

10

Serv. Determinazioni Dirigenziali

Trasmessa: Sett. IX

Sett. II - Rag. Alba

Michele Scarpulla
Il Resp. del servizio
Settore IX
Sett. 9



COMUNE DI RAGUSA

SETTORE IX DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. D'ORDINE 3296 31-12-2009	OGGETTO: Progetto speciale di coordinamento gestione ed assistenza tecnica per l'alienazione a riscatto degli immobili E.R.P. di Ragusa e Marina di Ragusa.
DATA 30/12/09 N.489 SETTORE IX	

DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITA' DEI FONDI

BIL. 2009

CAP. 2175

IMP. 1238/09 lipu. 363

FUNZ. 01

2175. 1

lipu. 2152/09

SERV 1381.5

INTERV. 01

IL RAGIONIERE

key

L'anno duemilanove, il giorno TRENTA del mese di Dicembre nell'Ufficio del Settore IX, il dirigente ing. Michele Scarpulla, ha adottato la seguente determinazione:

In considerazione

- che il Sevizio I° del Settore IX è continuamente impegnato a far fronte a numerosi e frequenti interventi, aventi quasi sempre carattere di urgenza, inerenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi E.R.P. di proprietà comunale;
- che i suddetti interventi necessitano di sempre più congrue somme gravanti negativamente sul bilancio comunale;
- che l'attuazione del progetto potrà definire la vendita degli Immobili E.R.P. e ad alleggerire l'Amministrazione Comunale del carico delle manutenzioni e del carico di utenza che da proprietaria degli immobili in oggetto, dovranno far fronte personalmente al fabbisogno manutentivo e conservativo degli stessi.
- che il medesimo progetto, giusta comunicazione del 15/12/2009, ha ottenuto il parere favorevole del Nucleo di Valutazione, ai sensi dell'art. 28, comma 3 bis, del vigente Regolamento di Organizzazione Uffici e Servizi.

Per quanto sopra detto si rende necessario avviare con urgenza la procedura di vendita degli immobili in questione mediante l'approvazione del progetto speciale di coordinamento gestione ed assistenza tecnica per l'alienazione a riscatto degli immobili E.R.P. di Ragusa e Marina di Ragusa.

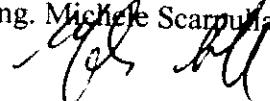
Considerato che la materia di oggetto del presente provvedimento rientra tra le attribuzioni dei Dirigenti, indicate nell'articolo 53 del vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi ai quali si rinvia;

Visto il successivo art. 65 del medesimo Regolamento in ordine alla forma, pubblicità ed efficacia delle Determinazioni Dirigenziali;

DETERMINA

1. approvare il progetto speciale di coordinamento gestione ed assistenza tecnica per l'alienazione a riscatto degli immobili E.R.P. di Ragusa e Marina di Ragusa.
2. dare atto che il costo del progetto, nell'ambito delle risorse decentrate del personale dipendente costituite per l'anno 2009 con la deliberazione di G.M. n. 1177/09 destinate ai progetti speciali, ammonta a complessivi € 10.513,14 oltre oneri riflessi ed IRAP;
3. di autorizzare il finanziamento del progetto allegato nel modo seguente:
€ 7.928,80, oltre oneri ed IRAP, utilizzando parzialmente il 40% dei fondi a disposizione dell'Amministrazione nell'ambito delle risorse destinate ai progetti speciali per l'anno 2009 € 2.584,34, oltre oneri ed IRAP, utilizzando i fondi di budget a disposizione del settore XII;
4. dare atto che la relativa spesa complessiva di € 13.908,88 trova impegno alla Funz. 01 Serv. 08 Interv. 21 Cap. 2175 Imp. 1238/08 ligen 963/09 e copr 2175-1 - 1381,5

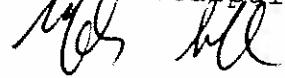
IL DIRIGENTE
(Dott. Ing. Michele Scarpulla)



Porte intagliate:
celebrazione sul progetto
porere un clico di valutazione.

da trasmettersi d'ufficio ai seguenti uffici:
Al Segretario Generale
All'ufficio Ragioneria
All'Ass.re ai LL.PP.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IX
(Ing. Michele Scarpulla)



Vistor
Il Dirigente del Settore Il Segretario Generale
Ragusa, II
Per presa visione:
Il Direttore Generale Il Sindaco
Ragusa, II

SETTORE FINANZA E CONTABILITA'

Si attesta la copertura finanziaria.

Ragusa 31/12/09

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA



Il sottoscritto Messo comunale attesta di avere pubblicato in data odierna, all'Albo Pretorio, per la durata di giorni sette, copia della su estesa determinazione dirigenziale, e di averne trasmesso copia al Segretario Generale.

Ragusa 23 FEB 2010

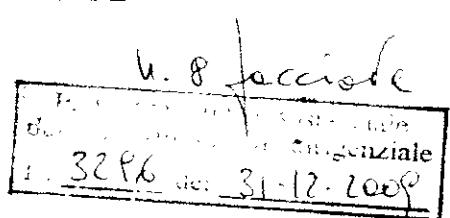
IL MESSO COMUNALE
(Licita Giovanni)

Il sottoscritto Messo comunale attesta il compimento del su indicato periodo di pubblicazione e cioè dal 23 FEB 2010
al 29 FEB 2010 01 MAR 2010

Ragusa 30 FEB 2010 02 MAR 2010
IL MESSO COMUNALE

CITTÀ DI RAGUSA

SETTORE IX - XII - V



- PROGETTO SPECIALE AI SENSI DELL'ART.6 DEL C.C.D.L. -

“COORDINAMENTO GESTIONE ED ASSISTENZA TECNICA PER L’ALIENAZIONE A RISCATTO DEGLI IMMOBILI E.R.P DI RAGUSA E MARINA DI RAGUSA”

Ragusa, li 17/12/2009

Il RESPONSABILE TECNICO

SABILE
sebastiano

Il Dirigente del Settore IX (Ing. Michele Scarpulla)

W. H.

Il Dirigente del Settore XII

IL PROGETTO

Si riporta di seguito la descrizione delle mansioni che ciascun dipendente partecipante al progetto dovrà espletare per la corretta riuscita dello stesso; si evidenzia che trattasi di progetto intersetoriale con l'utilizzo di personale dei Settori IX e XII.

Con il provvedimento di approvazione del progetto verrà nominato contestualmente come responsabile dello stesso il Geom. Sebastiano Veloce in qualità di responsabile del servizio di manutenzione di degli immobili E. R. P. del Comune di Ragusa. Lo stesso svolgerà tutte le attività di coordinamento che verranno, nel particolare, definite di concerto col Dirigente del Settore; mentre il geom. Catania Lucio sarà responsabile del servizio tecnico-amministrativo.

FINALITA' DEL PROGETTO

La finalità del progetto è la vendita degli immobili E.R.P., che sarà effettuata attraverso il riscatto degli stessi, con le modalità previste dalla Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e della L.R. 3 Novembre 1994 n. 43.

Legge 560 del 24 Dicembre 1993 ARTT. 6 – 7- 8 – 9

- 6) Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della 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.
- 7) Gli assegnatari di cui al comma 6, 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.
- 8) Per le finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto.
- 9) I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio, in sede

di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purché in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni.

I SOGGETTI AVENTI TITOLO

(CIRCOLARE MINISTERO LAVORI PUBBLICI 30 GIUGNO 1995, N.31/Seg. Art. 4)

Possono acquistare gli alloggi inseriti nel piano di vendita gli assegnatari, ovvero i loro familiari conviventi, i quali, all'atto di presentazione della domanda:

- a) conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio;
- b) non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese.

In merito al requisito di cui alla lett. a) si osserva che, stante il tenore letterale della legge, il momento di decorrenza del quinquennio deve essere necessariamente individuato nella data di stipula del contratto di locazione e non dell'atto di assegnazione comunale dell'alloggio, né, tantomeno, nel momento di entrata in vigore della normativa.

Nel caso in cui il richiedente si sia trasferito in altra abitazione di edilizia pubblica, in seguito a mobilità o nuova assegnazione, andranno computati tutti i periodi di locazione intervenuti, ancorché relativi ad immobili e proprietari diversi, purché di edilizia residenziale pubblica, secondo la definizione contenuta nel primo comma.

Il legislatore distingue la posizione degli assegnatari di alloggi ricompresi nel piano di vendita in due categorie:

- la prima è composta da soggetti titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero ultrasessantenni o portatori di handicap, i quali, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari nel medesimo alloggio che non potrà essere alienato a terzi;
- la seconda è composta dagli assegnatari di età inferiore a sessanta anni e non portatori di handicap, i quali possiedono invece un reddito inferiore al limite per la decadenza.

Gli assegnatari che rientrano in questa seconda categoria, se vogliono evitare che l'ente proprietario si avvalga della facoltà concessagli di vendere a terzi la loro abitazione, <<debbono>> presentare la domanda di acquisto dell'alloggio entro

due anni dall'entrata in vigore della legge, nel caso in cui si trovino nelle situazioni suddette.

Qualora il limite di reddito venga superato successivamente, il termine di presentazione della domanda scade entro un anno dall'accertamento effettuato dell'ente gestore.

In merito ai modi di alienazione si ritiene che, stante l'evidenziata finalità della legge di utilizzare i proventi per la realizzazione di programmi finalizzato allo sviluppo del settore, nonché la natura pubblica dei soggetti alienanti, si debba necessariamente ricorrere allo strumento dell'asta pubblica in aumento sul prezzo a base d'asta.

Tale prezzo è determinato ai sensi del decimo comma, nel caso di unità immobiliari ad uso abitativo, e ai sensi del diciottesimo comma per le unità immobiliari ad uso non abitativo. I prezzi così determinati costituiscono il limite minimo al quale è consentita la cessione del bene trattandosi di valutazione ex legge e come tale inderogabile.

Nel caso di vendita a terzi, come previsto dal diciassettesimo comma, è da escludere la possibilità di rateizzazione.

Prima ancora dell'espletamento del progetto stesso, dovrà essere convocata un'apposita conferenza di servizio dove saranno chiariti i tempi e dove dovranno essere determinate pure le modalità di accorpamento degli alloggi monolocali, che attualmente sono privi delle caratteristiche igienico sanitarie per l'abitabilità e l'agibilità, di cui è già stata fatta richiesta da parte del settore V, in data 21/05/2004, presso la Regione Sicilia, per l'unificazione catastale e per la quale, non si è ancora avuta alcuna risposta.

Successivamente all'autorizzazione da parte della Regione Sicilia in merito agli accorpamenti catastali, dovrà essere affidato incarico esterno per l'accorpamento catastale, in quanto i tecnici dipendenti delle Pubbliche Amministrazioni non sono abilitati ad effettuare tali procedure catastali.

Tutto ciò comporta l'impiego e la presenza di tempi più lunghi e di maggior personale addetto ai lavori del presente progetto che presenziera' a tutte le operazioni relative alla verifica delle condizioni dello stato degli immobili, sia dal punto di vista edilizio che da quello delle eventuali occupazioni abusive ed accorpamenti non autorizzati con unità immobiliari a confine con quelli in considerazione; del controllo delle stime come previste dalle L. 560/93 e dalla L.R. 43/94; assegnazioni, autorizzazioni, requisiti e conseguenziali atti amministrativi per la vendita degli immobili stessi; della predisposizione del bando di vendita, che dovrà riportare tutti i requisiti previsti dalla Legge 560/93; della predisposizione degli atti di vendita, ivi compresa la realizzazione delle planimetrie riportanti le reali disposizioni interne degli immobili e gli eventuali accorpamenti già realizzati.

I responsabili del progetto provvederanno ad assegnare ai Settori di competenza dopo l'espletamento dei sopralluoghi di verifica, tutti gli elementi e le richieste di informazione sulle assegnazioni, e sui requisiti per la vendita degli immobili di che trattasi, e le successive perizie di stima.

Inoltre, i tecnici si occuperanno di predisporre tutte planimetrie degli immobili, ivi comprese le parti condominiali e le eventuali aree di parcheggio di pertinenza agli immobili stessi.

Il personale aderente al progetto viene espressamente identificato con quello indicato all'allegato elenco ove a fianco di ciascun nominativo risulta apposta firma del dipendente per accettazione .

TEMPI DI REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

I tempi previsti per la conclusione del progetto, sono di almeno mesi 24 a decorrere dall'approvazione dello stesso.

Ovviamente i tempi sopraesposti non possono subire slittamenti in quanto molto spesso non è possibile rintracciare gli assegnatari.

Sulla base di quanto sopra eslicitamente descritto, il monte ore presunto per l'espletamento delle varie fasi della realizzazione del Progetto per il "COORDINAMENTO GESTIONE ED ASSISTENZA TECNICA PER L'ALIENAZIONE A RISCATTO DEGLI IMMOBILI E.R.P DI RAGUSA E MARINA DI RAGUSA " può essere così quantificato:

Personale Settore IX:

- Sopralluoghi di verifica e rilievi dello stato dei luoghi, rilievi fotografici, ripartizione quote di manutenzione e rilievo cortili e piazzali per la predisposizione delle aree di parcheggio e aree condominiali: N. 2 x ore 1,00 X 136 = ore 272
- Realizzazione plamimetrie stato dei luoghi (da allegare agli atti di vendita): N. 2 x ore 0,5 x 136 = 136
- Perizia di stima con le modalità previste dalla Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e della L.R. 3 Novembre 1994 n. 43: N. 2 x ore 0,50 x 136 = 136,00

Sommano ore 544

Personale Settore XII:

- Verifica delle condizioni socio ambientali dei nuclei abitativi assegnatari, degli alloggi parcheggio e degli occupanti abusivi: ore 0,75 x 136 = 102,00
- Monitoraggio verifica e amministrativa dei requisiti per la vendita a riscatto e programmazione per la definizione del rogito notarile: ore 0,50 x 136 = 68,00

Sommano ore 170

Personale Settore V:

Predisposizione degli atti amministrativo preventivi alla vendita, ivi comprese le modalità di pagamento del riscatto e la stesura dei preliminari.

Il reale fabbisogno delle prestazioni orarie del Personale in servizio presso il Settore V, verrà integrato ed inserito in fase operativa del Progetto stesso, nell'arco dell'anno 2010 e sulla base della reale tempistica di attuazione degli atti amministrativi in previsione della vendita a riscatto dei singoli alloggi.

Il dipendente firmatario, autorizzato dall'Amministrazione Comunale, si obbligherà ad osservare tutte le prescrizioni contenute nella presente descrizione.

Il pagamento del compenso spettante è fissato in funzione della stima effettuata in sede di redazione progettuale del lavoro da svolgersi.

DIPENDENTI INTERESSATI AL PROGETTO E COSTO COMPLESSIVO DEL PROGETTO

il compenso verrà erogato con liquidazione del Dirigente del Settore, previo nulla osta del responsabile del progetto.

Settore IX			
1	Veloce Sebastiano	C5	
2	Catania Lucio	C1	
Settore XII			
1	Baglieri Jolanda	C5	
2	Gambuzza Lucia	D1	
Settore V			
Il Personale in servizio presso il Settore V, verrà integrato ed inserito in fase operativa del Progetto stesso, nell'arco dell'anno 2010 e sulla base della reale tempistica di attuazione degli atti amministrativi in previsione della vendita a riscatto dei singoli alloggi			

PERCHÉ DEL PROGETTO

L'attuazione del progetto contribuirà alla definizione della mappatura della reale consistenza degli immobili E.R.P. e alla predisposizione per la loro vendita a riscatto. Consentirà un grosso alleggerimento del carico delle manutenzioni e del carico di utenza degli immobili in oggetto per l'Amministrazione Comunale, dove l'uternza ormai proprietaria dovrà far fronte personalmente al fabbisogno manutentivo e conservativo degli stessi.

RESPONSABILI DEL PROGETTO

Coordinatore Geom. Sebastiano Veloce, il Geom. Catania Lucio responsabile del servizio tecnico ed amministrativo inerente la vendita degli immobili.

IL TECNICO RESP.
(Geom. Sebastiano Veloce)

IL DIRIGENTE SETTORE IX°
(ING. SCARPUOLA MICHELE)

IL DIRIGENTE SETTORE XII°
(DOTT. LICITRA ALESSANDRO)

SCHEDA PARTECIPAZIONE E COMPENSI A PREVENTIVO PERSONALE SETTORE IX

Profilo	Dipendente	Settore	Categoria	Compenso orario	Incidenza Rendimento	Compenso incrementato del 10%	Apporto in Ore	Compenso totale in euro	
Istr. Tecnico	Sebastiano Veloce	9°	C5	Normale	14,06	100	15,47	272	€ 4 206,75
Istr. Tecnico	Catania Lucio	9°	C1	Normale	12,44	100	13,68	272	€ 3 722,05

SOMMARIO	544	€ 7 928,80
ONERI RIFLESSI	23,80%	€ 1 887,05
IRAP 8,50%		€ 673,95

TOTALE	€ 10 489,80
---------------	--------------------

SCHEDA PARTECIPAZIONE E COMPENSI A PREVENTIVO PERSONALE SETTORE XII

Profilo	Dipendente	Settore	Categoria	Compenso orario	Incidenza Rendimento	Compenso incrementato del 10%	Apporto in Ore	Compenso totale in euro	
Istr. Amm.vo	Baglieri Jolanda	12°	C5	Normale	14,06	100	15,47	85	€ 1 314,61
Funz. Amm.vo	Gambuzza Lucia	12°	D1	Normale	13,58	100	14,94	85	€ 1 269,73

SOMMARIO	170	€ 2 584,34
ONERI RIFLESSI	23,80%	€ 615,07
IRAP 8,50%		€ 219,67

TOTALE	€ 3 419,08
---------------	-------------------

COSTO COMPLESSIVO PROGETTO **€ 13 908,88**

Il Tecnico Responsabile
(Geom. Sebastiano Veloce)

Il Dirigente del Settore 9°
(Ing. Michele Scapella)

Il Dirigente del Settore 12°
(Dott. Alessandro Lieira)



CITTA' DI RAGUSA

www.comune.ragusa.it

3246 31-12-2009

UFFICIO DEL DIRETTORE GENERALE

C.so Italia, 72 – Tel. 0932 676273 – Fax 0932 67273 - E-mail direttore.generale@comune.ragusa.it



Prot.n.

Dirett.Gen.

Ragusa, 15.12.2009

OGGETTO: Esame progetto speciale. Esito del parere del Nucleo di Valutazione.

→ Al Dirigente del 9° Settore
Al Dirigente del 12° Settore

LORO SEDE

Si comunica che il Nucleo di Valutazione nella seduta del 20 ottobre 2009 ha espresso parere favorevole alla realizzazione del progetto presentato dalla S.V. denominato "Coordinamento, Gestione ed assistenza tecnica per l'alienazione a riscatto degli immobili E.R.P. di Ragusa e Marina di Ragusa", a condizione che la quota relativa al Settore 9° venga limitata ad € 8.000,00 ed fermo restando ad € 2.584,34 per il Settore 12° prelevati dal budget di Settore.

Si resta in attesa del progetto rimodulato.



Al Presidente del Nucleo di valutazione
Dott. Giuseppe Salerno