AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
"FABRIZIO GUARINO"
Via Starza n. 2 – 83029 Solofra (AV)
C.F. 80014660643

BILANCIO PREVENTIVO ECONOMICO ANNUALE

PIANO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE 2026

SEZIONE I — DEFINIZIONE E QUADRO NORMATIVO

1.1 Definizione del patrimonio

Il patrimonio dell'ASP è costituito dai beni mobili ed immobili, sia in dotazione originaria sia per successive acquisizioni, date da lasciti o donazioni nonché dal pagamento delle rette degli ospiti della struttura, impiegabili per il perseguimento degli scopi dell'Azienda e destinati allo svolgimento delle attività statutarie.

Ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Regionale 22 febbraio 2013, n. 2: la gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare è finalizzata alla produzione di rendite da destinare al finanziamento delle attività istituzionali ed è attuata secondo criteri di economicità e di efficienza (comma 2); i beni mobili e immobili destinati a un pubblico servizio costituiscono patrimonio indisponibile soggetto alla disciplina dell'art. 828, comma 2, del codice civile (comma 5); gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali sui beni immobili sono trasmessi alla Regione, la quale può chiedere chiarimenti entro 30 giorni dalla comunicazione, decorsi i quali gli atti acquistano efficacia (comma 6).

1.2 Contesto della gestione commissariale

Il presente piano è redatto in un contesto di gestione commissariale (D.P.G.R.C. n. 52 del 1° luglio 2026) e in attuazione del Piano di Risanamento ex art. 42, comma 4, del Regolamento n. 2/2013, che ha individuato nella valorizzazione e, per i cespiti del patrimonio disponibile, nell'alienazione immobiliare una delle leve strategiche per il riequilibrio economico-finanziario dell'Ente.

SEZIONE II — PATRIMONIO INDISPONIBILE

Fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ASP i beni mobili ed immobili destinati allo svolgimento delle attività statutarie, ai sensi dell'art. 828 c.c. in quanto destinati a pubblico servizio. I beni inclusi non possono essere ceduti a qualsiasi titolo, se non previa dismissione a seguito di sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità (art. 36, comma 5, Regolamento n. 2/2013).

SEZIONE III — CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare dell'Ente è costituito dai seguenti beni, invariati nella consistenza rispetto all'esercizio precedente:

N.	Descrizione	Dati catastali	Destinazione	Natura
1	Casa Albergo — Via Starza n. 2	Fg. 2, p.lla 1096, cat. B/1, cl. 3, mq 5.491	Struttura residenziale	Indisponibile
2	Fabbricato civile — Via Cappuccini SNC	Fg. 12, p.lla 578 sub 2, cat. A/7	Abitazione (136,65 mq)	Disponibile
3	Garage — Via Cappuccini SNC	Fg. 12, p.lla 578 sub 3, cat. C/2	Deposito/garage (34 mq)	Disponibile
4	Locale commerciale — Via F. De Stefano n. 70	Fg. 9, p.lla 186 sub 8, cat. C/1, cl. 6, mq 40	Locale commerciale	Disponibile
5	Locale commerciale — Via G. Maffei	Fg. 5, p.lla 100 sub 5, cat. C/1, cl. 5, mq 26	Locale commerciale	Disponibile

6	Locale commerciale — Via G. Maffei	Fg. 5, p.lla 100 sub 6, cat. C/1, cl. 5, mq 27	Locale commerciale	Disponibile
7	Terreno — Via Cappuccini	Fg. 12, p.lla 392, mq 852	Di fatto nella disponibilità del Comune (*)	Disponibile
8	Terreno— Via Cappuccini	Fg. 12, p.lla 577, mq 7.647	Zona C4 - Espansione	Disponibile
9	Cappella gentilizia — Cimitero di Solofra	—	Sepolture (16 loculi + 16 ossari)	Indisponibile

(*) La p.lla 392, pur risultando ancora catastalmente intestata all'ASP, è di fatto nella disponibilità del Comune di Solofra a seguito di frazionamento per la realizzazione di strada comunale. Si rende necessaria la regolarizzazione catastale mediante voltura e approfondimento amministrativo sulla procedura attuata.

SEZIONE IV — DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

In coerenza con le stime degli anni precedenti e in attesa della perizia estimativa prevista dal piano di risanamento si assumono i valori che seguono:

4.1 Casa Albergo — Via Starza n. 2 (patrimonio indisponibile)

Immobile destinato all'attività istituzionale di ricovero per anziani, ubicato in Comune di Solofra, Via Starza n. 2, catasto foglio 2, p.lla 1096 (oltre alle particelle 1668 e 1669, derivanti dall'originaria p.lla 321, non ancora registrate per mancato aggiornamento informatico). Applicando il metodo del costo di costruzione deprezzato per la vetustà (€ 692,00/mq per 1.680 mq di superficie coperta) si ottiene un valore di € 1.162.560,00; a questo si aggiunge il valore del lotto (2.489 mq × € 50,00/mq = € 124.450,00). Valore complessivo stimato: € 1.287.010,00.

4.2 Fabbricato civile e garage — Via Cappuccini SNC (patrimonio disponibile)

Fabbricato per civile abitazione (136,65 mq) e garage (34 mq). Secondo le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate di Avellino per compravendite di beni similari nella stessa zona: abitazione € 950,00/mq (€ 129.817,50) e garage € 910,00/mq (€ 30.940,00). Valore complessivo: € 160.700,00 (arrotondato).

4.3 Locali commerciali — Via Felice De Stefano e Via Giuseppe Maffei (patrimonio disponibile)

Via Felice De Stefano n. 70 (40 mq, € 2.500,00/mq): € 100.000,00. Via Giuseppe Maffei sub 5 (26 mq, € 2.500,00/mq): € 65.000,00. Via Giuseppe Maffei sub 6 (27 mq, € 2.500,00/mq): € 67.500,00. I tre locali sono pervenuti all'ASP a seguito di acquisto su reinvestimento dei proventi della vendita di fondi rustici da parte del Primicerio Pro Tempore Don Mariano Vigorita.

4.4 Terreno— Via Cappuccini, p.lla 577 (patrimonio disponibile)

Lotto di 7.647 mq, Zona C4 "Zona di Espansione" del vigente PRG. Valore (€ 90,00/mq): € 688.000,00 (arrotondato).

4.5 Cappella gentilizia — Cimitero di Solofra (patrimonio indisponibile)

16 loculi e 16 ossari, oggetto di intervento di risanamento nel 2001. Valore stimato (€ 3.000,00 × 16 loculi): € 48.000,00. Su questo bene si ritiene opportuno procedere a verifica di vincoli di natura storica, artistica, culturale

SEZIONE V — RIEPILOGO DEL VALORE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Categoria	Valore
Patrimonio indisponibile (Casa Albergo + Cappella)	1.335.010
Patrimonio disponibile (immobili locati + terreni)	1.081.200
Totale	**2.416.210**

La stima, basata sulle valutazioni contenute nel precedente piano di gestione e valorizzazione 2025, si intende confermata nelle more della perizia estimativa in corso di affidamento, di cui alla Sezione VI.2.

SEZIONE VI — PERIZIA ESTIMATIVA: RAGIONI E TEMPISTICA

Il valore complessivo di € 2.416.210,00 riportato in Sezione V, pur ricostruito per singolo cespite con metodi di stima autonomi (costo di costruzione deprezzato, quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per zona), coincide esattamente con il valore contabile storico iscritto a libro per i fabbricati civili dell'Ente. Tale coincidenza impone una lettura prudente del dato: la stima ereditata dal piano di gestione e valorizzazione 2025 va considerata, fino a prova contraria, un valore di riferimento contabile più che una valutazione di mercato pienamente autonoma.

È la ragione per cui la gestione commissariale ha previsto, come atto necessario della propria gestione patrimoniale nell'ambito del piano di risanamento, il conferimento di incarico all'Agenzia delle entrate, ovvero di un tecnico abilitato, a un tecnico abilitato per la redazione di una perizia estimativa a valori di mercato correnti dell'intero patrimonio immobiliare, indipendente dai valori contabili storici e dalle stime del 2025. La perizia: distinguerà puntualmente i beni del patrimonio disponibile da quelli indisponibili ai sensi dell'art. 36, comma 5, del Regolamento n. 2/2013; esprimerà il valore di mercato e di realizzo di ciascun cespite; determinerà il canone congruo per i locali commerciali locati; sarà trasmessa alla Direzione Generale Politiche Sociali ai sensi dell'art. 36, comma 6, del Regolamento n. 2/2013.

Fino al suo completamento, tutti i valori esposti nel presente piano — e in particolare il totale di € 2.416.210,00 — vanno intesi come stime provvisorie, utilizzate ai soli fini ricognitivi e non come base per operazioni di alienazione, la cui individuazione puntuale resta subordinata all'esito della perizia stessa.

SEZIONE VII — GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

7.1 Strategia generale

La gestione patrimoniale dell'ASP è indirizzata, pur nella limitatezza della sua consistenza, alla massimizzazione dei ricavi per calmierare le rette degli ospiti, in coerenza con l'art. 36, comma 2, del Regolamento n. 2/2013. In attuazione del Piano di Risanamento, il Commissario Straordinario ha definito una strategia articolata su tre direttrici: perizia estimativa aggiornata (Sezione VI); alienazione di cespiti del patrimonio disponibile all'esito della perizia e in coordinamento con la Regione; adeguamento progressivo dei canoni di locazione.

7.2 Immobili locati e redditività attuale

Immobile	Canone annuo contrattuale
Via Felice De Stefano n. 70 (locale commerciale, 40 mq) – attualmente non locato	4.800

Via Giuseppe Maffei, sub 5 (locale commerciale, 26 mq)	3.600
Via Giuseppe Maffei, sub 6 (locale commerciale, 27 mq)	3.600
Via Cappuccini SNC, sub 2-3 (abitazione + garage)	2.400
Totale canoni nominali annui	**14.400**

Nel bilancio preventivo 2026, i proventi da locazione sono prudenzialmente stimati in € 10.000,00, in considerazione della riscossione parziale registrata nel 2025 (€ 8.700,00 su € 14.400,00 nominali). Per il 2027-2028 il bilancio pluriennale prevede un incremento a € 15.000,00/anno, obiettivo intermedio tra il canone nominale attuale e i valori di mercato che emergeranno dalla perizia.

SEZIONE VIII — VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE

In attesa della perizia sulla Cappella Gentilizia, non sono al momento presenti nell'inventario beni mobiliari o oggetti di valore storico-artistico-culturale che richiedano una cura o una tutela specifica. Il patrimonio mobiliare è costituito da attrezzature industriali e commerciali, attrezzatura varia e minuta, mobili e arredi, macchine elettroniche e biancheria, il cui valore lordo al 31 dicembre 2025 ammonta a € 2.835.651,78 (fondo ammortamento € 2.549.209,92, valore netto contabile € 286.441,86).

SEZIONE IX — CONCLUSIONI

Il presente piano conferma la consistenza provvisoria del patrimonio immobiliare in € 2.416.210,00 — invariata rispetto all'esercizio precedente e da intendersi come stima da sostituire con la perizia in corso di affidamento (Sezione VI) — e delinea una strategia di progressiva valorizzazione, articolata in tre fasi: perizia estimativa (2026), adeguamento dei canoni di locazione (2026-2027), alienazioni mirate (2027, all'esito della perizia). Nessun investimento è previsto nel triennio. Il presente piano sarà aggiornato all'esito della perizia estimativa e, in ogni caso, annualmente in sede di approvazione del bilancio preventivo, ai sensi dell'art. 31, comma 7, del Regolamento n. 2/2013.

Solofra, 16/09/2026

Il Commissario Straordinario
dott. Stefano Kenji Iannillo

Signed with NamirialSign
STEFANO KENJI IANNILLO
22/09/2026 10:37:33 UTC+0200

Il Direttore
dott. Gerardo Varallo

GERARDO VARALLO
22.09.2026 10:04:05
GMT+02:00

Per presa visione
il Consulente contabile e fiscale
dott. Andrea De Stefano

ANDREA
DE
STEFANO
16.09.2026
17:08:20
GMT+02:00