



CITTA' di SOVERATO

(CALABRIA)

SETTORE n. 4 – Edilizia Privata e LL.PP

DETERMINA DI SETTORE	OGGETTO:
N. 37 DEL 15/04/2024	Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà a favore dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS della Cooperativa “Nuova Urbanistica” e contestuale scioglimento anticipato dei Vincoli Peep ai sensi della L. 448/1998 art. 31 commi 45/50 e s.m.i. Foglio 10 particella 413 sub 17

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la legge 23/12/1998 n. 448 art. 31 commi 45 che stabilisce che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;

VISTE le convenzioni stabilite ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, 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'art. 8, commi 1, 4 e 5 della 28 gennaio 1977, n. 10 alle seguenti condizioni:

- a) Per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 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;
- b) In cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio, calcolato ai sensi del comma 48;

VISTA la legge n. 448/1998 (Finanziaria 1999) all'art. 31 commi 45 e ss. ha peraltro modificato la disciplina di cui alla Legge 549/95 all'art. 3 (successivamente modificata dalla Legge 662/96), nel seguente modo:

- Riducendo il corrispettivo a circa un 30% del valore di mercato a fronte della stipula di una nuova convenzione ai sensi dell'art. 8, commi 1, 4 e 5 della legge n. 10/1977, che sostanzialmente conferma i vincoli Peep (in ordine principalmente alla trasferibilità degli alloggi e al diritto di prelazione da parte del comune) per la durata di trent'anni meno il tempo già trascorso dalla convenzione precedente;
- Attribuendo all'Amministrazione Comunale la competenza, su parere del proprio ufficio tecnico, per la determinazione del corrispettivo;
- Prevedendo la possibilità di acquisto della proprietà dell'area, sulla base dei millesimi spettanti,

per i singoli proprietari degli alloggi;

VISTO che con Delibera di C.C. n. 30 del 29-09-2008 e con Delibera di C.C. n. 6 del 30/04/2021, questo settore è stato autorizzato, a procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle Cooperative Edilizie che ne hanno avanzato richiesta;

VISTA l'istanza prot. generale 9393 del 09/09/2021, con la quale la Cooperativa Edificatrice Nuova Urbanistica a.r.l. ha richiesto la trasformazione della concessione dell'area su cui insiste il fabbricato in parola da diritto di superficie in quello di proprietà, relativamente al lotto di terreno sito in Via Italia 39 e distinto in catasto la foglio di mappa n.10 particella 413;

VISTO l'atto di costituzione di superficie Rep. N. 17118, stipulato in data 10/07/1987, tra il Comune di Soverato e la "Coop. Edificatrice Nuova Urbanistica a.r.l.", con il quale è stato ceduto in diritto di superficie a favore della stessa, un appezzamento di terreno edificabile destinato a edilizia residenziale, compreso nell'ex Piano di Zona ai sensi della L. 167 del 18/04/1962 e s.m.i. della superficie di mq. 550, identificato e distinto in catasto al foglio di mappa n. 10 particella 413;

VISTO l'atto di divisione Rep. N° 2251 del 19/07/2023, stipulato in pari data, con il quale tra l'altro si è convenuto di assegnare ai Sig.ri OMISSIS ed OMISSIS il locale deposito identificato catastalmente al Foglio 10 particella 413 sub 17;

VISTA la documentazione inoltrata dalla su indicata Cooperativa, necessaria per l'individuazione dei parametri utili alla definizione della somma dovuta al trasferimento del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la cancellazione anticipata dei vincoli PEEP;

CONSIDERATO che trattasi di aree con destinazione residenziale, ma che sono state utilizzate per insediamenti di edilizia economica popolare e che pertanto sussiste una condizione di minor apprezzamento rispetto a quello residenziale libero;

VISTA la perizia tecnica di stima di un complesso di fondi espropriati, redatta in data 27/02/1996, ove viene indicata alla lett. C, la stima del prezzo di vendita è fissata in € 42,93/mq rivalutata secondo indice ISTAT al 2009 ad € 56,77/mq e con riferimento a quanto su indicato, all'obiettivo della presente valutazione, a tutte le considerazioni suddette, nonché tenuto conto di ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, si ritiene equo e significativo l'indice di utilizzazione espresso dal mc di edificazione realizzabile su ogni mq. d'area disponibile, che verrà assunto quale parametro unitario e che per effetto di ciò, il valore di € 56,77/mq, sarà convertito in € 21,00/mc;

VISTA la richiesta dei Sig.ri **OMISSIS e OMISSIS** per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà del 02/04/2024 prot. 4016;

VISTO il calcolo della rivalutazione monetaria aggiornato al 31/12/2022 che riporta il valore rivalutato di €. 26,88 €/mc;

VISTA la legge 244/2007 (Finanziaria per il 2008), che ha recepito le indicazioni della Corte Costituzionale, contenute nella sentenza n. 348 del 24/10/2007, dichiarando illegittimo l'art. 5 bis

comma 1 del decreto legge 11 luglio 1982 n. 333, ove prevede che nella determinazione del prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà deve prendersi a base di calcolo l'equa ripartizione stabilita dall'art. 2, comma 89 della finanziaria per il 2008 che recita "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento" da decurtare nei limiti del 60% come previsto dall'art. 31, comma 48 della Finanziaria per il 1999;

RITENUTO che la convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 8 della legge 10/1977, ha una durata complessiva trentennale, trascorsa la quale i vincoli sono eliminati senza la necessità di ulteriori adempimenti;

Per questi motivi, si propone che:

- Lo svincolo possa essere chiesto contestualmente all'applicazione della disciplina di cui all'art. 31 della legge 448/98, e prima del decorso del termine di scadenza trentennale delle nuove convenzioni;
- Il corrispettivo da versare sia determinato secondo le modalità previste dalla presente determinazione;

Come ulteriore conseguenza, la somma da corrispondere al Comune per la contestuale liberazione dei vincoli PEEP sarà così calcolata: (Valore venale dell'immobile X 30%) : 30 X (30-anni già trascorsi dalla data di stipula della convenzione originaria);

VISTO il D.lgs. 267/2000;

VISTA la determina n. 13 del 25/03/2009 di approvazione dello schema tipo di Convenzione ai sensi dell'art. 8 commi 1,4 e 5 della L. 10/77, quale parte integrante e inscindibile della presente determinazione

DETERMINA

1. La premessa narrativa rappresenta parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di utilizzare per la determinazione del valore venale degli immobili PEEP per l'anno 2023 il valore di €/mc 26,88;
3. Di provvedere ai fini del presente atto alla stipula dell'atto di trasformazione pro quota del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area e contestuale attestazione di cancellazione dei vincoli PEEP gravanti sull'immobile previo il pagamento di un corrispettivo pari alla somma risultante dalla seguente formula:

Valore dell'area mc 5140 X (€ 26,88-25%) – (Oneri di concessione del diritto di superficie versati e rivalutati ISTAT) X 60% + cancellazione anticipata dei vincoli PEEP (Valore dell'immobile) X 30%): 30) X (30 – anni già trascorsi dalla data di stipula della convenzione originaria);

- Somme per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà (Valore dell'immobile = mc 5140 X € 26,88 - 25%) = € 138.163,20 - (€ 8.303,41 oneri di concessione del diritto di superficie versati e rivalutati ISTAT) X 60% = € 57.131,39;

4. Somme per cancellazione anticipata dei vincoli PEEP = 0
5. Di dare atto che come da calcolo sopra riportato, il valore totale scaturente dalle somme dovute dai Cooperatori, al Comune di Soverato per trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la cancellazione anticipata dei vincoli PEEP, risulta pari ad € 57.131,39 da versare integralmente prima della stipula della convenzione oltre alla restante somma da versare come maggiori oneri di esproprio;
6. Di stabilire che la stipula dell'atto, avverrà dopo il versamento dei corrispettivi sia per i maggiori oneri di esproprio che per la trasformazione e comunque entro sei mesi della comunicazione degli avvenuti versamenti;
7. Di notificare la presente determinazione ai Signori: OMISSIS CF: in atti e Omissis C.F.: in atti ;
8. Di stabilire che per effetto della procedura di calcolo il nominativo di cui sopra dovrà provvedere a corrispondere le seguenti somme:

Importo Coop. "Nuova Urbanistica"	Millesimi di unità immobiliare	Importo socio per maggiori oneri di esproprio	Totale socio Coop. "Nuova Urbanistica"
€ 57.131,39	1,91	€ 0.00	€ 109,24

9. Di dare atto che tutte le spese inerenti all'attuazione del presente provvedimento, (notarili catastali ecc), saranno a totale carico del richiedente;
10. Di dare atto che le somme saranno versate sul C/C Bancario del Comune di Soverato presso Banca Centro Calabria, con le seguenti coordinate bancarie: IT25Y0825804401006000003572;
11. Di disporre la pubblicazione della presente determinazione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni;
12. Di trasmettere copia della presente determinazione, per quanto di competenza, all'Ufficio di Segreteria, all'Ufficio di Ragioneria, al Sig. Sindaco.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
f.to Ing. Guido Bisceglia