

COMUNE DI MONTORO SUPERIORE

PROVINCIA DI AVELLINO

C.F.80001550641

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.39 del 03/07/2012

COPIA

Approvazione programma di vendita di n.17 alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale siti in Via Cesina fraz. S.Pietro.

L'anno duemiladodici il giorno tre del mese di luglio alle ore 19.55 nella sala attigua al Convento S. Maria degli Angeli.

Alla prima convocazione in sessione straordinaria e in seduta pubblica che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale

CONSIGLIERI			CONSIGLIERI		
DE GIOVANNI FRANCESCO	P		TIRELLI FRANCESCO	P	
SALERNO ANTONIO		A	FIORILLO NUNZIO		A
BRUNO CONSOLATO	P		PARRELLA ANTONIO	P	
SCOGNAMIGLIO VINCENZO		A	D'AMATO RAFFAELE	P	
CERRATO ANTONIO	P		DIANA CARMELA		A
DEL REGNO SABATINO	P		GIANNATTASIO OSCAR	P	
PENNA MICHELE	P		OLIVA ANIELLO	P	
SALESE ANGELO	P		DE GIOVANNI GENNARO	P	
FERRARA TOMMASO	P				

Presenti n° 13

Assenti n° 04

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale;

Presiede il Dr. Antonio Cerrato nella sua qualità di Presidente del Consiglio;

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art.97, comma 4, lettera a), del D.Leg.vo 18.8.2000, n°267) il Segretario Comunale Dr.ssa Mariarosaria Pirone

La seduta è pubblica;

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

- Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- Il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile;

Ai sensi dell'art. 49 del D.Leg.vo 18 agosto 2000 n.267 hanno espresso il parere di competenza riportato nel testo del presente atto;

Il Presidente pone in discussione l'argomento al n°2 dell'ordine del giorno ad oggetto: "Approvazione programma di vendita di n°17 alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale siti in via Cesina fraz. S.Pietro".

Relazione il Sindaco che riferisce che il Comune di Montoro Superiore è proprietario di n. 17 alloggi posti nell'ambito del territorio comunale e precisamente in via Cesina della frazione S.Pietro. Il Consiglio Comunale con propria delibera n. 20 del 28 marzo 2012 ha stabilito di addvenire in tempi rapidi alla alienazione dei menzionati alloggi, eventualmente incaricando professionalità esterne per la predisposizione del piano di vendita. Il Responsabile del IV Settore con proprio atto n. 39 del 18 giugno 2012 ha affidato alla società Archivio Solution Spa da Pompei il servizio per l'analisi e la dismissione dei predetti n. 17 alloggi comunali.

La società Archivio Solution è stata incaricata di redigere un progetto tecnico, relativo alla dismissione degli alloggi di che trattasi, con le specifiche inerenti le seguenti attività: 1) analisi e ricognizione del patrimonio immobiliare comunale, 2) individuazione fisica dei beni, 3) predisposizione di una relazione tecnica, 4) attività di dismissione. Gli alloggi di cui sopra fanno parte del patrimonio immobiliare comunale destinato a finalità di edilizia residenziale pubblica, secondo la definizione normativa riportata all'art. 1, comma 1 della legge 24 dicembre 1993 n. 560, che disciplina l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. A norma della richiamata legge n. 560/93, gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alla disciplina di detta legge, sono quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della Regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari e dai loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale. La disciplina relativa alla dismissione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica contenuta nella legge 560/93 risulta integrata dalla normativa regionale emanata in materia. La legge della Regione Campania n. 24 del 12 dicembre 2003 avente ad oggetto "*Agevolazioni per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte degli assegnatari*" ha introdotto norme integrative della disciplina contenuta nella legge 560/93. Ai sensi dell'art. 4 della predetta legge regionale n. 24/2003 la dismissione degli alloggi in questione deve avvenire – nel rispetto delle procedure previste dalla legge 560/93 – attraverso la predisposizione di un piano di vendita, con indicazione degli alloggi alienabili, delle condizioni tecnico-economiche degli stabili, delle fasi procedurali della cessione e delle modalità di utilizzazione delle somme ricavate dalla vendita degli alloggi, da sottoporre ad approvazione della Giunta regionale. I predetti n. 17 alloggi comunali, pertanto, possono essere oggetto di dismissione, secondo le norme e nel rispetto delle procedure previste nelle leggi sopra richiamate. Pertanto, propone l'approvazione del piano di vendita predisposto dalla società Archivio Solution Spa per un importo da introitare di Euro 499.928,00 da destinare per le finalità di cui all'art.5 L. R. 24/04 e precisamente Euro 300.000,00 al piano di recupero e di riqualificazione anche attraverso acquisizione di aree ,Euro 74.946,00 ad altre finalità tese a dare risposte ai bisogni abitativi ed Euro 124.982,00 per risanamento deficit.

Il Consigliere D'Amato dichiara di essere d'accordo sull'alienazione in quanto operazione valida ma chiede che una parte considerevole dell'importo introitato venga destinato alla realizzazione della circonvallazione di Banzano ,opera già a suo tempo prevista ma mai realizzata per carenza di fondi. Una parte della strada è già strada realizzata come opera di urbanizzazione nella lottizzazione "Gaeta".

Il Consigliere De Giovanni propone di vendere in uno agli alloggi anche i posti auto di pertinenza al fine di evitare future liti tra i condomini.

Entra il Consigliere Fiorillo – Presenti n°14

Si allontana il Consigliere De Giovanni – Presenti n°13.

Terminato il dibattito ,si passa alla votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 28.03.2012 con la quale si impartivano al Responsabile del Settore Patrimonio le opportune direttive al fine di addivenire in tempi rapidi all'alienazione degli alloggi comunali siti alla frazione San Pietro Via Cesina, eventualmente incaricando professionalità esterne per la predisposizione del piano di vendita;

Vista la determina del Responsabile del IV° Settore n. 39 del 18/06/2012, con la quale aggiudicava il servizio di Analisi e Dismissione alla società Archivio Solution S.p.A. dei predetti n. 17 alloggi;

Considerato che non risponde a criteri di corretta politica patrimoniale mantenere in capo all'Ente beni che non hanno importanza strategica, né per un loro proficuo utilizzo diretto, né per il conseguimento di finalità istituzionali o sociali, né per il conseguimento di significative redditività in relazione agli eventuali costi per la loro gestione e manutenzione;

Ritenuto che gli immobili in oggetto non assumono alcuna rilevanza strategica per le finalità dell'Ente e che gli stessi non appaiono in grado di produrre redditività per l'Ente;

Ritenuto, pertanto, di dover procedere alla dismissione dei menzionati n. 17 alloggi di proprietà comunale aventi destinazione di edilizia residenziale pubblica, secondo tutte le normative e nel rispetto delle procedure richiamate nella relazione istruttoria;

Dato atto che gli immobili da alienare, sono quelli analiticamente riportati negli allegati prospetti dai quali si evincono, tra l'altro, le condizioni tecnico-economiche degli stabili ed il presunto valore di realizzo;

Dato atto, inoltre, di dover destinare le risorse derivanti dalla vendita di detti immobili, come previsto dall'art. 5 della legge regionale 24/2003;

Atteso che gli immobili in argomento, secondo quanto previsto dal comma 10 dell'art. 1 della legge 560/93, verranno alienati ad un prezzo pari al valore catastale cui verrà applicato un coefficiente correttivo percentuale in diminuzione, in funzione della anzianità di costruzione dell'immobile e comunque in misura non superiore al 20%, secondo la seguente procedura:

i detentori legittimi degli immobili avranno diritto di prelazione all'acquisto degli stessi, e potranno corrispondere il relativo prezzo di cessione secondo le modalità previste dall'art. 2 della L.R. 24/2003 e precisamente:

- a) pagando in un'unica soluzione alla data di sottoscrizione dell'atto di acquisto dell'immobile, usufruendo di una riduzione del 10% del valore stabilito;
- b) corrispondendo un anticipo del prezzo, in misura variabile tra il 20% ed il 6% in funzione del reddito dell'acquirente calcolato secondo le modalità dettate dall'art. 2, comma 1, lett. g) della legge regionale n. 18/97, e la restante parte del prezzo dilazionata in un corrispondente arco di tempo variabile tra dieci anni e venticinque anni;

LIMITE REDDITO	QUOTA ANTICIPO	DILAZIONE PAGAMENTO IN ANNI
Oltre € 19.814,90	20%	10 ANNI
€ 19.814,90	12%	15 ANNI
€ 16.984,20	8%	20 ANNI
€ 14.153,04	6%	25 ANNI

Dato atto che la legge 560/93 prevede meccanismi di tutela degli assegnatari appartenenti alle fasce più deboli prevedendo che, nell'ipotesi di mancato esercizio della prelazione, l'alloggio non possa essere alienato a terzi e che lo stesso rimanga in locazione all'assegnatario;

Ritenuto, pertanto, di dover approvare il piano di vendita degli immobili di cui all'elenco allegato (allegato n.ro due)

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.

267/2000;

Udita e fatta propria la proposta del Sindaco;

Con voti favorevoli n°12 ed astenuti n°1 (Giannattasio), espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Per i motivi espressi in narrativa, che qui si intendono per riportati e trascritti:

1. approvare il piano di vendita degli immobili di cui all'elenco allegato;
2. destinare le risorse derivanti dalla vendita di detti immobili, come previsto dall'art. 5 della legge regionale 24/2003;
3. stabilire che gli immobili di cui alla presente deliberazione, in quanto immobili di edilizia residenziale pubblica, verranno ceduti secondo le norme e nel rispetto delle procedure di cui alla legge 560/93 ed alla legge regionale 24/2003, come meglio specificato in premessa;
4. inviare il presente piano di vendita alla Giunta Regionale per l'approvazione, che deve avvenire entro i successivi trenta giorni, in mancanza della quale il piano si intende comunque approvato;
5. dare mandato al Settore Patrimonio di predisporre, successivamente all'approvazione del presente piano di vendita da parte della Giunta Regionale o dopo che siano trascorsi 30 giorni dall'invio dello stesso alla Giunta regionale senza che siano state formulate osservazioni, tutti gli atti conseguenti, dando priorità al recupero dei canoni arretrati a carico degli eventuali inquilini morosi.

PARERE REGOLARITA' TECNICA

Visto: si esprime parere favorevole sotto il profilo tecnico.

Il Responsabile del III Settore

PARERE REGOLARITA' CONTABILE

Visto: si esprime parere favorevole sotto il profilo contabile.

Il Responsabile Servizio Finanziario

Il Presidente propone di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita e fatta propria la proposta del Presidente;

Visto l'art. 134 del D.leg.vo n°267/2000;

Con voti favorevoli n°12 ed astenuti n°1 (Giannattasio), espressi nei modi di legge;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Alla fine rientra il Consigliere De Giovanni – Presenti n°14.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premesso che:

- il Comune di Montoro Superiore è proprietario di n. 17 alloggi posti nell'ambito del territorio comunale, come da elenco comprensivo della relativa individuazione degli identificativi catastali, in allegato (all.2);
- detti beni patrimoniali sono riportati nel conto del patrimonio, a norma dell'art. 230 del T.U.E.L., quali beni del patrimonio indisponibile destinati a finalità di edilizia residenziale pubblica;
- con Deliberazione di Consiglio n. 20 del 28/03/2012, dichiarata immediatamente esecutiva, è stato approvato il piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio Comunale impartendo al Responsabile del Settore Patrimonio le opportune direttive al fine di addivenire in tempi rapidi alla alienazione dei menzionati alloggi siti in frazione San Pietro alla Via Cesina, eventualmente incaricando professionalità esterne per la predisposizione del piano di vendita;
- con determina del Responsabile IV° Settore Patrimonio n° 27 del 16/04/2012 è stato approvato lo schema di Bando e Disciplinare di Gara nonché tutta la documentazione a corredo per l'affidamento del servizio di analisi e dismissione di n.17 alloggi comunali siti alla Via Cesina Fraz. San Pietro attraverso la procedura aperta di aggiudicazione;
- con Determinazione n.39 del 18/06/2012 del Responsabile IV° Settore Patrimonio veniva aggiudicato l'appalto relativo al servizio di analisi e dismissione dei diciassette alloggi di Via Cesina fraz. San Pietro alla società Archivia Solution SpA con sede in Pompei (NA) alla Via Lepanto 323
- la società Archivia Solution SpA, nel tempo stabilito di giorni dieci, ha effettuato tutte le attività preliminari per giungere alla stesura del piano di vendita come da relazione e relativi allegati protocollati in data 27/06/2012

- Atteso che:

- gli alloggi siti in Via Cesina dal civ. 48 al civ. 84 frazione San Pietro, realizzati con fondi della legge 219/81, recante, tra l'altro, provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981, sono stati assegnati a nuclei familiari aventi diritto ai sensi del D.P.R. 1035/1972;
- conseguentemente, gli alloggi di cui sopra fanno parte del patrimonio immobiliare comunale destinato a finalità di edilizia residenziale pubblica, secondo la definizione normativa riportata all'art. 1, comma 1 della legge 24 dicembre 1993 n. 560, che disciplina l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- a norma della richiamata legge n. 560/93, sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alla disciplina di detta legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della Regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari e dai loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale;
- la disciplina relativa alla dismissione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica contenuta nella legge 560/93 risulta integrata dalla normativa regionale emanata in materia;
- la legge della Regione Campania n. 24 del 12 dicembre 2003 avente ad oggetto "*Agevolazioni per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte degli assegnatari*" ha introdotto norme integrative della disciplina contenuta nella legge 560/93;

- ai sensi dell'art. 4 della predetta legge regionale n. 24/2003 la dismissione degli alloggi in questione deve avvenire – nel rispetto delle procedure previste dalla legge 560/93 – attraverso la predisposizione di un piano di vendita, con indicazione degli alloggi alienabili, delle condizioni tecnico-economiche degli stabili, delle fasi procedurali della cessione e delle modalità di utilizzazione delle somme ricavate dalla vendita degli alloggi, da sottoporre ad approvazione della Giunta regionale;
- i predetti n. 17 alloggi comunali, pertanto, possono essere oggetto di dismissione, secondo le norme e nel rispetto delle procedure previste nelle leggi sopra richiamate;

Considerato che:

- con Delibera di C.C. n° 46 del 17/10/1981, esecutiva a norma di legge, fu approvato il Programma Costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della L. 219/1981 per l'importo complessivo di Lire 4.000.000.000 finanziato con mutuo della Cassa Depositi e Prestiti per la realizzazione di alloggi da locare a inquilini rimasti privi di abitazione in conseguenza del sisma del 23/11/1980;
- che con delibera di C.C. n.28 del 13/07/1981, esecutiva, si individuavano le aree per la costruzione degli stessi;
- che con Decreto Sindacale n. 1763 del 06/05/1982 veniva disposta l'occupazione di are 44.69 di terreno riportato in Catasto al foglio 9 tra la maggiore consistenza della particella 366 di ha. 2.32.11 alla frazione san Pietro di proprietà della Magnolia s.n.c. per la costruzione dei predetti alloggi;
- che successivamente la predetta particella 366 veniva frazionata (fraz. n. 1178 del 18/08/1990) nelle particelle 490 di ha. 2.26.31 e 491 di are 5.80;
- che la particella 490 del foglio di mappa n.9 della superficie complessiva di ha. 2.26.31 è stata frazionata nella particella 964 di are 50.74 e 963 di ha 1.75.57 (fraz. approvato dall'UTE di Avellino in data 28/10/2011 prot.n.269885)
- che la società Magnolia s.n.c. a seguito della predetta occupazione instaurò diversi giudizi presso varie Autorità giudiziarie per far valere i propri diritti ed ottenere il risarcimento dei danni subiti.
- Che con Delibera di C.C. n.51 del 25/11/2011, esecutiva, veniva approvata la proposta transattiva con la società Magnolia s.r.l. con la quale la società si obbligava a cedere e trasferire volontariamente in favore del Comune di Montoro Superiore che accettava e si obbligava di acquistare l'area di are 50.74 in catasto al foglio 9 particella 964 (ex 366) sulla quale sono stati realizzati i 17 alloggi E.R.P. oggetto del presente piano di vendita, per cui a seguito di frazionamento e mappale del 16/02/2012 n.24002 e 24003 sono scaturite tra le altre, le particelle 968 e 969 oggetto della cessione.
- Per l'importo della transazione e tutte le condizioni si allega l'accordo transattivo tra il Comune e la società Magnolia s.r.l. con contestuale cessione di terreno località San Pietro, del 04/05/2012 rep. N.37.

Tanto si rappresenta al Consiglio comunale in esecuzione alla richiamata delibera n. 20 del 28 marzo 2012.

Il Responsabile del Settore Patrimonio