



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

ORIGINALE

SETTORE II - SERVIZIO II PATRIMONIO

DETERMINAZIONE

N. Settoriale 38 del 21-03-2017

Oggetto: Determinazione del valore venale delle aree incluse nel PEEP di Albano ai fini della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale nr . 32 del 20.05.2016 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2016-2018, il DUP 2016-2018 immediatamente esecutivo e aggiornato con delibera di C.C.n.71 del 14/11/2016;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n.117 del 13.06.2016, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il PEG per l'esercizio 2016 ed affidata la gestione ai Responsabili dei servizi, con la stessa individuati;

Visto il Bilancio di previsione 2016 - 2018 assestato con deliberazione di Consiglio Comunale n.82 del 28/12/2016 , disponibile in consultazione informatica nel software gestionale dell'ente;

Preso atto che il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2017 è stato prorogato al 31 marzo 2017 dall'art. 5, comma 11, del decreto legge 30 dicembre 2016, n. 244 (c.d. mille proroghe), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 304 del 30 dicembre 2016;

Visto l'art. 163 del d.lgs. n. 267/2000, che disciplina l'esercizio provvisorio e la gestione provvisoria, il quale al comma 3 prevede che *"L'esercizio provvisorio è autorizzato con legge o con decreto del Ministro dell'interno che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 151, primo comma, differisce il termine di approvazione del bilancio, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-Città ed autonomia locale, in presenza di motivate esigenze. Nel corso dell'esercizio provvisorio non è consentito il ricorso all'indebitamento e gli enti possono impegnare solo spese correnti, le eventuali spese correlate riguardanti le partite di giro, lavori pubblici di somma urgenza o altri interventi di somma urgenza. Nel corso dell'esercizio provvisorio è consentito il ricorso all'anticipazione di tesoreria"*;

Visto, inoltre, il successivo comma 5 del medesimo art. 163 che testualmente recita: *"Nel corso dell'esercizio provvisorio, gli enti possono impegnare mensilmente, unitamente alla quota dei dodicesimi non utilizzata nei mesi precedenti, per ciascun programma, le spese di cui al comma 3, per importi non superiori ad un dodicesimo degli stanziamenti del secondo esercizio del bilancio di previsione deliberato l'anno precedente, ridotti delle somme già impegnate negli esercizi precedenti e dell'importo accantonato al fondo pluriennale vincolato, con l'esclusione delle spese:*

- 1) tassativamente regolate dalla legge;
- 2) non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi;
- 3) a carattere continuativo necessarie per garantire il mantenimento del livello qualitativo e quantitativo dei servizi esistenti, impegnate a seguito della scadenza dei relativi contratti.";

Considerato che il Bilancio di previsione per l'esercizio 2017 non è stato ancora deliberato e che, quindi, si ritiene di avvalersi del combinato disposto di cui ai suddetti commi 3 e 5 del citato art. 163 del d.lgs. n. 267/2000 relativo all'esercizio provvisorio e alla gestione provvisoria;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 10.01.2017 con la quale è stato Approvato il PEG provvisorio esercizio 2017 e sono state assegnate le risorse di bilancio ai dirigenti e responsabili di servizio per l'esercizio finanziario 2017 come da Bilancio di previsione 2016-2018 assestato;

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 Albano, 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 22 lotti, che è stato trasmesso al servizio patrimonio in data 16/03/2017;

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 Cecchina Uno, per numero complessivo di lotti 22, che di seguito si riportano:

lotto	ASSEGNATARIO	MC	REPERTORIO/CONVENZIONE	C.E.
1	Primavera Glaciale '64	5.544	Rep. 1409 del 07.10.1982	56/80
2	Betulla '78	5.168	Rep. 1597 del 30.06.1984	3/81
3	Leonessa d'Italia	1.187	Rep. 1156 del 09.11.1981	60/80-B
4	Rinascita 1972	9.981	Rep. 1115 del 03.10.1984	89/81-B
6	Una casa insieme	3.500	Rep. 1606 del 26.07.1984	37/84-B
7	Progresso Albanense	4.500	Rep. 1602 del 14.07.1984	19/84
8	Rinascita 1972	5.100	Rep. 1603 del 14.07.1984	41/84
9	La Villetta	5.168	Rep. 1362 del 28.06.1982	51/81
10	La Villetta	5.168	Rep. 1362 del 28.06.1982	51/81
11	La Villetta	3.500	Rep. 2137 del 28.06.1986	3/86
12	Coop CEPA	8.300	Rep. 1528 del 04.07.1983 Rep. 1822 del 09.02.1985	9/83 - E
13/p	La Serena '76	4.344	Rep. 1001 del 12.03.1980	4/80 A-B-C
13/p	Una casa insieme	3.682,78	Rep. 1007 del 19.03.1980	30/80
13/p	Ed. Edera	4.698,19	Rep. 999 del 18.02.1980	84/79
15	Ed. Edera	4500	Rep. 1614 del 07.11.1984	84/84
17	I due pini srl	5536	Rep. 1000 del 04.03.1980	166/77
19	L'Ideale Srl	5168	Rep. 1035 del 08.11.1980	112/76
20	Ed. Edera	5168	Rep. 303 del 30.11.1976	24/76
21	Coop. MAGISTRA	5168	Rep. 714 del 29.03.1978	120/76
22	La Betulla 1972	5700	Rep. 247 del 02.09.1976	88/75

tutti specificati nella prizia 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

