



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

ORIGINALE

**SETTORE II - SERVIZIO II
PATRIMONIO**

DETERMINAZIONE

N. Settoriale 145 del 05-09-2017

Oggetto: Approvazione valore venale delle aree concesse in diritto di superficie nel PEEP di Pavona ai fini della trasformazione in diritto di proprietà

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 18.04.2017 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2017 - 2019 e il DUP 2017 - 2019, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 29.05.2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione e Piano delle Performance 2017 - 2019 e sono stati affidati i capitoli di bilancio in gestione ai dirigenti e ai responsabili dei servizi;

Premesso che:

l'articolo 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare, approvati a norma della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865/1971;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 20 maggio 2016 ad oggetto:

CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI APPROVATI A NORMA DELLA LEGGE 18 APRILE 1962, N. 167, OVVERO DELIMITATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865 GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, AI SENSI DELLA LEGGE 23 DICEMBRE 1998, N. 448 ART. 31, COMMI DA 45 A 50 APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

È stato stabilito, tra l'altro, di

1. di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di edilizia economica Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ;

2. di prendere atto che il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135, ha stabilito, con l'art. 23-ter, comma 1-bis, l'ulteriore modifica dell'art. 31, comma 46, lettera a) della legge n. 448/1998 disponendo che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (oggi art. 18 del D.P.R. n° 380/2001) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione e pertanto, di autorizzare o la sottoscrizione di nuove convenzioni nei casi in cui non è ancora scaduto il termine dei venti anni dalla stipula ;

3. di approvare, conseguentemente, i criteri di calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese in ambito P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71, determinati con le modalità stabilite dall'art. 31 - comma 48 - della L. 23/12/1998 n. 448, così come modificato dall'art. 1 - comma 392 - della Legge 27/12/2013 n. 147;

4. di subordinare la stipulazione delle convenzioni di cui al precedente punto 1 alla corresponsione di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48, legge 448/98 e smi;

5. di demandare

- ai servizi urbanistica e patrimonio :

l'onere della rilevazione di tutte le convenzioni sottoscritte in tutti i piani di zona del territorio comunale;

Considerato che in merito a quanto sopra, a cura del servizio patrimonio in collaborazione con il servizio urbanistica, è stato redatto uno specifico progetto con l'obiettivo di verificare le proprietà da cedere, procedere alla determinazione del valore delle aree e porre in essere ogni altra attività necessaria alla conclusione del procedimento in favore dei singoli richiedenti, al quale tutto lo staff, composto da personale tecnico ed amministrativo, sta lavorando.

Viste le indicazioni fornite in merito ai criteri da adottare , nel manuale adottato, nell'ambito degli interventi a supporto della Pubblica Amministrazione, dal Centro servizi FORMEZ – dipartimento della Funzione Pubblica, ai quali i tecnici comunali hanno inteso uniformare la propria stima, in ossequio di principi di equità e trasparenza condivisi con l'Amministrazione;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 257 del 29/12/2016, esecutiva, con la quale sono stati approvati i seguenti parametri di base:

Valore venale di riferimento quello riferito alle civili abitazioni, estrapolati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, pubblicata dall'agenzia del territorio (ultimo dato disponibile) per zona omogenea Albano-Cecchina e Pavona;

Incidenza delle parti comuni ed accessorie pari al 15%

Incidenza del valore dell'area sul fabbricato pari al 15%;

Visto il crono programma redatto dal servizio patrimonio sulla base degli atti disponibili e tenuto conto che le valutazioni debbono necessariamente seguire la medesima programmazione;

Visto che sulla base del crono programma elaborato dal gruppo di progetto, sono state completate le verifiche del PEEP di Pavona, di conseguenza, determinato dai tecnici comunali il valore venale delle aree ivi ricomprese ai fini della trasformazione in diritto di proprietà di tutti i lotti già concessi in diritto di superficie, per un totale di 2 lotti, che è stato trasmesso al servizio patrimonio in data 4/09/2017;

Dato atto che è stato verificato il rispetto dei parametri fissati come sopra specificati, secondo quanto demandato dalla Giunta Comunale e che, pertanto, si può dare seguito alla loro approvazione;

DETERMINA

Per tutte le motivazioni in premessa di approvare la determinazione del valore venale delle aree per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie redatto dai tecnici comunali sulla base dei parametri sopra richiamati, con riferimento al piano di zona Pavona, per numero complessivo di lotti 2, che di seguito si riportano:

N°	ASSEGNATARIO		MC	REP./CONV.	C.E.
1	Soc. Coop. NOVA arl	Lotto A	18.010,96	Rep. N. 619/77	C.E. n. 22/76 - b - c del 30/08/1978 e ss.ii.
		Lotto B			C.E. N. 22/76 - d del 31/08/1989

tutti specificati nella perizia redatta dai tecnici comunali che allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che le perizie attengono al solo valore dell'area e non comprendono l'eventuale onere da corrispondere in caso di rimozione anticipata dei vincoli, da determinarsi con separato atto ed in funzione degli anni residui della convenzione;

Di dare atto altresì che i singoli corrispettivi verranno determinati secondo la normativa vigente, sulla base dei millesimi di proprietà, esclusivamente per le domande pervenute;

Di dare atto, infine, che tali valori saranno soggetti a revisione, nei termini disposti nella richiamata deliberazione 257/2016;

IL RESPONSABILE
SETTORE II - SERVIZIO II
Rag. Maurizia Di Felice

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n. 82 del 07/03/2005