

Registro Generale n. 541/2022  
pubblicata il 14/04/2022

Reg. del Settore n. 48 / 2022



# CITTA' DI COSENZA

## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Settore 3 - INNOVAZIONE TECNOLOGICA - PATRIMONIO  
IMMOBILIARE

---

**Oggetto:** Alienazione alloggi comunali di E.R.P. Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e s.m.i. # Signora Spizzirri Sara richiesta acquisto alloggio E.R.P. sito in Cosenza, alla Piazza Giulio Augello n. 1 - Pos. Utente n.3115

# CITTA' DI COSENZA

Registro Generale n. 541/2022

pubblicata il 14/04/2022

Reg. del Settore n. 48 / 2022

## Settore 3 - INNOVAZIONE TECNOLOGICA - PATRIMONIO IMMOBILIARE

---

RAG. FRANCESCO PECORA

Il Responsabile del Procedimento

### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Oggetto:

Alienazione alloggi comunali di E.R.P. Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e s.m.i. # Signora Spizzirri Sara richiesta acquisto alloggio E.R.P. sito in Cosenza, alla Piazza Giulio Augello n. 1 - Pos. Utente n.3115

#### Il Direttore di Settore

PREMESSO :

-che la legge 24 dicembre 1993, n. 560 recante “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, detta i criteri e le modalità di cessione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica attribuendo agli Enti proprietari la potestà di procedere alle alienazioni in favore dei soggetti aventi titolo.

-che tra le proprietà dell’Ente da alienare risultano, tra l’altro, gli alloggi di E.R.P. acquisiti al patrimonio dell’Ente a seguito di stipula di n. 3 Convenzioni di cessione gratuita ai sensi delle leggi n. 449/97 e n. 388/2000.

-che con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 81 del 10/05/2006 è stato dato indirizzo di porre in essere quanto necessario per l’alienazione degli immobili di E.R.P.;

-che con Deliberazione Consiliare n. 28 del 22/05/2014 è stato approvato il Regolamento Comunale delle alienazioni di beni immobili di proprietà’ del comune di Cosenza;

-che contestualmente all’approvazione del suddetto Regolamento, con la medesima Deliberazione di Consiglio, è stato demandato al “Dirigente del Settore: Programmazione Risorse Finanziarie –Bilancio -Tributi, Dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio, ogni conseguente e consequenziale adempimento;

-che con Deliberazione **di C. C n.56 del 29/12/2021** esecutiva ai sensi dell’art. 134 del TUEL, è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili del Comune di Cosenza, costituito dall’elenco dei singoli beni immobili (terreni e fabbricati) ricadenti nel territorio comunale e non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’Ente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

-che contestualmente all’approvazione del suddetto Piano delle alienazioni, con la medesima Deliberazione , e’ stato demandato alla Commissione Straordinaria di Liquidazione e ai Dirigenti del 3° Settore Innovazione Tecnologica - Patrimonio Immobiliare, del 7° Settore Infrastrutture, del 9° Settore Urbanistica, del 13° Settore Programmazione e Risorse Finanziarie, del 12° Settore Appalti e Contratti dell’Ente, nonché agli altri Dirigenti interessati, per quanto di rispettiva competenza, l’adozione di tutti gli atti e gli adempimenti connessi e consequenziali al presente

deliberato ;

-che con gli atti già sopra citati è stata autorizzata la vendita dell'immobile di proprietà comunale identificato come alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica sito nel Comune di Cosenza alla **Piazza Giulio Augello n. 1** riportato in catasto al foglio 9 particella 31 sub 6 piano 2° categoria A/4 R.C. 238,60 ;

**Considerato:**

-che per la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si procede alle condizioni e modalità di cessione previste dalla Legge 560/1993 ed art. 2 D.M. del 24 febbraio 2015(G.U. N. 115 del 20/05/2015), così riassunte;:

? prezzo di vendita determinato dalla rendita catastale dell'immobile (rivalutata del 5% per effetto della legge 662/96, art. 3 comma 48), moltiplicata per il coefficiente 100), decurtato del 20% trattandosi di fabbricati di oltre un ventennio e successivamente ridotto del 10% per eventuale pagamento in contanti;

? soggetti legittimati all'acquisto sono 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 di locazione e/o di eventuali 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;

? oneri e spese per la definizione della compravendita da effettuarsi presso un notaio di fiducia sono a carico dell'acquirente;

? Gli alloggi così acquistati non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto (**termine portato a 5 anni ai sensi del combinato disposto del comma 1 dell'art. 13 del decreto legge 25/6/2008 n. 112, convertito con modifica dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 e sostituito da ultimo dall'art. 3 comma 1 lettera A del decreto legge 28/03/2014 n. 47, convertito con modifica dalla legge 23/05/2014 n. 80, e dall'art. 2 comma 4 del decreto del Ministero Infrastrutture e trasporti del 24/02/2015 pubblicato in G. U. N. 115 del 20/05/2015**) ;

**Atteso** che la trattativa privata è dunque prevista ed è stata considerata ed avvalorata come forma di vendita più opportuna e conveniente per l'Amministrazione comunale e che **la Signora Spizzirri Sara (nipote dell'assegnatario)**, è titolare di diritto di prelazione all'acquisto;

**Preso atto**

-che a questo Settore 3° in intestazione specificato è pervenuta la proposta di acquisto **presentata in qualità di erede dell'assegnatario della Signora Spizzirri Sara tramite istanza prot. n° 34999 del 01/04/2022** contenente le dichiarazioni circa il suo possesso e quello di tutti i componenti il suo nucleo familiare dei requisiti di cui all'art. 10 della L.R. n. 32 del 25/11/1996 **nonché' le dichiarazioni sostitutive atto notorietà rese dal Sig. Spizzirri Guido (genitore) e Spizzirri Matteo (fratello) di rinuncia all'acquisto dell'alloggio in favore della Signora Spizzirri Sara nipote dell'assegnatario, convivente nello stesso nucleo familiare da oltre 5 anni. Dichiarazioni da reiterare innanzi all'ufficiale rogante all'atto della sottoscrizione del contratto di compravendita ;**

-che d'ufficio risulta che il **Signor Spizzirri Pietro**, in qualità di assegnatario dell'alloggio di cui trattasi e sito in Cosenza, **Via Popilia 2° lotto – fabbricato A– scala A – Piano 2° - identificativi catastali: foglio9 - particella 31 - sub 6**, ha stipulato contratto di locazione relativo all'alloggio **sopra descritto in data 30/01/1971– Posizione Utene n. 3115;**

-che il Signor **Spizzirri Pietro** assegnatario dell'alloggio è deceduto a Cosenza il **04/08/2020;**

-che la Signora **Spizzirri Sara** per come si evince dalla certificazione anagrafica, ha diritto al subentro nell'assegnazione **in quanto familiare convivente dell'assegnatario, residente**

**nell'alloggio sin dal 15/11/2007** e risponde ai requisiti previsti dall'art. 32 comma 1 ed art. 7 c.1 della legge 32/96;;

**- che la Signora Spizzirri Sara ai sensi dell'art. 6 della legge 560/93 ha titolo all'acquisto;**

**Definito** che con lettera prot. n. 36181 del 05/04/2022 notificata il 07/04/2022 alla Signora Spizzirri Sara che il prezzo dell'alloggio è stabilito in euro 20.042,40 o euro 18.038,16 con pagamento in contante per mezzo bonifico bancario;

**Dato atto:**

- che la Signora Spizzirri Sara con nota prot. n. 37325 del 08/04/2022, ha manifestato la sua adesione all'acquisto dell'alloggio di E.R.P. in argomento alle condizioni previste dall'art. 12 lettera b della legge 560/93, impegnandosi pertanto a corrispondere l'importo di € 6.012,72 a titolo di anticipo del 30% e la restante somma di euro 14.029,68(dilazione) in 120 rate (10 anni) da euro 124,43 ciascuna per come dettagliatamente riportato nel piano di ammortamento allegato;

**-che l'importo di euro 6.012,72 (acconto 30%) dovrà essere versato prima della stipula del contratto di vendita mediante bonifico bancario sul c/c di Intesa San Paolo – intestato Comune di Cosenza Conto Tesoreria Comunale – Codice IBAN:IT70I0306916206100000046017 specificando la relativa causale con la seguente dicitura “acquisto immobile ubicato a Cosenza alla Piazza Giulio Augello n. 1 catastalmente identificato al Foglio 9 particella 31 sub 6 pos. utente n. 3115” .Le singole rate del piano di amm.to invece, potranno essere pagate ad iniziare dal mese successivo alla stipula del contratto di acquisto, con bonifico bancario o con pagamento presso L' Economo Comunale;**

**Precisato** che da verifica eseguita dai tecnici comunali incaricati del servizio Patrimonio Immobiliare, l'alloggio in oggetto risulta ora così identificato e descritto:

**-Indirizzo: Piazza giulio Augello n. 1 - Piano : 2° -- Categoria: A/4 - Rendita catastale: euro 238,60**

**-Identificativo U.T.E: foglio 9 – particella 31 sub 6;**

**Atteso:**

- che la Signora Spizzirri Sara ha pagato con bonifico bancario del 11/04/2022 il saldo al 30/03/2022 dei canoni dovuti pari ad euro 14.765,77

-che la Signora Spizzirri Sara si impegna all'acquisto dell'immobile *de quo* nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, in quanto la vendita è convenuta a rischio e pericolo del compratore;

-che la Signora Spizzirri Sara è in possesso comunque dei requisiti richiesti per l'attuazione dei procedimenti sopra esplicitati e sussistono le condizioni dichiarate;

-che l'importo di euro 6.012,72 (acconto 30%) dovrà essere incamerato nel Capitolo 2120 della parte 1^ entrata del bilancio 2022 all'oggetto “Alienazione Immobili mentre la restante somma pari ad euro 14.029,68 (dilazione) sul medesimo capitolo a partire dal bilancio 2022 e successivi . Tali importi dovranno essere vincolati a favore dell'Organo Straordinario di Liquidazione, nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 31/01/2020;” ;-

-che Il contratto di acquisto dovrà essere stipulato dal Notaio scelto dalla Signora Spizzirri Sara e le spese derivanti dallo stesso sono a suo carico;

Verificato che il nucleo familiare richiedente è in possesso dei requisiti previsti dall'art. 10 della L.R. n. 32/96 e che sussistono le condizioni dichiarate

Preso atto dell'istruttoria effettuata dall'ufficio competente;

Vista la relativa documentazione allegata;

Vista la Legge 24 dicembre 1993, n. 560 e s.m.i.

Visto il D.M. 24 del 24/febbraio 2015(G.U. N. 115 del 20/05/2015).;

Vista la Legge Regionale n. 32 del 25 Novembre 1996 e s.m.i.

Visto il Piano delle Alienazioni del Comune di Cosenza approvato con Deliberazione **di C. C n. 56 del 29/12/2021**

Visto il Regolamento sulle Alienazione del Comune di Cosenza approvato con Deliberazione Consiliare n.28 del 22 maggio 2014;

Tutto ciò premesso, si propone al Dirigente competente l'adozione del presente atto dopo aver accertato la regolarità tecnica procedurale.

VISTO il D. Lgs. 267/2000, e successive modificazioni;

VISTO lo Statuto del Comune,

VISTO il Regolamento Comunale di Contabilità;

VISTO il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il D. Lgs. 118/2011 e successive modificazioni;

VISTO il regolamento comunale sui controlli interni;

VISTO il principio contabile finanziario applicato alla competenza finanziaria (alleg. 4/2 del D. Lgs. 118/2011);

RITENUTO di poter esprimere, in considerazione della regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, **parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica**, ai sensi dell'art. 147 *bis comma 1* del d.lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

DATO ATTO, che il presente provvedimento afferisce ad entrate dell'Ente e pertanto viene trasmesso al responsabile del servizio finanziario per il rilascio del prescritto parere di regolarità contabile in calce al presente atto ai sensi del predetto art. 147 bis del d.lgs. 267/2000 e successive modificazioni;

## DETERMINA

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. la vendita del fabbricato di edilizia residenziale pubblica e di proprietà comunale ubicato in Cosenza alla via **Piazza giulio Augello n. 1 catastalmente identificato al foglio 9 particella 31 sub 6 piano 2° cat.A/4 R.C.238,60 alla Signora Spizzirri Sara, nata a Cosenza il 20/12/1993, C.F.:SPZSRA93T60D086S al prezzo di cessione determinato in € 20.042,40 di cui di € 6.012,72 a titolo di anticipo del 30% e la restante somma di euro 14.029,68 (dilazione) in 120 rate (10 anni) da euro 124,43 ciascuna per come dettagliatamente riportato nel piano di ammortamento allegato.**
3. **l'importo di euro 6.012,72 (acconto 30%) dovrà essere versato prima della stipula del contratto di vendita mediante bonifico bancario sul c/c di Intesa San Paolo – intestato Comune di Cosenza Conto Tesoreria Comunale – Codice IBAN:IT70I0306916206100000046017 specificando la relativa causale con la seguente dicitura “acquisto immobile ubicato a Cosenza alla Piazza Giulio Augello n. 1 catastalmente identificato al Foglio 9 particella 31 sub 6 pos. utente n. 3115”. Le singole rate del piano di amm.to invece, potranno essere pagate ad iniziare dal mese successivo alla stipula del contratto di acquisto, con bonifico bancario o con pagamento presso L' Economo Comunale;**
4. la stipula del contratto di compravendita di cui trattasi, a tutte le condizioni e modalità stabilite e sopra specificate;
5. di autorizzare il Direttore del Settore 3° Innovazione Tecnoloigche – Patrimonio Immobiliare alla stipula dell'atto di alienazione ed ad ogni altro adempimento necessario al trasferimento del bene stesso;
6. Il pagamento delle spese derivanti dal Contratto a carico dell'acquirente dell'immobile già descritto;

7. l'invio del presente atto al Settore 3° Innovazioni Tecnologiche – Patrimonio Immobiliare e ed agli altri Settori, Servizi ed Uffici interessati per i provvedimenti di competenza;

8. che il presente atto venga pubblicato all'Albo Pretorio on-line di questo Ente a norma dell'art. 32 della L. 69 del 18 giugno 2009.

ELENCO ALLEGATI

- 1 - File PDF NON PUBBLICATO - Scheda istruttoria pratica;
- 2 - File PDF NON PUBBLICATO - domanda di richiesta acquisto ;
- 3 - File PDF NON PUBBLICATO - fotocopia doc.d#identità e cod. fisc. Sig.ra Spizzirri;
- 4 - File PDF NON PUBBLICATO - 1° ed ultima pagina c ontratto di locazione;
- 5 - File PDF NON PUBBLICATO - dichiarazioni sostitutive atto di notorietà;
- 6 - File PDF NON PUBBLICATO - certificazione anagrafica ;
- 7 - File PDF NON PUBBLICATO - visure catastali;
- 8 - File PDF NON PUBBLICATO - ricevuta saldo canoni;
- 9 - File PDF NON PUBBLICATO - nota prot. 36181 del 05/04/2022 (comunicazione prezzo d#acquisto);
- 10 - File PDF NON PUBBLICATO - nota prot.37325 del 08/04/2022 (conferma acquisto);
- 11 - File PDF NON PUBBLICATO - piano amm.to.

Il Direttore di Settore

Cosenza 13/04/2022

Matilde Fittante

---

### Parere di Regolarità Contabile

***Si esprime parere favorevole.***

Viene alienato l'alloggio E.R.P.. sito in Cosenza nella Piazza Giulio Augello n. 1 identificato al catasto al foglio 9 particella 31 sub 6 in favore della richiedente a Signora Spizzirri Sara che ha regolarmente pagato tutti i canoni dovuti sino al mese di marzo 2022.

-L'importo dovuto per saldo canoni al 31/12/2019 pari ad 10.603,66 già pagato con bonifico bancario , di competenza della Commissione Straordinaria di Liquidazione , dovrà essere corrisposto a favore della Commissione sul conto corrente della stessa attivato, in quanto ascrivibili a residui attivi rientranti nella massa attiva del dissesto.

-L'importo di euro 4.162,11 di competenza dell'Ente, relativo alle annualità 2020 (euro 2.748,56) 2021 (euro 1.106,44) e 2022(euro 307,11), già pagato con bonifico bancario sul cap 1519 all'oggetto #fitto reale di fabbricati #

- L'importo dovuto per la vendita dell'alloggio pari ad euro 20.042,40, troverà imputazione per euro 6.012,72 (anticipo 30%) sul capitolo 2120 #Alienazione Immobili# della parte 1^ entrata del bilancio 2022 e la restante somma di euro 14.029,68 (dilazione) sul medesimo capitolo a partire dal bilancio 2022 e successivi per come riportato nel piano di ammortamento allegato. Tali importi dovranno essere vincolati a favore dell'Organo Straordinario di Liquidazione, nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 31/01/2020;

Il Direttore del Settore Finanziario

Cosenza 14/04/2022

---

Francesco Giovinazzo

---