale
- effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni
- effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto
- gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile;

RICHIAMATI, altresì, in tema di valorizzazione:

- il comma 6 del citato art. 58 che prevede che "*La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1*"
- l'art. 3 bis del D.L. 351/2001, che dispone che "*I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni*";

PRESO ATTO che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 20 del 12/2/2026 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2026
- con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 19/3/2026 il suddetto Piano delle alienazioni e

valorizzazioni anno 2026 è stato approvato anche dall'Organo Consiliare;

CONSIDERATO che successivamente all'ultima approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni, l'Ufficio Patrimonio ha proceduto:

1) all'esperimento di aste per la vendita di beni
2) all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica finalizzate alla valorizzazione dei beni a ciò destinati
3) alla conclusione dell'attività istruttoria che ha consentito di alienare alcuni beni con il sistema della trattativa privata secondo quanto previsto dall'art. 36 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Cava de' Tirreni;

RILEVATO che l'ufficio Patrimonio ha ricevuto dall' Amministrazione Comunale e dall'Assessore al Patrimonio, nel corso di vari incontri aventi a tema il nuovo piano delle alienazioni anno 2027, indicazioni circa l'inserimento di nuovi beni nell'allegato A del piano delle alienazioni da redigere.
Va preliminarmente precisato che, anche a seguito del nuovo regime di vincolo della Soprintendenza, l'Amministrazione ha fornito indicazioni in merito alla eliminazione dal piano delle alienazioni di vari immobili di via Della Repubblica.
Si è dunque provveduto ad escludere dal piano i vari immobili ubicati a via Della Repubblica inseriti nel piano 2026 ai numeri 47,48,49 e 50. Essi saranno quindi, utilizzati per fini pubblici.
Ricordando che il piano delle alienazioni è elemento cardine del piano di riequilibrio dell'Ente e che il suo valore complessivo deve rimanere sostanzialmente inalterato, a meno delle riduzioni dovute appunto dalle vendite dei beni, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione sono stati inseriti nell'allegato A, tra gli immobili da alienare, alcuni nuovi beni e nello specifico:

- palazzina di Via C. Schreiber;
- edificio scolastico dismesso di Castagneto;
- locali terranei ubicati alla via E. Grimaldi Frazione Santa Maria del Rovo (si tratta di locali di recente realizzazione e ubicati al piano strada delle palazzine ERP di via E. Grimaldi);
- locali sottotetto di Via L. Ferrara, 42 e di Via A. Ferrigno, 7 Fabbricato C (facenti parte del complesso dei minialloggi ormai tutti alienati);
- appartamenti siti alla via C.F. Carillo, 32 subalterni 5, 10 e 11 (da liberare)

Tutti questi beni vanno inseriti tra quelli da alienare.
Occorre precisare che è stata riconfermata la presenza nel piano dell'immobile ex scuola "Corpo di Cava" della Frazione Badia. Tale immobile era inserito nel piano delle alienazioni 2026 con destinazione d'uso urbanistica "Attrezzatura d'interesse comune- scuola" quindi standard urbanistico.
Si è verificato che tale destinazione d'uso non risulta di alcun interesse sul mercato.
L'Amministrazione intende quindi valorizzare tale immobile mediante modifica della destinazione d'uso trasformando lo stesso in struttura turistico ricettiva, ampliando così l'offerta turistica della città in un contesto che presenta una spiccata vocazione appunto turistica.
Analoga destinazione, sempre mediante procedura di modifica della destinazione d'uso, deve essere impressa all'immobile ex scuola di Castagneto e alla palazzina di Via C. Schereiber, ad oggi infrastrutture di interesse comune e quindi standard urbanistici. L'Amministrazione intende valorizzarle trasformandole in strutture turistico/ commerciali / terziarie quindi perseguendo una procedura del tutto analoga a quella seguita per l' immobile di Via Papa Giovanni XXIII denominata "ex Mercato Coperto", secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge Regionale n. 31 del 28/12/2021.
Si è provveduto, dunque, ad inserire nel piano 2027 questi beni, i cui valori sono stati determinati già tenendo conto delle future destinazioni. È evidente che il processo di alienazione potrà essere avviato solo dopo che si sia conclusa per ciascuno di essi la procedura di modifica delle destinazioni d'uso.
Si è provveduto inoltre ad aggiornare la stima di vari immobili, posti più volte all'asta e rimasti invenduti;

RILEVATO, pertanto, che in relazione a quanto esposto ai punti precedenti, occorre approvare il nuovo Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2027:

- aggiornando il valore di vendita degli appartamenti siti in via L.Pastore 38, dei depositi siti alla via L.Ferrara, alla Via Ferrigno, alla Traversa Vecchione e alla via L. Pastore ed il deposito di via Salsano,

tutti posti più volte all'asta e rimasti invenduti

- inserendo nell'allegato A "Immobili da alienare" i depositi ed i negozi siti alla Via E. Grimaldi Fabbricati A1–A2-A3 ed i sottotetti siti alla via L. Ferrara, 42 ed alla via A. Ferrigno, 7 Fabbricato C
- aggiornando il valore di vendita dei sottotetti siti alla traversa Vecchione in quanto sono stati posti più volte all'asta senza riscontrare alcun interesse sul mercato
- eliminando dall'allegato A "Immobili da alienare" i beni per i quali è stato stipulato l'atto di vendita ossia le porzioni di terreno site alla via Gramsci
- eliminando dall'allegato A "Immobili da alienare" beni siti alla via Della Repubblica i quali saranno utilizzati per fini pubblici
- aggiornando nell'allegato A "Immobili da alienare" il valore di vendita della Ex scuola della Badia e inserendo nello stesso allegato l'ex scuola di Castagneto, entrambi in virtù della futura modifica della loro destinazione d'uso urbanistica da edifici scolastici a strutture turistico- ricettive, la cui stima è stata redatta tenendo conto di questa modifica
- inserendo nell'allegato A " Immobili da alienare" l'edificio sito alla via C. Schreiber snc ad oggi avente destinazione urbanistica "attrezzatura di interesse comune" che sarà modificata in destinazione "terziaria-commerciale", la cui stima è stata redatta proprio tenendo conto della futura destinazione "terziaria-commerciale"
- eliminando dall' allegato B " Immobili da valorizzare" i beni concessi a terzi, per i quali, quindi, le procedure di affidamento si sono concluse positivamente ossia il "Palazzo delle Arti e della Cultura" e la "Sala Teatro Comunale con annesso punto di ristoro"
- integrando l'allegato B " Immobili da valorizzare" con l'inserimento dei seguenti immobili: locale "Ex Centro Girasole" sito alla Frazione di Pregiato ed i locali commerciali siti alla via Elvira Coda Notari in corso di realizzazione (da locare), lo Sguinzagliatoio sito alla via A. Gramsci ed il complesso sportivo polivante "TEN. Marco Pittoni" sito alla via Ido Longo (da cedere in concessione);

SI EVIDENZIA che all'interno del piano è ancora presente l'immobile denominato "Ex Mercato Coperto " sito alla via Papa Giovanni XXIII per il solo fatto che, pur essendo stato aggiudicato in via definitiva con la determina dirigenziale n.r.g. 1895 del 30/10/2026, alla data della redazione della presente proposta di deliberazione l'atto di trasferimento non è stato ancora rogato.

CONSIDERATO che l'attività di stima è stata condotta dall'Ufficio nel rispetto dei criteri fissati dal Regolamento vigente per la gestione del patrimonio immobiliare ovvero sulla base di parametri OMI contemperati con i valori del mercato immobiliare e tenendo conto delle specifiche caratteristiche del singolo bene e delle risultanze delle varie aste riguardanti il bene stesso o beni simili;

RITENUTO, pertanto, per le ragioni esposte in precedenza, di procedere all'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2027;

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale n. 346 del 3/3/2026 di approvazione dell'inventario dei beni immobili;

DATO ATTO che gli immobili riportati negli allegati A e B costituiscono tutto il patrimonio disponibile dell'Ente, a meno di quello già valorizzato attraverso rapporti giuridici già in corso;

VISTI i prospetti allegati alla presente proposta di deliberazione, contenenti l'elenco degli immobili da alienare (Allegato A) e l'elenco degli immobili da valorizzare (allegato B), predisposti dall'Ufficio Patrimonio del IV Settore;

RILEVATO CHE:

- ai sensi dell'art. 33 del Regolamento per la gestione del Patrimonio immobiliare del Comune di Cava de' Tirreni, "*La programmazione delle alienazioni dei beni immobili avviene, di norma, con la delibera di approvazione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008*"

- l'art. 42, comma 2, lett. l) del T.U.E.L. 267/2000, prevede la competenza dell'organo consiliare in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio stesso o che non ne costituiscono mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari
- prima dell'approvazione da parte dell'organo consiliare, occorre che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari venga approvato dalla Giunta Comunale;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Settore interessato, che ha provveduto alla redazione della presente proposta di deliberazione, la cui regolarità è attestata mediante la sottoscrizione dei pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

propone
alla Giunta Comunale di deliberare

1) Approvare la premessa, cui si fa espresso rinvio, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2) Approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – Anno 2027, come illustrato negli elenchi acclusi alla presente delibera, costituiti dall'allegato A "immobili da alienare" e dall'allegato B "immobili da valorizzare";
3) Dare atto che la destinazione urbanistica dell'immobile sito alla via C. Schreiber ad oggi è di "attrezzatura d'interesse comune" e sarà modificata in futuro in "terziaria-commerciale";
4) Dare atto che la destinazione urbanistica ad oggi impressa agli ex edifici scolastici "Corpo di Cava" della Frazione Badia e di Castagneto è di "attrezzatura d'interesse comune per servizi scolastici" e sarà modificata in futuro in "turistico- ricettiva";
5) Dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – Anno 2027 dopo l'approvazione della Giunta, sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale;
6) Dare atto che, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. 112/08, come modificato dalla L. 22/12/2011 n. 214, "*L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica*";
7) Dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari determina la classificazione dei beni in esso inseriti come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
8) Dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ha effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
9) Dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ha effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
10) Dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile;
11) Dare atto che i fondi che verranno ricavati attraverso la vendita del patrimonio comunale saranno riutilizzati come previsto dalla normativa vigente;
12) Dare atto che il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, costituisce allegato ai documenti di programmazione economico-finanziaria 2026-2028, quali il DUP ed il bilancio di previsione;
13) Dare atto che per effetto degli aggiornamenti introdotti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2027 risulta modificato anche il DUP 2026/2028;
14) Dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, al fine di dare immediata attuazione al piano.

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO
Dr.ssa Antonella D'Ascoli

ANTONELLA D'ASCOLI
19/11/2026 13:47:43 UTC+0100

Signed with NamirialSign

Città di Cava de' Tirreni

Proposta di deliberazione numero 115 del 18/11/2026

Parere di regolarità Tecnica Amministrativa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

Settore 4

Esprime parere FAVOREVOLE

Data 19/11/2026

Il Dirigente

Dir. Attanasio Ing. Antonino

ATTANASIO
ANTONINO
19.11.2026
15:05:09
GMT+01:00

Città di Cava de' Tirreni

Proposta di deliberazione numero 115 del 18/11/2026

Parere di regolarità Contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

Settore 1

Esprime parere FAVOREVOLE

Data 19/11/2026

Il Dirigente

Dir. Cicalese Stefano



STEFANO CICALESE
19/11/2026 15:13:32 UTC+0100

Delibera G.C. n. 244 del 19/11/2026
Oggetto: Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni - anno 2027

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Prof. Raffaele Giordano
RAFFAELE GIORDANO
20/11/2026 08:57:13 UTC+0100
Signed with NamirialSign

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Annunziata
Luigi Annunziata
20.11.2026 13:32:38
GMT+01:00

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 32 della L. n. 69/2009 per 15 giorni consecutivi.
Cava de' Tirreni,

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:
E' divenuta esecutiva il giorno 19/11/2026, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000).
