



COMUNE DI BUONALBERGO

(Provincia di Benevento)

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Buonalbergo Lì 14 luglio 2014

Oggetto: Piano di vendita alloggi di E.R.P. di proprietà del Comune di Buonalbergo - Relazione tecnica degli alloggi siti in Buonalbergo alla Via E. Marinaro, Via Serre e Via Della Madonna.

Premesso che:

- nel Comune di Buonalbergo (BN), alla Va Serre, Via E. Marinaro e Via Della Madonna sono ubicati rispettivamente 54, 56 e 2 alloggi di E.R.P. già di proprietà del Demanio dello Stato, costruiti rispettivamente, in attuazione del programma costruttivo finanziato dal Ministero per il Coordinamento della Protezione Civile ai sensi dell'O.M. n. 354/FPC/ZA del 27/9/1984, per sopperire alle esigenze abitative pubbliche conseguenti all'evento sismico del 23/11/1980 ed effettivamente destinati a tale scopo, per complessivi n. 110, ed in attuazione della legge 1676 del 30 dicembre 1960 per sopperire alle esigenze abitative pubbliche (braccianti agricoli dipendenti) ed effettivamente destinati a tale scopo, l'ultimo gruppo di 2 alloggi;

- in attuazione dell'art. 2 della legge 27/12/1997 n. 449, il Comune di Buonalbergo ha conseguito, dal Demanio dello Stato, giusto atto pubblico amministrativo del 14/12/2000, registrato a Benevento il 26/09/2001 al n. 4170 Mod. 1 Vol. 42, la cessione in proprietà, a titolo gratuito, dei suddetti alloggi demaniali esistenti sul territorio di questo Comune della seguente tipologia:

- alloggi di tipo A mq 45 n. 34;
- alloggi di tipo B mq 55 n. 24;
- alloggi di tipo C mq 65 n. 17;
- alloggi di tipo D mq 75 n. 14;
- alloggi di tipo E mq 85 n. 9;

ALLEGATO 3

- alloggi di tipo F mq 95 n. 12;
- alloggi ex braccianti agricoli da mq 50 n. 2.

- a far data dall'1/09/2001 il Comune di Buonalbergo è, pertanto, subentrato nella titolarità e nella gestione dei predetti alloggi, che, tra l'altro, dall'1 gennaio 1994 fino alla data del suddetto trasferimento a questo Ente, erano stati affidati in gestione all'Ufficio del Territorio di Benevento (Ex. Intendenza di Finanza), giusta disposizione del Ministero delle Finanze n. 40591 del 3/03/1993 (110 alloggi O.M. 354/FPC/ZA del 1984);

- gli alloggi di cui alla predetta O.M. 354/FPC/ZA del 27.09.1984, presentando un elevato numero della tipologia A, di mq 45 (n. 34) sono, stati in parte accorpati in esecuzione di appositi provvedimenti di autorizzazione adottati dalla Giunta Municipale con altri di tipo B per cui ne consegue che il numero complessivo di alloggi è passato da 110 a 95 e segnatamente:

- alloggi di tipo A mq 45 n. 19;
- alloggi di tipo B mq 55 n. 9;
- alloggi di tipo C mq 65 n. 17;
- alloggi di tipo D mq 75 n. 14;
- alloggi di tipo E mq 85 n. 9;
- alloggi di tipo F mq 95 n. 12;
- alloggi di tipo G mq 100 n. 15;
- alloggi ex braccianti agricoli da mq 50 n. 2.

- gli alloggi costituenti il patrimonio di alloggi di E.R.P. di proprietà del Comune di Buonalbergo si concretizzava in complessivi numero 97;

- l'Amministrazione comunale manifestava l'intenzione di dismettere parte del suddetto patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica, pertanto, nel novembre del 2008 veniva approntato un primo piano di vendita degli alloggi di cui trattasi secondo lo schema predisposto dalla Regione Campania ai sensi della L.R. 12 dicembre 2003 n. 24;

- il suddetto piano che, prevedeva l'alienazione di complessivi 41 alloggi, veniva approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 adottata nella seduta del 26 novembre 2008 ed inviato in data 2 dicembre 2008 al competente Settore Edilizia Abitativa della Regione Campania per il parere di competenza previsto dall'art. 4 della L.R. n. 24/2003;

- la Regione Campania con delibera della Giunta n. 893 del 15.05.2009 approvava il Piano di vendita predisposto dal Comune di Buonalbergo;

- in esecuzione del suddetto piano sono stati alienati, agli aventi diritto, numero 19 alloggi mentre, nel corso degli anni altri assegnatari non inseriti nel predetto piano hanno manifestato la volontà di acquistare l'alloggio locatogli.

Tanto premesso l'Amministrazione comunale richiesto al Responsabile del Servizio patrimonio di redigere un nuovo piano di vendita e di relazionare, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 24 del 12 dicembre 2003 sulla disponibilità di alloggi, sulle fasi procedurali della cessione e delle modalità di utilizzazione delle somme ricavate dalla vendita degli alloggi, da porre a corredo del nuovo piano di vendita degli alloggi stessi di cui alla L. 560/93 e della stessa L.R. 24/03.

Gli immobili di cui trattasi sono stati realizzati, come già accennato nella premessa, in attuazione del programma costruttivo finanziato dal Ministero per il Coordinamento della Protezione Civile giusta O.M. 354/FPC/ZA del 27.09.1984 di cui al progetto approvato con delibera del Consiglio Comunale numero 30 del 4 marzo 1985, presentato da Consorzio GE.HA. Sud che, a norma della citata Ordinanza n. 354/FPC/ZA tiene luogo di concessione edilizia.

I lavori di costruzione degli alloggi è avvenuta dal 7 maggio 1985 al 26 ottobre 1988.

Gli alloggi sono stati edificati in due diverse aree del centro abitato di Buonalbergo per complessivi 13 corpi di fabbrica, di cui sette in Via E. Marinaro e 6 in Via Serre. Le strutture portanti sono in c.a. e si compongono di quattro piani fuori terra, con copertura a falde inclinate.

Gli alloggi sono distribuiti per piano, sono tutti dotati di apposita cantinola mentre, quelli della zona Serre sono dotati anche di posto macchina ubicato al piano seminterrato.

Gli spazi esterni sono sistemati a viabilità ed a verde.

La superficie complessiva del lotto su cui insistono i sette corpi di fabbrica costituenti i 56 alloggi di Via E. Marinaro, compreso le aree di sedime dei fabbricati è di circa 12.475 mq mentre, quella del lotto su cui insistono i 6 corpi di fabbrica di Via Serre è di circa 11.000 mq. Detti alloggi sono stati consegnati agli aventi diritto a partire dal 20 gennaio 1989.

Nel corso degli anni il Comune ha effettuato numerosi interventi di manutenzione straordinaria quali la revisione delle inferriate, la sistemazione delle fogne con creazione di ulteriori allacci in Via E. Marinaro, interventi di adeguamento impianti di pubblica illuminazione delle aree esterne, sostituzione delle caldaie murali in dotazione ad ogni singolo alloggio, interventi di riparazione di facciate etc. dei quali dato il lungo lasso di tempo non riesce possibile effettuare una precisa determinazione della spesa sostenuta, si precisa, comunque che, la sola so-

stituzione di numero 88 caldaie murali è costata al bilancio dell'Ente la complessiva somma di € 138.800,00 mentre ulteriori interventi di somma urgenza e di manutenzione straordinaria effettuati successivamente al 2008, giuste proprie determine nn. 34/2009, 236/2009, 101/2010, 241/2011 e 119/2013 si rileva un ulteriore somma complessiva di circa € 27.000,00 oltre a continui interventi di manutenzione di aree esterne che annualmente si effettuano a cura del Comune.

Gli immobili si trovano nel loro complesso in sufficienti condizioni di manutenzione e non presentano particolari problemi che impediscono l'abitabilità degli alloggi.

Per quanto attiene gli alloggi di Via della Madonna (N. 2) si precisa che essi fanno parte di due corpi di fabbrica di complessivi 8 alloggi che si sviluppano su due livelli fuori terra, la struttura portante è in cemento armato con tetto a falde inclinate, sono stati realizzati agli inizi degli anni 1960 e consegnati agli aventi diritto (braccianti agricoli) a partire dal 1963. Detti alloggi necessitano di consistenti interventi di adeguamento e manutenzione.

La superficie complessiva del lotto su cui insistono i due corpi di fabbrica di cui fanno parte i due alloggi di Via della Madonna, compreso le aree di sedime dei fabbricati è di circa 1.312 mq.

La legge n. 560 del 24 dicembre 1993 e successive modifiche ed integrazioni, detta le norme in materia di alienazione degli alloggi di E.R.P., in particolare il comma 4 dell'art. 1 fissa il limite massimo del 75% del patrimonio abitativo vendibile, pertanto, nel caso di specie gli alloggi vendibili non possono essere superiori a 73, con le seguenti modalità:

- hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui trattasi gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducono l'alloggio stesso a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni di locazione e delle spese all'atto di presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario;
- gli assegnatari degli alloggi in questione, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di *handicap*, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi;

- il prezzo di cessione degli alloggi è costituito dal valore che risulta moltiplicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze. Al prezzo così determinato si applica una riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Il pagamento del prezzo di cessione potrà essere corrisposto in una unica soluzione, con la conseguente riduzione del 10% del prezzo di cessione, o con il pagamento dilazionato previsto dall'art. 1 della Legge Regionale n. 24 del 12 dicembre 2003 previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionato;
- trattandosi di alloggi edificati ai sensi del titolo VIII della legge 14 maggio 1981, n. 219 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione dei 2 alloggi di Via della Madonna, trova applicazione l'art. 6 del Decreto Legislativo 20 settembre 1999, n. 354, in ordine alla capitalizzazione dei canoni corrisposti dagli assegnatari, da computarsi nel prezzo di acquisto a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 17 maggio 1999 n. 144 (23 maggio 1999), nonché la detraibilità delle spese sostenute e documentate dagli assegnatari per riparazioni e manutenzioni straordinarie effettuate dopo l'entrata in vigore della medesima legge 144/99;
- gli alloggi in questione sono stati affidati, in gestione all'Ufficio del Territorio di Benevento (Ex Intendenza di Finanza), in applicazione della disposizione n. 40591 del 3 marzo 1993, pertanto, per la capitalizzazione dei canoni corrisposti dagli assegnatari, dovrà essere acquisita, a cura dei medesimi idonea documentazione;

Si precisa, infine, che il prezzo di cessione di ciascun alloggio indicato nel piano di vendita tiene conto degli elementi risultanti agli atti d'Ufficio, pertanto, vi potranno essere delle variazioni per eventuali rapporti di concessione intercorsi con l'Ex Intendenza di Finanza di Benevento e per aggiornamento ISTAT dei canoni di locazione, di conseguenza il prezzo di cessione definitivo potrà essere stimato con certezza solo in presenza delle ricevute di versamento dei singoli canoni di locazione.

Il Responsabile del Servizio

(Geom. Antonio Belperio)