



Comune di Sperone

Provincia di Avellino

OGGETTO: Programma di Alienazione di una quota del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà del Comune di Sperone (AV) – Anno 2025 – ai sensi dell’art. 29 del Regolamento Regionale Campania n. 11 del 28 ottobre 2019 e del Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 63 del 29 giugno 2022 ed Programma di Reinvestimento delle Risorse Derivanti dall’Alienazione di Alloggi ERP

Generalità

Il Comune di Sperone possiede un cospicuo numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati a partire dalla fine degli anni 85 periodo in cui il Comune , con l’utilizzo dei fondi regionali e ministeriali “legge n°219/81”, realizzò un Ampio programma Costruttivo con cui eliminò completamente i container installati sul territorio a seguito del sisma del 23/11/1980 . I fabbricati realizzati dal 1982 e completati entro il 1985 sono blocco : A-B-C-D-E-F-

Per esigenze Connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio , in coerenza con la programmazione regionale finalizzata ad assicurare lo sviluppo del servizio pubblico , per soddisfare il fabbisogno abitativo e nel rispetto del principio della piena correlazione tra alienazione e reinvestimento, l’amministrazione comunale di Sperone ha fornito indirizzi di predisporre il Programma di Alienazione e di Reinvestimento per la vendita del Patrimonio Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Normativa di riferimento:

- Legge 560/1993
- Legge 133/2008
- Legge 80/2014 (conversione del D.L: 47/2014)
- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 24/02/2015
- Regolamento Regionale Campania n. 11 del 28 ottobre 2019, art. 29 – "Alienazione del patrimonio ERP";
- Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 63 del 29/06/2022 – "Linee guida regionali per l'alienazione degli alloggi ERP";
- D.P.R. 380/2001, Testo unico dell’edilizia (per inquadramenti catastali e urbanistici);

- Delibera di Giunta Comunale n. 58 del 12.09.2025 avente ad oggetto la manifestazione di volontà di alienazione ERP e indirizzi attuativi.

- Il patrimonio Immobiliare - stato di attuazione dei programmi in corso

- Il Comune di Sperone ha realizzato con l'attuazione degli interventi **n° 79 alloggi**. Nel corso dell'anno 2004, con deliberazione di Giunta Comunale n. 9, il Comune di Sperone ha avviato un Piano vendita con relativi accessori (cantinola, box ecc) meglio evidenziati **nell'allegato A**, già precedentemente inviato alla Regione Campania, in cui per ciascuno alloggio è stata indicata l'ubicazione, la tipologia di alloggio, i dati catastali ecc.

Specificamente Via Funari 79 Alloggi.

Via Funari – Complesso residenziale

Il complesso edilizio è composto da **6 stecche di fabbricati**, suddivise in **scale di collegamento ai piani**.

La distribuzione degli alloggi, calcolata in base al numero di scale per ciascun fabbricato, è la seguente:

• <u>Fabbricato A</u> : → 14 alloggi = n°5 prop. privata – n° 9 Erp
• <u>Fabbricato B</u> : n. → 11 alloggi → n°4 prop.privata = n°7 erp
• <u>Fabbricato C</u> : n. → 14 alloggi → n°8 prop. privata – n° 6 Erp
• <u>Fabbricato D</u> : n. → 18 alloggi → n°2 prop. privata – n° 16 Erp
• <u>Fabbricato E</u> : n. → 11 alloggi → n°8 prop. privata – n° 3 Erp
• <u>Fabbricato F</u> : n. → 11 alloggi → n°4pro. Privara – n°7 Erp

Totale complessivo: 79 alloggi

Il Comune di Sperone sulla base del Precedente PIANO VENDITA approvato con delibera di Giunta Comuanle ed autorizzato dalla Regione Campania, ha proceduto allalienazione di **31 alloggi** con relativi accessori,restano nella disponibilità gli ulteriori **48 alloggi** come riportato nell'**allegato A**

Allegato a Riepilogo di vendita del vecchio piano di alienazione (2004) -Elenco totale degli alloggi 79-ALLEGATO A

	ID_ORI	ID_FAEVAN	FOGL	PARTICELL	SUBA	CON	RENDITA_C	PIANO	LOCALITA_FRA	CLA	CATEG	VENDUTO
	FABBRICATO A 14 APPARTAMENTI : VENDUTI 5 -ERP 9											
1	A1	A-1	4	1	1190	10	4	167.33	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4 NO
2	A2	A-1	6.5	1	1190	11	6.5	271.9	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4 NO
3	A3	A-1	4	1	1190	13	4	167.33	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4 NO
4	A4	A-2	7.5	1	1190	17	7.5	313.75	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4 NO
5	A5	A-2	6	1	1190	18	6	251	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4 NO
6	A6	A-1	6	1	1190	20	6	251	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4 NO
7	A7	A-2	6	1	1190	21	6	251	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4 NO
8	A8	A-1	6	1	1190	23	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4 NO
9	A9	A-1	4	1	1190	25	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4 NO
10	A10	A-1	4	1	1190	15	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4 SI
11	A11	A-1	6.5	1	1190	14	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 SI
12	A12	A-1	7.5	1	1190	22	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 SI
13	A13	A-1	6	1	1190	19	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 SI
14	A14	A-1	6	1	1190	16	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 SI
	FABBRICATO B 11 APPARTAMENTI: VENDUTI 4- ERP 7											
15	B1	B -1	4	1	1187	8	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4 NO
16	B2	B -1	4	1	1187	9	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4 NO
17	B3	B -1	6	1	1187	13	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
18	B4	B -1	7.5	1	1187	14	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
19	B5	B -1	6	1	1187	15	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
20	B6	B -1	6	1	1187	16	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
21	B7	B	7.5	1	1187	17	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
22	B8	B-1	4	1	1187	12	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4 SI
23	B9	B-1	6.5	1	1187	11	6.5	271.9	T-1	VIA FUNARI	4	A/4 SI
24	B10	B-1	6	1	1187	18	6	251	T	VIA FUNARI	4	A/4 SI
25	B11	B-1	4	1	1187	10	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4 SI
	FABBRICATO C 14 APPARTAMENTI: VENDUTI 8 ERP 6											
26	C1	C-2	4	1	1189	12	4	167.33	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
27	C2	C-1	4	1	1189	15	4	167.33	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
28	C3	C-2	6	1	1189	18	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
29	C4	C-2	6	1	1189	19	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
30	C5	C-2	6	1	1189	22	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 NO
31	C6	C-1	5.5	1	1189	24	5.5	230.08	T	VIA FUNARI	4	A/4 NO
32	C7	C-1	6.5	1	1189	10	6.5	271.9	T-1	VIA FUNARI	4	A/4 SI
33	C8	C-1	7.5	1	1189	17	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 SI
34	C9	C-1	6	1	1189	16	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4 SI
35	C10	C-1	4	1	1189	11	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4 SI
36	C11	C-1	6	1	1189	21	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4 SI
37	C12	C-1	6	1	1189	20	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4 SI
38	C13	C-1	4	1	1189	14	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4 SI

39	C14	C-1	6	1	1189	23	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI
FABBRICATO D 18 APPARTAMENTO : VENDUTI 2-ERP 16													
40	D1	D-1	4	1	1188	12	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
41	D2	D-1	6.5	1	1188	13	6.5	271.91	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
42	D3	D-2	4	1	1188	14	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
43	D4	D-1	4	1	1188	15	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
44	D5	D-1	6.5	1	1188	16	6.5	271.91	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
45	D6	D-1	4	1	1188	18	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
46	D7	D-1	4	1	1188	19	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
47	D8	D-3	6	1	1188	20	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
48	D9	D-3	6	1	1188	21	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
49	D10	D-1	6	1	1188	23	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
50	D11	D-1	6	1	1188	24	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
51	D12	D-1	6	1	1188	25	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
52	D13	D-1	6	1	1188	26	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
53	D14	D-1	6	1	1188	27	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
54	D15	D-1	7.5	1	1188	28	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
55	D16	D-1	6	1	1188	29	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
56	D17	D-1	4	1	1188	17	4	167.33	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI
57	D18	D-2	6	1	1188	22	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI
FABBRICATO E 11 APPARTAMENTI : 8 VENDUTI - ERP 3													
58	E1	E 1	7.5	1	1185	3	7.5	313.75	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
59	E2	E 2	3	1	1186	4	3	125.5	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
60	E3	E 1	3	1	1185	8	3	125.5	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
61	E4	E-1	7.5	1	1186	7	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
62	E5	E-1	6.5	1	1186	6	6.5	271.9	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI
63	E6	E-1	7.5	1	1186	2	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
64	E7	E-1	6.5	1	1185	5	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
65	E8	E-1	7.5	1	1185	2	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
66	E9	E-1	7.5	1	1185	4	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
67	E10	E-1	6.5	1	1186	5	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
68	E11	E-1	6.5	1	1185	6	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
FABBRICATO F 11 APPARTAMENTI : 4 VENDUTI - ERP 7													
69	F1	F-1	7.5	1	1183	2	7.5	313.75	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
70	F2	F-2	7.5	1	1183	3	7.5	313.75	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
71	F3	F-1	6.5	1	1183	5	6.5	271.91	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
72	F4	F-1	3	1	1184	4	3	125.5	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
73	F5	F-1	3	1	1184	3	3	125.5	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO
74	F6	F-1	7.5	1	1184	7	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
75	F7	F	6.5	1	1183	13	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO
76	F8	F-1	6.5	1	1184	6	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
77	F9	F-1	7.5	1	1184	2	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
78	F10	F-1	6.5	1	1184	5	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI
79	F11	F-1	6.5	1	1183	6	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI

Beni da alienare

Per poter procedere alla vendita di alloggi ERP il Comune di Sperone , ente proprietario, deve predisporre un “ Programma di Alienazione e Rinvestimento “ , redatto secondo le indicazioni fornite dalle Linee Guida redatte dalla Regione Campania.

I programmi di Alienazione / cfr punto 3 delle Linee Guida) devono favorire prioritamente la Vendita degli alloggi:

- a. Situati nei condomini misti
- b. Inseriti in situazioni estranee all'Edilizia Residenziale Pubblica quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti.
- c. Il cui stato di degrado comporti oneri di manutenzione e/o ristrutturazione non sostenibili da parte dell'ente proprietario sulla base di una stima documentata.
- d. Collocati in edifici siti in un territorio comunale diverso da quello del Comune di proprietà

Le citate linee guida stabiliscono :

1. Al punto 6 che : *Gli enti proprietari di alloggi ERP sono tenuti , ai sensi dell'art 7 del Regolamento , ad alimentare l'Anagrafe del Patrimonio abitativo ERP . Tale adempimento sarà condizione obbligatoria per procedere alla vendita di alloggi ERP secondo Specifici Programmi di Alienazione e di Reinvestimento , redatti in attuazione delle presenti Linee Guida . Nelle more dell'attivazione della sudetta anagrafe sulla Piattaforma Telematica , gli enti proprietari di Alloggi ERP che , intendano procedere alla vendita , sono tenuti a comunicare preliminarmente alla Regione Campania il numero totale degli alloggi Erp di proprietà a mezzo pec all'indirizzo dg5009.uod03@pec.regione.campania.it*
2. Al punto 7: *il numero degli alloggi alienabili da parte dei singoli Enti proprietari non potrà essere inferiore al 75% del numero totale di alloggi ERP di proprietà risultante all'anagrafe del patrimonio abitativo o comunicati a mezzo pec.....*
3. Al punto 9: *Sono esclusi dalla vendita gli alloggi e gli immobili realizzati da meno di 10 anni , con riferimento alla data di emissione del certificato di ultimazione /collaudo.....*

Inoltre ai punti 11 e 12 delle linee Guida per la redazione dei programmi di alienazione e di reinvestimento vengono fornite indicazioni per l'individuazione dei soggetti che hanno titolo all'acquisto, e le modalità per la fissazione del prezzo e le modalità di vendita

Ai punti da 19 a 23 vengono fornite indicazioni sul reinvestimento delle vendite degli alloggi ERP, inseriti nel programma di alienazione

Determinazione del numero degli alloggi alienabili

Come detto in precedenza il Comune di Sperone ha realizzato un patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pari a 79 alloggi.

A seguito delle precedenti intervenute alienazioni il Patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica vendibile con relativi accessori (cantina ecc) e **pari a 48 alloggi**

L'elenco dei 48 alloggi di proprietà , costituente l'anagrafe del patrimonio ERP del Comune di Sperone è stato inviato preliminarmente alla Regione Campania per l'aggiornamento dell'Anagrafe sulla piattaforma telematica.

Il numero di alloggi alienabili **non potrà essere superiore al 75%** del numero totale di alloggi ERP di proprietà , come detto contenuto nell'allegato B.

Gli alloggi alienabili quindi devono essere minori del 75% di 48 e quindi non superiori a **36 alloggi**

Determinazione dei criteri di priorità seguiti nell'individuazione del patrimonio da alienare

Nell'apposito elenco da redigere gli alloggi vendibili , rilevando che non ricorrono in questo Comune le situazioni di cui alla lettera b),c) e d) del punto 3 delle Linee Guida regionali , anche sopra integralmente riportati, saranno prioritamente individuati nei condomini misti , ovvero nei fabbricati ERP in cui sono stati già venduti alloggi dal Comune a soggetti privati, originando in tal modo , la formazione di condomini misti.

Nel suddetto elenco saranno inseriti con precedenza gli alloggi ubicati in via Funari, i quali risultano costituiti in **condomini misti** in virtù delle pregresse alienazioni.

Ovviamente per la vendita occorrerà procedere per i fabbricati tenendo a completare l'alienazione dei singoli stabili , al fine di alienare completamente la proprietà pubblica all'interno di condomini misti. Sarà avviata , ove ne ricorrano oggettivamente le condizioni e ci siano nella disponibilità dell'Ente ulteriori alloggi liberi che lo consentono , una fase preliminare di mobilità degli inquilini che non manifestano la volontà di acquisto , in maniera da poter procedere alla vendita totale degli alloggi e attuare quanto previsto dal punto 3 delle Linee Guida .

Al fine di definire i 36 alloggi da inserire nell'elenco di quelli vendibili si è proceduto ad avviare un Avviso di a tutti i soggetti locatari per recepirne la Manifestazione di interesse all'acquisto.

Il ricostro all'Avviso di manifestazione di interesse si è riscontrata la richiesta di acquisto per diversi alloggi .A valle di tale attività sono stati redatti gli elenchi dei 36 alloggi da vendere.

Elenco fabbricati , con indicazione per ogni alloggio delle relative caratteristiche , consistenza catastale , prezzo di cessione e valore di mercato in riferimento ai punti 12-13 delle Linee Guida regionali Approvate con D.D. 26/06/2022

ALLEGATO B

ID_ORI	ID_FAE	VAN	FOGL	PARTICELL	SUBA	COF	RENDITA	PIANO	LOCALITA_FRA	CLA	CATEG	VENDUTO	PIANO VENDITA 2026		
FABBRICATO A 14 APPERTAMENTI : VENDUTI 5 -ERP 9														PIANO VENDITA 2026	NO VENDITA
A1	A-1	4	1	1190	10	4	167.33	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		1
A2	A-1	6.5	1	1190	11	6.5	271.9	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		2
A3	A-1	4	1	1190	13	4	167.33	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		3
A4	A-2	7.5	1	1190	17	7.5	313.75	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		4
A5	A-2	6	1	1190	18	6	251	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		5
A6	A-1	6	1	1190	20	6	251	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		6
A7	A-2	6	1	1190	21	6	251	T-1-	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		7
A8	A-1	6	1	1190	23	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		8
A9	A-1	4	1	1190	25	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO		9
A10	A-1	4	1	1190	15	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO		
A11	A-1	6.5	1	1190	14	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO		
A12	A-1	7.5	1	1190	22	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO		
A13	A-1	6	1	1190	19	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO		
A14	A-1	6	1	1190	16	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO		
FABBRICATO B 11 APPARTAMENTI: VENDUTI 4- ERP 7															
B1	B-1	4	1	1187	8	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	1	
B2	B-1	4	1	1187	9	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	2	
B3	B-1	6	1	1187	13	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	3	
B4	B-1	7.5	1	1187	14	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	4	
B5	B-1	6	1	1187	15	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	5	
B6	B-1	6	1	1187	16	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	6	
25	B7	B	7.5	1	1187	17	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	7
26	B8	B-1	4	1	1187	12	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
27	B9	B-1	6.5	1	1187	11	6.5	271.9	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
28	B10	B-1	6	1	1187	18	6	251	T	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
29	B11	B-1	4	1	1187	10	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
FABBRICATO C 14 APPARTAMENTI: VENDUTI 8 ERP 6															
31	C1	C-2	4	1	1189	12	4	167.33	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	8
32	C2	C-1	4	1	1189	15	4	167.33	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	9
33	C3	C-2	6	1	1189	18	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	10
34	C4	C-2	6	1	1189	19	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	11
35	C5	C-2	6	1	1189	22	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	12
36	C6	C-1	5.5	1	1189	24	5.5	230.08	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	13
37	C7	C-1	6.5	1	1189	10	6.5	271.9	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
38	C8	C-1	7.5	1	1189	17	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
39	C9	C-1	6	1	1189	16	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
40	C10	C-1	4	1	1189	11	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
41	C11	C-1	6	1	1189	21	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
42	C12	C-1	6	1	1189	20	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
43	C13	C-1	4	1	1189	14	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
44	C14	C-1	6	1	1189	23	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
FABBRICATO D 18 APPARTAMENTO : VENDUTI 2-ERP 16															
46	D1	D-1	4	1	1188	12	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	14
47	D2	D-1	6.5	1	1188	13	6.5	271.91	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	15
48	D3	D-2	4	1	1188	14	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	16

D4	D-1	4	1	1188	15	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	17
D5	D-1	6.5	1	1188	16	6.5	271.91	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	18
D6	D-1	4	1	1188	18	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	19
D7	D-1	4	1	1188	19	4	167.33	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	20
D8	D-3	6	1	1188	20	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	21
D9	D-3	6	1	1188	21	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	22
D10	D-1	6	1	1188	23	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	23
D11	D-1	6	1	1188	24	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	24
D12	D-1	6	1	1188	25	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	25
D13	D-1	6	1	1188	26	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	26
D14	D-1	6	1	1188	27	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	27
D15	D-1	7.5	1	1188	28	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	28
D16	D-1	6	1	1188	29	6	251	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	29
D17	D-1	4	1	1188	17	4	167.33	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
D18	D-2	6	1	1188	22	6	251	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
FABBRICATO E 11 APPARTAMENTI : 8 VENDUTI - ERP 3														
E1	E 1	7.5	1	1185	3	7.5	313.75	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO	10
E2	E 2	3	1	1186	4	3	125.5	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO	11
E3	E 1	3	1	1185	8	3	125.5	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	NO	12
E4	E-1	7.5	1	1186	7	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
E5	E-1	6.5	1	1186	6	6.5	271.9	T-1	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
E6	E-1	7.5	1	1186	2	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
E7	E-1	6.5	1	1185	5	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
E8	E-1	7.5	1	1185	2	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
E9	E-1	7.5	1	1185	4	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
E10	E-1	6.5	1	1186	5	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
E11	E-1	6.5	1	1185	6	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	VENDUTO	
FABBRICATO F 11 APPARTAMENTI : 4 VENDUTI - ERP 7														
F1	F-1	7.5	1	1183	2	7.5	313.75	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	30
F7	F	6.5	1	1183	13	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	31
F5	F-1	3	1	1184	3	3	125.5	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	32
F2	F-2	7.5	1	1183	3	7.5	313.75	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	33
F3	F-1	6.5	1	1183	5	6.5	271.91	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	34
F4	F-1	3	1	1184	4	3	125.5	T	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	35
F6	F-1	7.5	1	1184	7	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	NO	SI	36
F8	F-1	6.5	1	1184	6	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	SI	
F9	F-1	7.5	1	1184	2	7.5	313.75	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	SI	
F10	F-1	6.5	1	1184	5	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	SI	
F11	F-1	6.5	1	1183	6	6.5	271.9	T-1-2	VIA FUNARI	4	A/4	SI	SI	
													Tot.36	Tot.12
													Tot.48	

Nell'elenco B) allegato alla presente , viene riportato , l'elenco degli alloggi e delle pertinenze , potenzialmente da cedere ed il procedimento di formazioni del prezzo finale di vendita per ogni singola unità immobiliare.

- Tipologia di alloggio
- Dati catastali
- Valore dell'immobile , calcolato con le modalità al punto 12 delle linee guida regionali, ovvero il valore determinato applicando un moltiplicatore pari a 100 sulla rendita catastale
- Riduzione del prezzo per vetustà alloggio (riduzione dell' 1% per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile fino al limite massimo del 20%)
- Detrazione degli affitti
- Il prezzo complessivo al netto della riduzione per vetustà
- Prezzo di vendita finale

Determinazione del prezzo di vendita degli alloggi vendibili

Come fissato al punto 12 delle linee guida regionali , gli alloggi rientranti nei programmi di alienazione devono essere offerti in vendita , previamente, agli assegnatari dei medesimi, in possesso dei requisiti di permanenza nel sistema ERP e che risultano in regola con la corresponsione dei canoni.

E importante rilevare , in questa sede , che le somme , dovute a titolo di prezzo della vendita dovranno essere interamente versate agli enti proprietari contestualmente alla stipula dell'atto di vendita , su conto corrente dedicato avente oggetto “ proventi alienazione alloggi .

CALCOLO DEGLI INCASSI E VALORE ALLEGATO C

ID_ORIG	VANI_CA	FOGLIO	PARTICE	SUBALTE	CONSIST	RENDITA	PIANO	CLASSE	CATEGOR	Valore (RC x 100)	Riduzione fino al 20% vetustà	Rivalutazi one per manut. straordinari a.	Prezzo di vendita	canone mensile moltiplicato per 20 anni capitalizzati	totale da pagare	totale incasso
FABBRICATO B ERP 7																
B1	4	1	1187	8	4	167.33	T	4	A/4	16.733,00	3.346,60	0,00	13.386,40 €	9.537,63 €	3.848,77 €	3.848,77 €
B2	4	1	1187	9	4	167.33	T	4	A/4	16.733,00	3.346,60	0,00	13.386,40 €	9.325,60 €	4.060,80 €	4.060,80 €
B3	6	1	1187	13	6	251	T-1-2	4	A/4	25.100,00	5.020,00	0,00	20.080,00 €	2.357,32 €	17.722,68 €	17.722,68 €
B4	7.5	1	1187	14	7.5	313.75	T-1-2	4	A/4	31.375,00	6.275,00	0,00	25.100,00 €	7.366,42 €	17.733,58 €	17.733,58 €
B5	6	1	1187	15	6	251	T-1-2	4	A/4	25.100,00	5.020,00	0,00	20.080,00 €	6.364,80 €	13.715,20 €	13.715,20 €
B6	6	1	1187	16	6	251	T-1-2	4	A/4	25.100,00	5.020,00	0,00	20.080,00 €	6.364,80 €	13.715,20 €	13.715,20 €
B7	7.5	1	1187	17	7.5	313.75	T-1-2	4	A/4	31.375,00	6.275,00	0,00	25.100,00 €	6.652,71 €	18.447,29 €	18.447,29 €
FABBRICATO C 14 APPARTAMENTI ERP 6																
C1	4	1	1189	12	4	167.33	T-1-2	4	A/4	16.733,00	3.346,60	0,00	13.386,40 €	6.364,80 €	7.021,60 €	7.021,60 €
C2	4	1	1189	15	4	167.33	T-1-2	4	A/4	16.733,00	3.346,60	0,00	13.386,40 €	9.298,81 €	4.087,59 €	4.087,59 €
C3	6	1	1189	18	6	251	T-1-2	4	A/4	25.100,00	5.020,00	0,00	20.080,00 €	15.380,00 €	4.700,00 €	4.700,00 €
C4	6	1	1189	19	6	251	T-1-2	4	A/4	25.100,00	5.020,00	0,00	20.080,00 €	6.287,11 €	13.792,89 €	13.792,89 €
C5	6	1	1189	22	6	251	T-1-2	4	A/4	25.100,00	5.020,00	0,00	20.080,00 €	7.204,85 €	12.875,15 €	12.875,15 €
C6	5.5	1	1189	24	5.5	230.08	T	4	A/4	23.008,00	4.601,60	0,00	18.406,40 €	7.426,02 €	10.980,38 €	10.980,38 €
FABBRICATO D 18 APPARTAMENTO : ERP 16																

- I. Manutenzione straordinaria , restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli immobili di edilizia residenziale pubblica esistenti;
- II. Acquisto fabbricati da inserire nel patrimonio ERP ed eventuale recupero degli stessi ;
- III. Urbanizzazione strettamente connesse al patrimonio ERP
- IV. Acquisto di aree destinate alla realizzazione di ERP
- V. Nuove costruzioni da destinare all 'ERP

Dalla vendita dei 36 alloggi che saranno inseriti nell'allegato contenete il patrimonio da alienare il Comune di Sperone potrà ricavare un importo complessivo stimato preventivamente in € 337.375,04 secondo la seguente determinazione:

Intervento A – Fabbricato ERP in Via dei Funari ,

- Anno costruzione: 1984.
- Stato attuale: presenza di infiltrazioni, degrado intonaci, impianti obsoleti.
- Interventi previsti:
 - Rifacimento manto di copertura (guaine e isolamento termico);
 - Risanamento intonaci ammalorati e tinteggiatura
 - Adeguamento impianto idrico-sanitario centralizzato;
 - Rifacimento parziale impianto elettrico e messa a norma;
 - Sostituzione infissi in alluminio non conformi;
 - Ripristino area condominiale esterna.

Intervento “E” – Fabbricato ERP in Via Funari

- Stato attuale: degrado facciate, problemi di impermeabilizzazione, assenza isolamento.
- Interventi previsti:
 - Rifacimento manto di copertura (guaine e isolamento termico);
 - Risanamento intonaci ammalorati e tinteggiatura
 - Adeguamento impianto idrico-sanitario centralizzato;
 - Rifacimento parziale impianto elettrico e messa a norma;
 - Sostituzione infissi in alluminio non conformi;
 - Ripristino area condominiale esterna

Realizzazione parcheggio pubblico a servizio del comparto ERP

Localizzazione: area comunale adiacente il fabbricato di Via Funari

Superficie complessiva: 700 m²

Posti auto previsti: 26 (di cui 2 per disabili)

Interventi previsti:

- Scavi e sbancamenti;
- Realizzazione sottofondo stabilizzato e massetto;
- Pavimentazione drenante in betonelle autobloccanti;
- Installazione segnaletica orizzontale e verticale;
- Impianto di illuminazione a basso consumo;

Quadro economico – Piano di reinvestimento	
Voce di spesa	Importo (€)
Intervento A – Via Funari	€ 110.000,00
Intervento E – Via Funari	€ 58.951,74
Realizzazione parcheggio pubblico (26 posti)	€ 138.358,2
Spese tecniche, progettazione, sicurezza	€ 30.195,10
Totale complessivo	337.375,04 €

A conclusione di tutte le attività inerenti il programma di Alienazione e reinvestimento del patrimonio ERP di proprietà del Comune di Sperone , tutta la Documentazione , composta oltre che dalla presente relazione dimostrativa della coerenza del Programma di cessione con finalità delle Leggi vigenti in materia di politiche abitative e con obiettivi della programmazione regionale , anche dei seguenti allegati;

- **Allegato A:** patrimonio complessivo abitativo ERP , con indicazione delle unità ancora disponibili e quelle alienate con procedure autorizzative regionali precedenti
- **Allegato B: elenco alloggi Alienabili**
- **Allegato C : elenco alloggi con determinazione del prezzo di vendita**

Ing. Libertino Carmine