



Comune di Capaccio
(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione del territorio – Sportello unico
Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA)
Tel. 0828.81.21.11 Email settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267) T.U.E.L.

DETERMINA n. 15 del 12 MAR. 2012

Del Registro Generale n. 385 del 13 MAR. 2012

OGGETTO: Determinazione del prezzo di cessione di alloggi di edilizia
residenziale pubblica- sig Barbagallo Marco -

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO

Che l'art. 169 del D.Lgs. 267/2000 stabilisce che i comuni al di sopra dei 15.000 abitanti devono predisporre il piano esecutivo di gestione prima dell'inizio di ogni anno, sulla base di previsione annuale deliberato dal consiglio;

Che con Decreto del Commissario Prefettizio n. 1096 del 12.1.2012 sono stati affidati gli incarichi relativi al PEG;

Visto il testo unico D.Lgs. 267/2000 ed in particolare, l'articolo 107 "funzioni e responsabilità dei dirigenti";

CONSIDERATO

Che il sig. Barbagallo Marco, nato a Napoli (SA) il 22.1.1976, con nota acquisita al protocollo generale dell'Ente con n. 44634 in data 12.12.2011, ha chiesto di conoscere il prezzo di cessione dell'alloggio alla stessa assegnato in proprietà dalla Cooperativa "Parcoverde" con atto per notaio Parisi.

Che in data 26.9.1988 tra la Cooperativa "Parcoverde" e il Comune di Capaccio veniva stipulata, a rogito del notaio Malinconico, la convenzione rep. 14729 raccolta n. 6020 ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 disciplinante la concessione del diritto di superficie su di un lotto edificabile concesso alla cooperativa ai sensi dell'art. 31 della legge 865/71 per la realizzazione di un programma costruttivo per alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Che il suddetto programma costruttivo veniva ultimato in data 8.1.1993 e in seguito venivano rilasciati i relativi certificati di abitabilità, e per l'immobile in oggetto il n. 29 in data 3.12.1997 e successivamente con atto del notaio Parisi, rep. n. 24310 del 17.11.1999, la menzionata cooperativa provvedeva ad assegnare al richiedente un alloggio in detto programma.

Che l'art. 18 della suddetta convenzione stabilisce che "il prezzo della cessione degli alloggi sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativo all'anno precedente a quello di cessione, diminuito di una percentuale di deprezzamento derivante dall'età dell'edificio e dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioramento apportate dal proprietario. Al prezzo così determinato saranno aggiunti il corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT.

VISTO

La relazione del responsabile del procedimento, allegata sub "A", con il quale si è provveduto, in base all'art. 18 della menzionata convenzione a determinare il prezzo di cessione dell'unità immobiliare assegnata in proprietà dalla Cooperativa "Parcoverde" con atto per notaio Parisi, al sig. Barbagallo Marco, nato a Napoli il 22.1.1976 nella misura di € 48.778,05.

DETERMINA

- 1) La premessa è parte integrante della presente deliberazione e si intende qui riportata integralmente;
- 2) Di determinare in € 48.778,05 il prezzo di cessione dell'unità immobiliare assegnata in proprietà dalla Cooperativa "Parcoverde" con atto per notaio Parisi, al sig. Barbagallo Marco, nato a Napoli il 22.1.1976.

Fine della determinazione

Geom. Mario BARLOTTI





Comune di Capaccio
(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione del territorio – Sportello unico
Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA) Tel. 0828.81.21.11
Email settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

PROT. N. 8213

CAPACCIO, 9 MAR 2012

OGGETTO: Relazione – Determinazione del prezzo di cessione di alloggio ERP assegnato in proprietà alla Cooperativa edilizia “Parcoverde” - Istante sig. BARBAGALLO MARCO.

Lo scrivente geom. Dean Auricchio, istruttore tecnico al Settore III, a seguito della richiesta del sig. Marco Barbagallo, acquisita al protocollo generale dell’Ente con n. 44634 del 12.12.2011, tesa a conoscere il prezzo di cessione dell’alloggio assegnato in proprietà dalla Cooperativa “Parcoverde” allo stesso con atto per notaio Parisi, relaziona quanto segue.

In data 26.9.1988 tra la Cooperativa “Parcoverde” e il Comune di Capaccio veniva stipulata, a rogito del notaio Malinconico, la convenzione rep. 14729 raccolta n. 6020 ai sensi dell’art. 35 della legge 865/71 disciplinante la concessione del diritto di superficie su di un lotto edificabile concesso alla cooperativa ai sensi dell’art. 31 della legge 865/71 per la realizzazione di un programma costruttivo per alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il suddetto programma costruttivo veniva ultimato in data 8.1.1993 ed in seguito veniva rilasciato per l’immobile in oggetto, il relativo certificato di abitabilità n. 29 in data 3.12.1997.

Successivamente con atto con atto del notaio Bruno Parisi, rep. n. 24310 del 17.11.1999, la menzionata cooperativa provvedeva ad assegnare al richiedente un alloggio in detto programma.

L’art. 18 della suddetta convenzione stabilisce che “il prezzo della cessione degli alloggi sarà determinato dal Comune sulla base del prezzo medio degli appalti per la costruzione di opere di edilizia residenziale pubblica relativo all’anno precedente a quello di cessione, diminuito di una percentuale di deprezzamento derivante dall’età dell’edificio stabilita nel modo seguente:

da anni	a anni	da %	a %
0	5	00.00 %	00.00 %
5	10	00.10 %	05.00 %
10	20	05.01 %	10.00 %
20	30	10.01 %	20.00 %
30	oltre	20.01 %	30.00 %

Fermi restando i limiti inferiori e superiori, la percentuale verrà determinata in funzione dello stato di conservazione dell’edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

Al prezzo così determinato saranno aggiunti il corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie e il costo delle opere di urbanizzazione rivalutati sulla base delle variazioni dei prezzi all’ingrosso calcolato dall’ISTAT.

Sulla base dei summenzionati parametri il costo unitario (€/mq), la superficie dell'alloggio e, quindi, il costo di costruzione sono i seguenti:

A)	DETERMINAZIONE DEL PREZZO A MQ.	
	1. prezzo medio anno 2012 [€/mq]	735.10
	2. vetustà (dall'ultimazione 1993) anni	19.00
	3. coefficiente di deprezzamento	9.50
	4. costo unitario applicato $[A1 * (1 - A3)]$	665.27
B)	CALCOLO DELLA SUPERFICIE	
	1. Superficie utile dell'alloggio. (mq)	50.00
	2. Superficie non residenziale (mq $5.04 * 60 \%$)	3.02
	3. Box e cantine (mq $15 * 60\%$)	9.00
	Totale mq (B1 + B2 + B3)	62.02
C)	COSTO DI COSTRUZIONE (A * B)	41.262.43
D)	COSTO AREE E URBANIZZAZIONI (D + E)	
	1. costo aree	210.778.97
	2. costo urbanizzazioni	330.477.18
	3. Totale (D1 + D2)	541.256.15
	4. Aggiornamento Istat (D3 * 54.4)	835.699.50
E)	VOLUME COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO ASSENTITO	22.239.00
F)	VOLUME VIRTUALE DELL'ALLOGGIO	200.00
G)	INCIDENZE DEL COSTO AREE E URBANIZZAZIONI SUL VOLUME DELL'ALLOGGIO	
	1. percentuale (F / E)	0.90%
	2. monetaria (D4 * G1)	7.515.62
H)	DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE (C + G2)	48.778.05

Pertanto ne consegue che il prezzo totale di cessione dell'alloggio possa determinarsi in € 48.778,05.

Geom. Dean Auricchio



**IL RESPONSABILE
DEL SETTORE FINANZIARIO**

Attesta il parere di regolarità contabile e di copertura finanziaria, ai sensi degli articoli 151 e 153 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267

IL RESPONSABILE

**IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO**

Attesta che la presente determina è pervenuta in Segreteria:

il 17/03/2012

prot. 8433

IL RESPONSABILE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Attesta la pubblicizzazione dal 13 MAR. 2012 al _____

IL RESPONSABILE
