

FAQ n. 1 del 02.01.2025

Oggetto: Istanza per ammissione all'elenco dei cespiti rientranti nel complesso c.d. ex Cooperativa Conti _ richiesta chiarimenti

Con delibera di Consiglio Comunale nr 17 del 12.04.2024 è stato approvato il regolamento per consentire agli interessati in possesso di comprovati requisiti, il riscatto delle unità abitative condotte da anni a vario titolo, mediante presentazione di apposita domanda, nei rimedi dell'avviso pubblicato in data 06/12/2024.

A seguito di diffusione del richiamato avviso all'utenza interessata, la S.V. ha richiesto in data 02.01.2025, a mezzo e-mail, i chiarimenti seguenti che costituiranno argomentazioni messe a disposizione di tutti gli interessati, attesa la natura diffusa della problematica rappresentata, relativamente agli immobili siti in Largo Ugo La Malfa a Tivoli Terme:

_“I miei genitori, ormai solo mia madre, vive in quella casa da oltre un quarantennio, così come molte delle persone che hanno "acquistato" in buonissima fede gli alloggi edificati, non dimentichiamo, su terreni di proprietà del Comune gravati da uso civico.

Le domande che sorgono sono molte, ma limito le mie alla conoscenza minima di quanto il mio lavoro mi ha insegnato e per storia familiare.

Oggi vengono richiesti cinque anni di arretrati ma non se ne conosce il motivo.

_Arretrati per una casa per cui è sempre stata pagata la TARI? per palazzine che hanno avuto anche ristrutturazioni pagate dai locatari e mi permettono dai proprietari che hanno pagato già somme come caparre, ratei, indennizzi, assicurazioni e mutuo in parte, quando erano convinti di pagare una Cooperativa onesta?

Gli appartamenti per molto tempo non sono stati accatastati per tutta quella serie di problematiche che la posizione urbanistica non aveva contemplato.”

Le domande quindi, sono ad oggi le seguenti :

- Come verrà calcolato il costo dell' affitto o della vendita?

(sempre a persone che negli anni 1980 o giù di lì e/o successivi, hanno dato somme che oggi sarebbero l'intero prezzo dell'appartamento e che a loro insaputa, stavano già pagando qualcosa che anche urbanisticamente non era del tutto in regola);

- perchè arretrati? a che titolo?

- e chi non ha la somma intera come verrà inquadrato?

Sono state apportate migliorie agli immobili negli anni in cui gli inquilini/proprietari (occupanti, termine utilizzato dal Comune, come fossero stati li a sbafo di un Comune che ha pagato un debito vero, ma non acceso da loro che, al contrario, hanno dato anche molto denaro per essere proprietari).

Preciso infine e ci tengo che i signori che oggi sono all'interno delle palazzine, inquilini/proprietari, hanno avuto cause vinte, per emissione di cambiali false da parte della cooperativa. Che le chiavi degli alloggi sono state consegnate nelle mani dei signori in questione, che non hanno mai sfondato porte o vetri, che hanno pagato quote condominiali ogni mese, hanno pagato ditte per pavimentazioni, cabina idrica, allacci di forniture di utilità primaria.

Ecco vorrei infine mi fossero chiarite punto per punto le richieste del Comune di Tivoli, perchè ho una madre di 93 anni che vive in quella casa e che si sta battendo da quando era una giovane donna per salvaguardarne il diritto acquisito pagando, con soldi onesti. una Cooperativa diomississ.....

-Il modello inviato per l'assegnazione sembra quello previsto per le Case Popolari.

In relazione ai quesiti prospettati vengono di seguito forniti i richiesti chiarimenti tenuto conto del vigente regolamento comunale:

01 Come verrà calcolato il costo dell' affitto o della vendita?

Il regolamento comunale di assegnazione degli alloggi di edilizio economico sociale realizzati nella aree interessate agli interventi ex Legge 18.04.1962 nr.167 in piano di zona nr.2 BAGNI - ALBULE approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 17 del 12.04.2024 all'art. 4 ha regolato le modalità di assegnazione mediante trasferimento di proprietà degli alloggi di E.E.S. stabilendo che :

_ Gli alloggi sono riscattati al prezzo stimato tenuto conto dei valori medi di mercato interpolati con i dati desunti dal sistema Banca OMI ridotto delle quote seguenti, allo stato è in corso una valutazione di stima puntuale degli alloggi interessati che tenga conto da un lato dei valori approvati dalla Agenzia dell'Entrate (OMI) e dall'altro il grado di compromissione dell'unità abitativa per il decorso del tempo; una volta determinata la cifra sintetica, verrà sottoposta agli interessati acquirenti;

_ il regolamento prevede, a fronte degli interventi curati dagli occupanti negli anni, uno sconto del 50% del costo agli effetti della Legge 147_2013, art.1, comma 392, attesa la dichiarazione di pubblica utilità pronunciata dal consesso consiliare in relazione alle tutele accertate a favore degli occupanti in buona fede;

_il regolamento, sempre all'art. 4, prevede che per l'occupazione degli alloggi venga riconosciuto all'ente locale da parte dell'interessato un canone di occupazione a decorrere dal 01.01.2019 per l'uso del bene pubblico, valutato sempre mediante utilizzo delle tabelle Banca OMI dell' Agenzia delle Entrate, ritenute congrue tenuto conto del contesto abitativo;

02 perché arretrati? a che titolo?

La delibera di Consiglio Comunale nr. 17_2024, con l'accertamento dei cespiti di proprietà comunale, in forza del contenzioso maturato e dell'avvenuta acquisizione al patrimonio degli stessi, ha sostenuto l'ambito di valorizzazione anche ai fini della occupazione degli spazi abitativi, fissando i criteri per il recupero degli importi maturati.

Il periodo di 5 anni è il tempo ritenuto recuperabile, visti anche i costi afferenti le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria in corso di accertamento, i cui oneri sono stati declinati a scomputo delle annualità antecedenti il 31.12.2018;

Il valido titolo che ha fatto sorgere il diritto di credito per l'ente locale è l'occupazione di unità abitative di proprietà pubblica

03 chi non ha la somma intera come verrà inquadrato?

L'art. 4 del regolamento prevede che in caso di condizioni di disagio economico degli interessati, operano queste alternative cumulabili tra di loro :

- a) Il canone di occupazione come determinato dall'ente locale è sommato al prezzo di vendita dell'unità abitativa con la possibilità dell'interessato a fare richiesta di rateizzazione per nr. 15 anni dell'intera somma, l'immobile verrà trasferito in proprietà al conduttore a seguito di pagamento della ultima rata del prezzo di vendita maggiorato al tasso legale vigente (art.1523 c.c.);
- b) Il canone di occupazione può essere anche oggetto di separata rateizzazione in un numero massimo di 120 rate, seppure in assenza da parte del conduttore della richiesta della proprietà dell'edificio.

04 Il modello inviato per l'assegnazione sembra quello previsto per le Case Popolari.

La delibera di Consiglio Comunale nr. 17 del 12.04.2024, in sede di approvazione del regolamento per vendita degli alloggi ex Cooperativa Conti, ha riconosciuto la natura di pubblica utilità dei corpi di fabbrica, attribuendo agli stessi i caratteri di una forma di edilizia economico sociale, con rinvio di parte delle previsioni regolamentari alla L.R. 12_1999 propria dell'edilizia E.R.P. in modo da definire alcuni precetti valutativi in modo oggettivo.

FAQ n. 02 del 03.01.2025

Vie brevi sono stati posti i quesiti di seguito riportati:

01 In caso di tre fratelli, chi deve necessariamente presentare la manifestazione d'interesse?

02 requisito reddituale come superarlo?

03 la presentazione della domanda posso farla io?

04 l'inquilino che paga da oltre 25 anni affitto ad un sedicente proprietario, chi dovrebbe presentare la manifestazione d'interesse ?

In ordine ai quesiti posti vengono di seguito forniti i seguenti elementi di valutazione desunti dal regolamento di ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA ECONOMICO SOCIALE REALIZZATI NELLE AREE INTERESSATE AGLI INTERVENTI EX LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167 PIANO DI ZONA N. 2, BAGNI-ALBULE, approvato con la delibera di Consiglio Comunale nr. 17_2024:

01 In caso di presenza di più fratelli interessati alla partecipazione alla manifestazione d'interesse, la domanda dev'essere sottoscritta da tutti gli interessati.

02 In requisito reddituale previsto dall'art. 2 del regolamento è previsto solo in caso di richiedenti in possesso di valido titolo ma che abbiano abbandonato spontaneamente l'alloggio, allo stato disabitato. Il requisito reddituale non è previsto in caso di possesso dell'immobile.

03 la domanda può essere inoltrata dal possessore dell'immobile con dimostrazione del titolo di occupazione;

04 l'inquilino che paga da oltre 25 anni in affitto è legittimato a presentare la domanda corredata da contratto di utenza, pagamento tassa rifiuti e simile, non essendo stato legittimato altro soggetto in alcuna forma giuridica. Appare utile anche il certificato di residenza storica dell'affittuario.