

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ERP DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTELLANZA E RELATIVO PIANO DI REINVESTIMENTO DEI PROVENTI.

RELAZIONE

Il tema della valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica è da porre in relazione a due questioni:

- l'attuazione degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione;
- il sostegno al valore sociale dell'abitare.

La Giunta Comunale con Risoluzione n 10 del 5/2/2015, ha dato indicazione agli uffici di avviare l'iter per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica collocati in condomini a proprietà mista.

Riferimento normativo della valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio ERP è la Legge Regionale 4 dicembre 2009 n. 27 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" che fissa i criteri e le modalità operative per la vendita degli alloggi. In particolare la legge, tra le diverse disposizioni dell'art. 46 (Alloggi assegnati) e dell'art. 47 (Alloggi liberi), prevede:

- la possibilità per gli enti proprietari di procedere alla vendita di alloggi ERP per esclusive esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, nella misura massima del 20% delle unità abitative esistenti alla data del 28 novembre 2007;
- il programma delle alienazioni può riguardare sia unità abitative collocate in condominio con proprietari privati sia interi edifici i cui inquilini hanno preliminarmente espresso, in prevalenza, interesse all'acquisto o anche interi edifici la cui vendita risponde ad esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione dell'edificio stesso;
- i proventi di tali cessioni sono destinati allo sviluppo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio ERP, anche per interventi sugli impianti tecnologici volti alla sicurezza degli inquilini, per l'incremento del risparmio energetico e per interventi destinati all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- il programma, con il relativo piano di reinvestimento degli introiti, deve essere approvato dalla Giunta Regionale.

Con propria deliberazione, del 6 luglio 2011 n. IX/1966, la Giunta Regionale ha inoltre fornito le indicazioni e le modalità per la predisposizione, da parte dell'Aler e dei Comuni, dei programmi di valorizzazione e razionalizzazione. I programmi devono essere costituiti da una relazione illustrativa e da due tabelle relative alla consistenza degli alloggi, dati catastali e valori di mercato e al piano di reimpiego dei proventi, elaborate utilizzando gli schemi allegati alla citata deliberazione.

Il Comune di Castellanza è proprietario di n. 444 immobili e relative pertinenze a destinazione abitativa, tutti alloggi ERP e locati a canone sociale, esistenti alla data del 28 novembre 2007 (per cui il 20% del totale è pari a 88 alloggi – numero massimo degli alloggi alienabili).

Il Comune intende porre in vendita 60 alloggi (inseriti in condomini misti) del patrimonio abitativo ERP del Comune di Castellanza, n. 2 posti auto, oltre ad alcune aree cortilizie destinate ad orto e delle cantine non pertinenziali situate in condomini misti, condizione che comporta per l'Amministrazione Comunale gravosi

costi di gestione e manutenzione, per cui si è deciso di avviare una ricognizione per valutare la possibilità di inserirli piano di alienazione. Dei 60 alloggi 8 risultano liberi, mentre gli altri 52 risultano locati (di questi tre affittuari hanno aderito all'acquisto del fabbricato). Gli alloggi occupati che non saranno oggetto di vendita agli assegnatari, una volta liberi, saranno venduti all'asta al prezzo di perizia. Tale passaggio sarà puntualmente rendicontato annualmente alla Regione Lombardia.

Conclusa la fase di ricognizione e classificazione del patrimonio abitativo, l'Amministrazione Comunale ha curato con particolare attenzione il rapporto con gli inquilini degli alloggi potenzialmente inseribili nel piano delle alienazioni: le informazioni sono sempre state fornite con criteri di trasparenza e completezza, mediante comunicazioni ove sono state date indicazioni, sulla base di quanto previsto dalla legge regionale, relative alle modalità di determinazione del prezzo e delle procedure di vendita.

Secondo le disposizioni della Legge Regionale n. 27 del 2009, il Comune ha provveduto a comunicare la proposta di vendita all'assegnatario indicandone il prezzo, stimato mediante apposita perizia. Alla proposta, in base alla prima indagine ricognitiva, hanno aderito solo 3 inquilini.

Alla luce di tali indicazioni, Il Consiglio Comunale con proprio atto n. _____ del febbraio 2016 (piano valorizzazione ERP) ha deliberato l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale situati in condomini misti.

Il programma di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio ERP del Comune di Castellanza prevede quindi l'alienazione di n. 60 alloggi di edilizia residenziale pubblica, oltre ad alcune cantine, 2 posti auto ed alcune aree ad orto non pertinenziali presenti nei complessi immobiliari in oggetto, il tutto come meglio specificato negli allegati A1 ed A2) parte integrante del presente programma.

Con il programma di valorizzazione del patrimonio ERP, l'Amministrazione intende eliminare o comunque limitare situazioni di condominialità con privati degli immobili comunali, al fine di conseguire una maggiore efficienza ed economicità gestionale del patrimonio abitativo ERP.

La predisposizione di detto programma di valorizzazione ha preso il via dall'analisi degli alloggi collocati in edifici condominiali con altri proprietari, ove la proprietà comunale è inferiore a 500 millesimi. Con riferimento a detta ricognizione e in conformità alle disposizioni, di cui agli artt. 46 e 47 della LR n. 27 del 2009, il programma riguarda n. 60 alloggi in edifici costruiti fra gli anni trenta e settanta e che, in genere, presentano uno stato conservativo modesto.

I valori di mercato, assunti per determinare il prezzo di vendita degli alloggi, sono stati stimati applicando al valore minimo dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (di seguito denominato O.M.I.) gli indici di incremento o decremento in relazione alla qualità ambientale, alla dotazione di standard nonché alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture dell'immobile. Detto valore è stato applicato per la vendita degli alloggi liberi.

Il valore di mercato dell'alloggio sopra definito = valore unitario /mq X superficie commerciale è stato poi ridotto del 20% (+ 20% ipotizzando la vendita ai locatari), in base a quanto previsto all'art. 46 della L.R. 27/2009.

Viceversa per gli alloggi locati, nei quali gli inquilini non hanno aderito alla proposta di vendita, il valore di mercato è stato abbattuto solo del 20%, in base a quanto previsto all'art. 46, c. 5, della L.R. 27/2009.

Il valore di vendita delle unità immobiliari, 60 alloggi, come meglio specificati negli allegati A,1 ed A,2), inseriti nel programma, ammonta a complessivi € 3.107.722,40.

Gli interventi individuati per il reimpiego dei proventi derivanti dalle vendite riguardano solo due tipologie previste nell'allegato B) della D.G.R. 6 luglio 2011 n. IX 1966, parte integrante del presente atto:

- a) la manutenzione straordinaria su alcuni edifici destinati ad ERP rientranti nel patrimonio abitativo del Comune di Castellanza;
- b) ristrutturazione di alcuni alloggi;

Per quanto riguarda i punti a) e b), nei prossimi 6 anni l'Amministrazione Comunale intende realizzare degli interventi di manutenzione straordinaria e di recupero/ristrutturazione su alcuni edifici di proprietà dell'Ente e più precisamente:

Entro il 2020:

- effettuare opere di manutenzione straordinaria dei complessi immobiliari siti in via Roma, via Ponchiroli 3-5 e via Bernocchi 8: realizzando il rifacimento degli intonaci ammalorati e tinteggiature esterne, sostituzione serramenti e portoncini, ripristino pavimentazioni sconnesse dei piazzali, rifacimento impermeabilizzazione ed isolamenti, sostituzione copertura immobile di via Roma 21; per un importo complessivo di € 1.589.000,00;
- effettuare opere di manutenzione straordinaria del compendio immobiliare sito in via Cardinal Ferrari Civici 1, 3 e 5, realizzando il rifacimento degli intonaci ammalorati e tinteggiature esterne, sostituzione serramenti e portoncini d'ingresso, per un importo complessivo di € 581.000,00;
- effettuare opere di manutenzione straordinaria dell'immobiliare sito in piazza Castegnate 10, 29 e via Gabrio Piola 1, realizzando il rifacimento degli intonaci ammalorati e tinteggiature esterne, ripristino pavimentazioni sconnesse dei piazzali, per un importo complessivo di € 228.000,00;

Entro il 2022:

- effettuare opere di manutenzione straordinaria del compendio immobiliare sito in via Lombroso 2, realizzando il rifacimento degli intonaci ammalorati e tinteggiature esterne, sostituzione serramenti e portoncini d'ingresso, per un importo complessivo di € 310.000,00;
- effettuare opere di manutenzione straordinaria dell'immobiliare sito in via Cavour 10, sostituendo i serramenti, ristrutturando gli oscuranti ed il portone d'ingresso, per un importo complessivo di € 49.000,00;
- effettuare opere di manutenzione straordinaria dell'immobiliare sito in via San Giulio 3, sostituendo i serramenti, per un importo complessivo di € 52.000,00;
- effettuare opere di manutenzione straordinaria dell'immobiliare sito in viale Italia 89, sostituendo i serramenti, sostituzione tapparelle 89, per un importo complessivo di € 135.000,00;
- effettuare opere di manutenzione straordinaria dell'immobiliare sito in via Marconi 8, sostituendo i portoncini, per un importo complessivo di € 65.000,00;
- Ristrutturare 4 alloggi, per un importo complessivo di € 100.000,00;

I costi sopra esposti ammontano ad € 3.109.000,00. La differenza per la copertura economica sarà a carico dell'amministrazione comunale, con fondi propri.

Gennaio 2016

descrizione	imponibile	importo complessivo con IVA	importo complessivo con IVA - ARROTONDAMENTI
COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA ROMA			
Rifacimento intonaci ammalorati e pitturazione esterne			
via Roma 26	€ 180.000,00		
via Roma 39	€ 80.000,00		
via Roma 21-27	€ 100.000,00		
via Roma 21-35 e via Bernocchi 8	€ 155.000,00		
via Ponchiroli 3-5	€ 155.000,00		
via Roma 45-55-63	€ 150.000,00		
sommano	€ 820.000,00	€ 902.000,00	
Sostituzione serramenti			
via Roma 21	€ 90.000,00		
via Roma 27,29 35, 39, 45, 55, 57	€ 55.000,00		
via Roma 26	€ 70.000,00		
via bernocchi 8	€ 20.000,00		
via Ponchiroli 3	€ 20.000,00		
via Ponchiroli 5	€ 55.000,00		
sommano	€ 310.000,00	€ 341.000,00	
Ripristino pavimentazione sconnesse			
Via Roma 45	€ 30.000,00		
sommano	€ 30.000,00	€ 33.000,00	
Sostituzione copertura immobile di via roma 21			
Via Roma 45	€ 72.000,00		
sommano	€ 72.000,00	€ 79.200,00	
Rifacimento impermeabilizzazione ed isolamenti			
Via Ponchiroli 3-5	€ 15.000,00		
Via Bernocchi 3 (BOX)	€ 11.000,00		
sommano	€ 26.000,00	€ 28.600,00	
stuccatura e verniciatura portoni			
Via Roma 27	€ 15.000,00		
sommano	€ 15.000,00	€ 16.500,00	
sostituzione portoncini			
Via Roma 21	€ 15.000,00		
Via Roma 26	€ 50.000,00		
sommano	€ 65.000,00	€ 71.500,00	
sostituzione basculanti			
Via Roma e Via Bernocchi	€ 30.000,00		
sommano	€ 30.000,00	€ 33.000,00	
spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 83.448,00	
sommano	€ 1.368.000,00	€ 1.588.248,00	€ 1.589.000,00

COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA CARDINAL FERRARI

Rifacimento intonaci ammalorati e pitturazione esterne

Via Card. Ferrari 1, a confine con via Cardinal Ferrari 3	€ 40.000,00
---	-------------

descrizione	imponibile	importo complessivo con IVA	importo complessivo con IVA - ARROTONDAMENTI
Via Card. Ferrari 3-5	€ 235.000,00		
sommano	€ 275.000,00	€ 302.500,00	
Sostituzione serramenti			
Via Card. Ferrari 3	€ 60.000,00		
Via Card. Ferrari 5	€ 65.000,00		
sommano	€ 125.000,00	€ 137.500,00	
sostituzione portoncini			
Via Card. Ferrari 3	€ 55.000,00		
sommano	€ 55.000,00	€ 60.500,00	
sostituzione basculanti			
Via Card. Ferrari 3/5	€ 25.000,00		
sommano	€ 25.000,00	€ 27.500,00	
ristrutturazione appartamento			
Via Card. Ferrari 3	€ 20.000,00		
sommano	€ 20.000,00	€ 22.000,00	
spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 30.500,00	
sommano	€ 500.000,00	€ 580.500,00	€ 581.000,00

COMPLESSO IMMOBILIARE DI PIAZZA CASTEGNATE

Rifacimento intonaci ammalorati e pitturazione esterne

PIAZZA CASTEGNATE 29 e via GABRIO

PIOLA 1	€ 170.000,00		
sommano	€ 170.000,00	€ 187.000,00	

Ripristino pavimentazione sconnesse

via GABRIO PIOLA 1	€ 25.000,00		
sommano	€ 25.000,00	€ 27.500,00	

Sostituzione serramenti

PIAZZA CASTEGNATE 10

via GABRIO PIOLA 1	€ 15.000,00		
sommano	€ 15.000,00	€ 16.500,00	

spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 12.810,00	
-------------------------------------	--	-------------	--

sommano	€ 210.000,00	€ 227.310,00	€ 228.000,00
----------------	---------------------	---------------------	---------------------

COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA LOMBROSO

Rifacimento intonaci ammalorati e pitturazione esterne

Via Lombroso 2	€ 172.000,00		
sommano	€ 172.000,00	€ 189.200,00	

Sostituzione serramenti

Via Lombroso 2	€ 40.000,00		
sommano	€ 40.000,00	€ 44.000,00	

sostituzione portoncini

Via Lombroso 2	€ 30.000,00		
sommano	€ 30.000,00	€ 33.000,00	

descrizione	imponibile	importo complessivo con IVA	importo complessivo con IVA - ARROTONDAMENTI
sostituzione basculanti			
Via Lombroso 2	€ 25.000,00		
sommano	€ 25.000,00	€ 27.500,00	
spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 16.287,00	
sommano	€ 267.000,00	€ 309.987,00	€ 310.000,00

ALLOGGI DI VIA CAVOUR 10

Sostituzione serramenti			
Via Cavour 10	€ 20.000,00		
sommano	€ 20.000,00	€ 22.000,00	
ristrutturazione oscuranti			
Via Cavour 10	€ 12.000,00		
sommano	€ 12.000,00	€ 13.200,00	
stuccatura e verniciatura portoni			
Via Cavour 10	€ 10.000,00		
sommano	€ 10.000,00	€ 11.000,00	
spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 2.562,00	
sommano	€ 42.000,00	€ 48.762,00	€ 49.000,00

ALLOGGI DI VIA SAN GIULIO 3

Sostituzione serramenti			
Via san giulio 3	€ 40.000,00		
sommano	€ 40.000,00	€ 48.800,00	
spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 2.440,00	
sommano	€ 40.000,00	€ 51.240,00	€ 52.000,00

COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIALE ITALIA, 89

Sostituzione serramenti			
Viale Italia, 89	€ 80.000,00		
sommano	€ 80.000,00	€ 97.600,00	
Sostituzione tapparelle			
Viale Italia, 89	€ 25.000,00		
sommano	€ 25.000,00	€ 30.500,00	
spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 6.405,00	
sommano	€ 105.000,00	€ 134.505,00	€ 135.000,00

ALLOGGI DI VIA MARCONI 8

sostituzione portoncini			
Via Marconi 8	€ 50.000,00		
sommano	€ 50.000,00	€ 61.000,00	

<i>descrizione</i>	<i>imponibile</i>	<i>importo complessivo con IVA</i>	<i>importo complessivo con IVA - ARROTONDAMENTI</i>
spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 3.050,00	
sommano	€ 50.000,00	€ 64.050,00	€ 65.000,00

RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI

Via Roma 59	€ 15.000,00		
Via Bernocchi 8	€ 23.000,00		
Via Cavour 10	€ 20.000,00		
Via Cardinal Ferrari 3	€ 20.000,00		
sommano	€ 78.000,00	€ 95.160,00	
spese tecniche (5% dell'imponibile)		€ 4.758,00	
sommano	€ 78.000,00	€ 99.918,00	€ 100.000,00

IMPORTO COMPLESSIVO	€ 3.109.000,00
----------------------------	----------------