



COMUNE DI PAPASIDERO

PROVINCIA DI COSENZA

Area Tecnica

Via Municipio n° 9 – 87020 Papasidero (CS)
C.F.: 83002140784 P. IVA: 01751310788
Tel.(0981) 83078 – Fax (0981) 83107 – www.comune.papasidero.cs.it

Reg. Pubbl. n.73/2016

Papasidero, lì 30.05.2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

AVVISA

Che con propria Determinazione n. 11/T del 27.05.2016 allegata al presente avviso è stato approvato l'elenco dei proprietari catastali degli immobili oggetto di ordinanza di demolizione emessa a seguito dell'evento sismico del 21.03.1982 dichiarando l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree e dei manufatti per i quali non saranno identificati i proprietari;

I proprietari risultanti dagli atti catastali, dei loro eredi e di eventuali altri aventi diritto sugli immobili di cui alla citata perizia possono contattare gli Uffici Comunali al fine di esercitare i loro diritti prima della citata acquisizione.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
F.to Ing. Emidio Mastroianni



COMUNE DI PAPASIDERO

PROVINCIA DI COSENZA

Area Tecnica

Via Municipio n° 9 – 87020 Papasidero (CS)
C.F.: 83002140784 P. IVA: 01751310788
Tel.(0981) 83078 – Fax (0981) 83107 – www.comune.papasidero.cs.it

COPIA

N.ro generale 19	<i>DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA</i>
----------------------------	---

N. 11/T	DATA 27.05.2016	<u>OGGETTO:</u> Determinazione dei criteri per l'acquisizione di aree e ruderi interessati dal sisma del 21.03.1982: <u>Approvazione perizia di stima.</u>
------------	--------------------	---

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Premesso che al fine di fronteggiare l'immediata emergenza abitativa venutasi a creare sul territorio Comunale a seguito del sisma del 21.03.1982, furono realizzati n. 28 alloggi in Via Sabanna, n. 2 moduli prefabbricati con complessivi 12 alloggi uno in località Bivio Avena, n. 2 palazzine composte da complessivi 10 alloggi in località Miralonga e n. 1 palazzina composta da n. 8 alloggi, in località Bivio Avena;

Che successivamente in data 19.12.1985 furono assegnati i 28 alloggi di via Sabanna attraverso una procedura di sorteggio tra gli aventi diritto, il cui esito è stato recepito, formandone, gli atti, parte integrante, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52/1985, mentre a seguito di Deliberazione della Giunta Comunale n. 50/02, alcuni dei suddetti assegnatari furono trasferiti nei 10 alloggi di località Miralonga;

Dato atto che solo gli immobili in località Miralonga, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n.83 del 14.11.2006, sono stati trasferiti dall'Agenzia del Demanio al Comune ed acquisiti al patrimonio comunale, giusto verbale in data 16.11.2006;

Che a fronte dell'assegnazione degli alloggi i beneficiari, sebbene non esplicitamente disposto, avrebbero dovuto trasferire al Comune la proprietà dell'area di sedime occupata dagli immobili

demoliti;

Che inoltre, non si è ancora provveduto alla formalizzazione di tale peculiare permuta, cosicché gli assegnatari degli alloggi, pur occupandoli da decenni, non hanno ancora un valido titolo di proprietà, mentre le aree di sedime ed i corpi di fabbrica residui sono formalmente ancora di proprietà degli stessi;

Dato atto, pertanto, che sussiste piena ed evidente l'esigenza di uniformare la situazione di fatto a quella giuridica e ciò a garanzia degli assegnatari a vedersi trasformata in definitiva quella che, ancora oggi, è una mera assegnazione provvisoria, con la stipula di atti con cui si riconosce la proprietà degli immobili agli assegnatari e l'acquisizione delle aree di sedime dei fabbricati demoliti e dei ruderi al Comune, senza la corresponsione di alcuna indennità da parte di quest'ultimo;

Che vi sono inoltre dei ruderi e aree di manufatti demoliti che già alla data dell'evento sismico risultavano disabitati ovvero concessi in locazione, seconda casa o ancorché destinati ad uso diverso da quello abitativo (deposito/magazzino/box) e per la perdita dei quali i proprietari – non sussistendone i requisiti – non hanno ottenuto l'assegnazione provvisoria di alloggio né alcun altro indennizzo e che, ove il Comune intenda acquisire al patrimonio dell'Ente detti immobili occorre corrispondere un equo indennizzo ai proprietari;

Dato atto altresì che vi è, del pari, la necessità ad intervenire, per il risanamento sia delle aree che degli immobili dismessi, o di quelli parzialmente demoliti, costituiti anche da più unità abitative, alcuni dei quali presentano elementi in cemento amianto che potrebbero costituire ragione di preoccupazione sanitaria;

Che con Deliberazione del C.C. n. 7 del 20.02.2016 veniva demandato al responsabile dell'area tecnica:

- ✓ Di effettuare una precisa e completa ricognizione degli immobili oggetto di ordinanza di demolizione emessa a seguito dell'evento sismico del 21.03.1982, con distinzione delle acquisizioni senza indennizzo (nei casi di immobili che fanno capo ai soggetti che hanno ottenuto l'assegnazione provvisoria di altri alloggi) da quelle con indennizzo (nei casi di immobili che fanno capo ai soggetti che non hanno ottenuto l'assegnazione di altri alloggi o buono contributo in quanto proprietari di immobili all'epoca dell'evento sismico non occupati, ovvero locati o comunque destinati ad uso diverso da quello abitativo);
- ✓ Di determinare il giusto indennizzo per gli immobili che saranno oggetto di acquisizione da parte del Comune per i quali non vi è stata l'assegnazione di altro alloggio o di buono

contributo, con elaborazione, per singola proprietà, dell'importo risultante dalla sua applicazione e l'adozione di ogni successiva iniziativa volta alla regolarizzazione delle posizioni per come sopra accertate;

Considerato che dalle indagini effettuate è emerso che la situazione catastale dei citati immobili rispecchia per la gran parte la situazione originaria, in quanto quasi nessuno dei proprietari ha provveduto ad aggiornare gli atti catastali, riportando quindi dati degli immobili e soggetti esistenti all'impianto non aventi oggi nessuna attinenza con la realtà, anche a causa del fatto che dette visure catastali riportano spesso quote di proprietà afferenti ai singoli soggetti palesemente errate e che questo, unitamente al fatto che spesso detti immobili risultano essere in stato di totale abbandono, rende ancora più difficile l'identificazione dei legittimi proprietari dei beni.

Dato atto pertanto della necessità di procedere alla acquisizione al patrimonio comunale delle aree e dei manufatti di che trattasi;

Visto il Decreto Sindacale n° 4 del 17/06/2015 con il quale il sottoscritto è stato nominato responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Papisidero con attribuzione delle relative funzioni dirigenziali

DETERMINA

Per quanto in premessa che forma parte integrante e sostanziale della presente Determinazione:

Di approvare l'allegata perizia tecnico – estimativa relativa agli immobili oggetto di ordinanza di demolizione emessa a seguito dell'evento sismico del 21.03.1982;

Di dare atto che i proprietari risultanti dagli atti catastali sono quelli indicati nella citata perizia;

Di disporre la pubblicazione della citata perizia all'albo pretorio dell'Ente ai fini della massima diffusione ai proprietari risultanti dagli atti catastali, dei loro eredi e di eventuali altri aventi diritto;

Di dichiarare, conseguentemente, l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree e dei manufatti per i quali non saranno identificati i proprietari.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
F.to Ing. Emidio Mastroianni

PUBBLICAZIONE

Reg. n. _ 72 _ (delle pubblicazioni)

La presente determinazione viene affissa all'Albo Pretorio dell'Ente per giorni 15 consecutivi a partire dal
___ 30.05.2016 ___ .=====.

Li ___ 30.05.2016 ___

L'ADDETTO ALL'ALBO PRETORIO

F. to _____

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Li ___ 30.05.2016___ .



IL RESPONSABILE DELL'AREA
AMMINISTRATIVO + CONTABILE
(Dr. FASANO Raffaele)

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

La presente perizia è relativa alla stima di alcuni immobili siti nel Centro Storico del Comune di Papasidero.

Gli stessi consistono in ruderi di fabbricati ed in aree di sedime derivanti dalle demolizioni totali o parziali effettuate nell'ambito degli interventi di messa in sicurezza conseguenti al sisma che nel lontano 21.03.1982 ha interessato il territorio Comunale.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente stima consistono, come già detto, in alcuni ruderi di fabbricati totalmente inagibili ed in alcune aree di sedime, molte delle quali soggette da decenni al pubblico utilizzo in quanto abbandonate del tutto e/o mai delimitate dai legittimi proprietari; entrambe queste categorie di immobili sono la conseguenza delle demolizioni totali o parziali che furono effettuate nell'ambito degli interventi di messa in sicurezza a seguito del sisma che il 21.03.1982 ha interessato il territorio Comunale.

È da notare che ad oggi i citati ruderi risultano essere coperti con lastre di amianto a causa delle avvenute demolizioni, e che al loro interno, spesso inaccessibile, sono ancora accatastate le macerie derivanti dalle demolizioni a suo tempo effettuate; occorre infine dire che a causa delle avvenute demolizioni risulta difficile, se non impossibile, stabilire la volumetria originaria dei fabbricati.

La situazione catastale dei citati immobili rispecchia per la gran parte la situazione originaria, in quanto quasi nessuno ha provveduto ad aggiornare gli atti catastali, riportando quindi dati degli immobili e soggetti esistenti all'impianto non aventi oggi nessuna attinenza con la realtà, anche a causa del fatto che dette visure catastali riportano spesso quote di proprietà afferenti ai singoli soggetti palesemente errate; questo, unitamente al fatto che spesso detti immobili risultano essere in stato di totale abbandono, rende ancora più difficile l'identificazione dei legittimi proprietari dei beni.

Nei dettagli i ruderi oggetto di stima risultano essere così individuati:

PARTICELLA	SUPERFICIE IN PIANTA (mq)	ESTREMI CATASTALI				NOTE
		SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE CONSISTENZA	
84	40,90	1	A/5	3	3 vani	Graffata con P.Ila 85 sub. 1
		2	A/5	1	1 vano	
		3	C/6	1	8 mq	
85	51,17	1	A/5	3	3 vani	Graffata con P.Ila 84 sub. 1
		2	C/2	1	16 mq	
87	345,11	1	A/3	2	17 vani	Graffata con P.Ila 88 sub. 1
		2	C/6	1	21 mq	
		3	C/2	1	17 mq	
		4	C/2	1	21 mq	
		5	A/5	1	1,5 vani	
133	42,73	1	A/5	1	1 vano	
		2	A/5	3	2 vani	
	479,91					

mentre le aree di sedime sono di seguito individuate:

PARTICELLA	SUPERFICIE IN PIANTA (mq)	ESTREMI CATASTALI			
		SUBALTERNO	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CONSISTENZA
73	37,52	-	Seminativo	1	29 mq
74	80,04	-	Seminativo	1	58 mq
75	58,01	1	A/5	1	1 vano
		2	C/2	1	19 mq
76	240,58	1	A/5	1	1 vano
		2	A/5	1	1 vano
		3	A/5	3	2,5 vani
		4	A/5	2	1,5 vani
		5	A/5	3	3 vani
		6	A/5	2	3,5 vani
		7	A/5	2	3 vani
86	95,69	-	Seminativo	1	67 mq
165	146,64	1	C/6	1	13 mq
		2	A/5	2	2 vani
		3	A/5	1	1,5 vani
		4	A/5	2	1 vano
		5	A/5	1	1 vano
		6	A/5	1	1 vano
		7	A/5	2	2 vani
	658,48				

Nelle tabelle precedenti è stata inserita, al fine di una più agevole lettura della presente relazione, l'indicazione della superficie catastale in pianta degli immobili.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il Comune di Papisidero risulta essere ad oggi privo di Strumento Urbanistico, mentre è stato avviato l'iter per l'adozione del nuovo Piano Strutturale Comunale previsto dalla L.R. n. 19/2002 e ss. mm. ed ii. e, allo stato attuale, l'edificazione è regolamentata dalle deliberazioni di Giunta Comunale n.2 del 11.01.1986 (ratificata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.1 del 10.03.1986) e di Consiglio Comunale n.2 del 09.03.1995, le cui prescrizioni risultano essere tuttora valide ed efficaci.

Inoltre, ricadendo gli immobili oggetto di stima nel Centro Storico ed in considerazione del fatto che all'interno di esso non sono possibili nuove edificazioni, è applicabile quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n. 380/01 che annovera tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici con la stessa volumetria preesistente e quelli volti al ripristino di edifici crollati o demoliti mediante la loro ricostruzione, a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

VALUTAZIONE DEI BENI

Nella valutazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha adottato i valori scaturiti da indagini svolte presso i tecnici e gli operatori economici del settore applicando ai prezzi realizzati sul mercato alcuni fattori, individuanti le condizioni estrinseche ed intrinseche proprie della unità immobiliare da valutare a tutt'oggi.

Occorre a questo punto precisare che, non essendo il mercato molto attivo e con compravendite ridotte al minimo, tutta la stima si basa sui pochi dati che è stato possibile ricavare.

Si è proceduto pertanto ad effettuare una stima analitica, basata sul valore di trasformazione degli immobili di che trattasi, che parte dal presupposto di considerare i beni oggetto di stima come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con V_a il valore dell'area, con K il costo di trasformazione e con V_m il valore del fabbricato, può porsi

$$V_a = V_m - K$$

In altre parole il più probabile valore di mercato delle aree o dei ruderi oggetto di stima risulta essere pari al più probabile valore di mercato dei fabbricati ristrutturati o ricostruiti diminuito del costo di costruzione.

Nel caso specifico è stato accertato che, a causa di alcune caratteristiche quali la posizione geografica del Comune (situato vicino ai Comuni costieri più appetibili dal punto di vista immobiliare), il tipo di turismo (fatto per lo più da pendolari che non pernottano in loco) e la quasi inaccessibilità del centro storico (accessibile solo in alcuni punti con utilitarie e mezzi da lavoro di piccola taglia), è emerso che il più probabile valore di mercato per immobili ristrutturati è pari a circa 400,00 €/mq, valore ben inferiore ai costi medi che occorre sostenere per ristrutturare immobili simili a quelli di stima e superiore ai 1.000,00 €/mq (a causa principalmente della necessità di effettuare un gran numero di lavorazioni a mano e della impossibilità di trasportare comodamente in loco i materiali).

Alla luce di quanto sopra, e stante l'impossibilità di effettuare analisi più approfondite, le aree di sedime sono state valutate con un valore unitario rappresentante il valore del suolo mentre i ruderi sono stati valutati a corpo a; tale principio di valutazione è rafforzato dalla osservazione che tutti i fabbricati esistenti sono inagibili e che comunque prima di un loro utilizzo è necessario sostenere anche le spese per la bonifica dei manufatti contenenti amianto e/o dei materiali di risulta ivi accatastati.

Si riporta di seguito l'individuazione degli immobili e dei proprietari degli stessi (per come risultanti dagli atti catastali) e dei relativi valori di stima; detti valori dovranno essere opportunamente ripartiti tra tutti gli intestatari delle singole particelle in base ai diritti posseduti dai legittimi proprietari e/o eredi.

PARTICELLA	INTESTATARI CATASTALI
73	VACCA Adolfo;FU FILIPPO VACCA Filomena;FU FILIPPO VACCA Leonardo;FU FILIPPO VACCA Leonardo;FU GIOVANNI
74	VACCA MAURO Amelia;FU ROCCO LEONARDO VACCA MAURO Antonio;FU ROCCO LEONARDO VACCA MAURO Benito;FU ROCCO LEONARDO VACCA MAURO Giovanni;FU ROCCO LEONARDO VACCA MAURO Maria;FU ROCCO LEONARDO VACCA MAURO Prospero;FU ROCCO LEONARDO VACCA MAURO Silvio;FU ROCCO LEONARDO VACCA MAURO Vincenzo;FU ROCCO LEONARDO
75	MARINO Domenico nato a PAPASIDERO il 08/11/1903 CAPUTO Angelo;FU NICOLA CAPUTO Brigida;FU NICOLA FORESTIERI Angela;ROSA FU NICOLA VEDOVA GRISOLIA
76	DEL PIANO VACCA Armando;FU ROCCO LEONARDO DEL PIANO VACCA Ermelindo;FU ROCCO LEONARDO DEL PIANO VACCA Filomena;FU ROCCO LEONARDO DEL PIANO VACCA Iolanda;FU ROCCO LEONARDO VACCA Benito;FU ROCCO LEONARDO VACCA Emanuele nato a ROMA il 27/02/1950 VACCA Giovanni;ANTONIO FU ROCCO LEONARDO VACCA Mauro;PROSPERO FU ROCCO LEONARDO VACCA Silvio;FU ROCCO LEONARDO VACCA Vincenzo;FU ROCCO LEONARDO VACCA PIANO VACCA Cesare;FU ROCCO LEONARDO VACCA Adolfo;FU FILIPPO VACCA Filomena;FU FILIPPO VACCA Leonardo;FU FILIPPO OLIVA Peppina;FU DOMENICO MARITATA OLIVA OLIVA ANGELO.DI VINCENZO BLOISE Emanuela;FU GIUSEPPE NICODEMO Angelina;FU EMIDIO NATALE MARITATA CRESCENTE NICODEMO Antonio;FU EMIDIO NATALE NICODEMO Assuntina;FU EMIDIO NATALE MARITATA BLOISE NICODEMO Domenico;FU EMIDIO NATALE NICODEMO Maria;FRANCESCA FU EMIDIO NATALE MARITATA CRESCENTE NICODEMO Raffaele;FU EMIDIO NATALE NICODEMO Saverio;FU EMIDIO NATALE NICODEMO Teresina;FU EMIDIO NATALE MARITATA NICODEMO RUSSO Assuntina nata a PAPASIDERO il 07/08/1936 MARINO Maddalena nata a PAPASIDERO il 19/05/1934

86	FERRARO Angelo;FU LUIGI
	FERRARO Cristina;MAR GENNARI FU LUIGI
	FERRARO Filomena;VED CAPPOTTO FU LUIGI
	FERRARO Gaetano;FU LUIGI
	FERRARO Giovanni;FU LUIGI
	FERRARO Lucia;MAR NICODEMO FU LUIGI
	FERRARO Vincenzo;FU LUIGI
	FERRO Annina;MAR GRISOLIA FU LUIGI
165	AVENA Francesco;FU ROCCO
	AVENA Vincenzo;FU LUIGI
	AVENA MARIA.FRANCESCA DI VINCENZO MARITATA DI FRANCO
	CIRILLO Angelo nato a PAPASIDERO il 12/12/1943
	VACCHIANO Cirillo nato a PAPASIDERO il 26/06/1944
	BLOISE Annina;FU ANGELO MARITATA CAVALIERI
	AVENA Assunta nata il 28/09/1920
	AVENA Filomena nata a PAPASIDERO il 13/04/1927
	AVENA Luigi;ANTONIO nata il 06/07/1932
	GRISOLIA Rachel;FU CARMINE VEDOVA MAIOLINO
84	MAIOLINO Rocco;FU GIOVANNI
	PAOLINO Francesco nato a PAPASIDERO il 09/11/1921
	PAOLINO Luigi nato a PAPASIDERO il 17/06/1924
	PAOLINO Orlando nato a PAPASIDERO il 28/07/1920
	SASSONE Gaetano nato a PAPASIDERO il 09/11/1949
	SASSONE Rosalba nata a BORDIGHERA il 09/02/1965
	MARINO Giuseppe nato a PAPASIDERO il 30/03/1965
	MARINO Salvatore nato a PAPASIDERO il 05/03/1935
85	MAIOLINO Rocco;FU GIOVANNI
	PARROCCHIA S. COSTANTINO
87	FERRARO Angelo;FU LUIGI
	FERRARO Annina;FU LUIGI
	FERRARO Filomena;FU LUIGI
	FERRARO Gaetano;FU LUIGI
	FERRARO Giovanni;FU LUIGI
	FERRARO Giustina;FU LUIGI
	FERRARO Lina;FU LUIGI
	FERRARO Vincenzo;FU LUIGI
	DI MARCO Lina nata a SCALEA il 05/03/1938
	BLOISE Francesco nato a PAPASIDERO il 14/10/1930
	DE MARCO Filomena nata a PAPASIDERO il 24/02/1938
133	CRESCENTE Maria;ANGELICA FU RAFFAELE MARITATA NICODEMO
	CRESCENTE Filomena;FU SAVERIO
	NICODEMO Angiola nata il 19/07/1923
	NICODEMO Antonio nata il 06/07/1942
	NICODEMO Assuntina nata il 16/05/1931
	NICODEMO Domenico nato a PAPASIDERO il 25/09/1939
	NICODEMO Maria nata il 11/04/1934
	NICODEMO Raffaele nato a PAPASIDERO il 14/09/1925
	NICODEMO Saverio nata il 15/07/1928
	NICODEMO Teresa nata a PAPASIDERO il 29/06/1921

Valore delle aree di sedime:

PARTICELLA	SUPERFICIE IN PIANTA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE COMPLESSIVO (€)
73	37,52	€ 6,00	€ 225,12
74	80,04	€ 6,00	€ 480,24
75	58,01	€ 6,00	€ 348,06
76	240,58	€ 6,00	€ 1.443,48
86	95,69	€ 6,00	€ 574,14
165	146,64	€ 6,00	€ 879,84
	658,48		€ 3.950,88

Valore dei ruderi

PARTICELLA	SUPERFICIE IN PIANTA (mq)	VALORE COMPLESSIVO (€)
84	40,9	€ 500,00
85	51,17	€ 550,00
87	345,11	€ 7.000,00
133	42,73	€ 500,00
		€ 8.550,00

*Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Emidio Mastroianni*