



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

ORIGINALE

SETTORE II - SERVIZIO II PATRIMONIO

DETERMINAZIONE

N. Settoriale 78 del 16-05-2018

Oggetto: VALORE VENALE DELLE AREE RICOMPRESSE NEL PEEP PAVONAAGGIORNAMENTO PER IL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DEL PREZZO DI 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 5

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 26.03.2018 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione degli esercizi 2018 - 2020 ai sensi degli art.10 del D.Lgs. n. 118/2011 e 151 del D.Lgs. n. 267/2000. Aggiornamento DUP 2018 - 2020 Sezione Operativa;

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 REGOLMENTO 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 sulla base dei criteri ivi individuati e tenuto conto delle indicazioni contenute, nel manuale adottato, nell'ambito degli interventi a supporto della Pubblica Amministrazione, dal Centro servizi FORMEZ-dipartimento della Funzione Pubblica, i tecnici comunali hanno elaborato le relative stime, in ossequio di principi di equità e trasparenza condivisi con l'Amministrazione e ratificati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 257 del 29/12/2016 e secondo i seguenti parametri:
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%;

che con riferimento al PEEP di Pavona con determinazione del Servizio Il Patrimonio n°828 del 06/09/2017 , le stime come sopra redatte sono state formalmente approvate e pubblicate;

Considerato altresì

Che la richiamata Delibera di Giunta Comunale n°257 del 29/12/2016 disponeva l'aggiornamento dei parametri riferiti alla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, pubblicata dall'agenzia del territorio per le zone omogenee di Albano, Cecchina e Pavona;

Visto il calcolo rielaborato dai tecnici del servizio tecnico comunale sottoscritto dai tecnici comunali il 27/03/2018, quale aggiornamento della precedente perizia;

DETERMINA

Per tutte le motivazioni in premessa

1. Di approvare ,ad aggiornamento della determinazione n° n°828 del 06/09/2017, la stima del valore venale 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, di cui di seguito si riporta lo schema:

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE - PAVONA

NUOVO CALCOLO

Valore minimo OMI anno 2017 - 2Semestre	€ 1 400,00	
Rapporto mq/mc	€ 1.400/3	€ 466,67 al mc
Incremento valore 15% (parti comuni box)		€ 70,00
Valore €/mc + incremento 15%		€ 536,67

7. TABELLA GENERALE DEI CORRISPETTIVI

lotto	ASSEGNATARIO	MC	€/MC	Corrispettivo del valore venale dell'area (15%) abbattuto del 40% (delibera 30/2016) al lordo degli oneri già versati
1	Soc. Coop. NOVA arl	18 010,96		€ 869 929,37
2	Soc. Edilizia Nettunense	6 231,91	€ 536,67	€ 301 001,25
		4 968,09		€ 239 958,75
TOTALI		29 210,96		€ 1 410 889,37

2. di dare atto che la perizia relativa al lotto 1 attiene al solo valore dell'area e non comprende 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, mentre quella riferita al lotto 2, trattandosi di edificazione già effettuata in diritto di proprietà, il valore venale, come sopra determinato, costituisce esclusivamente il valore da utilizzare per il calcolo della rimozione dei vincoli;
3. 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;
4. di dare atto che tali valori saranno oggetto di revisione e aggiornamento periodico, nei termini disposti nella richiamata deliberazione GC n°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