



COMUNE DI EMPOLI



CENTRO DI RESPONSABILITA':

U.O.C. Patrimonio e Concessioni

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

753 del 22/06/2022

Oggetto:

PEEP IN LOCALITA' POZZALE – VIA DELLA PRESANELLA, 1 (CONV. ORIGINARIA NOTAIO VERRE REP. 69810 DEL 06/03/1981) - DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' EX COMMA 47-48 E PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI EX COMMA 49 BIS L. 448/1998 ART. 31 – RICHIEDENTE: M.F.

LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA

Visti:

- il D. lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, successive modifiche e integrazioni, Tuel;
- il D. lgs. 118/2011, successive modifiche e integrazioni, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti Locali e dei loro Organismi;
- l'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000, secondo cui spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresi l'adozione degli atti amministrativi che impegnano l'Ente verso l'esterno, di attuazione degli obiettivi e dei programmi adottati dagli organi politici, secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai Regolamenti comunali.
- lo Statuto Comunale ed i seguenti vigenti Regolamenti Comunali: Regolamento degli uffici-servizi; Regolamento sui controlli interni; Regolamento di Contabilità; Regolamento per la disciplina dei contratti;
- il decreto del Sindaco n° 66 del 01/08/2019 con cui è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di direzione del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio;
- il Decreto del Dirigente del Sett. LL.PP. n.83 del 30/06/2021, con il quale è stato conferito alla sottoscritta l'incarico di titolare di posizione organizzativa;

Richiamate:

- la deliberazione CC n. 130 del 30/12/2021 "Bilancio di Previsione 2022-2024 - Esame ed Approvazione";
- la deliberazione GC n. 264 del 30/12/2021 "Piano Esecutivo di Gestione anno 2022-2024 - Assegnazione risorse ai dirigenti";

Preso atto che la presente determinazione è assunta anche in qualità di Responsabile del Procedimento per il Servizio Espropri e Patrimonio, come da attestazione resa e conservata agli atti, con la quale la stessa ha attestato la completezza e correttezza dell'istruttoria e di non essere in conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dell'art. 6 bis della Legge n. 241/1990;

Premesso che, con Deliberazione Giunta Comunale n° 220 del 03/12/2021 ad oggetto” *INDIVIDUAZIONE AREE E FABBRICATI DA DESTINARE A RESIDENZE ED ATTIVITÀ PRODUTTIVE: DETERMINAZIONE PREZZI DI CESSIONE E CONCESSIONE ANNO 2022- APPROVAZIONE DEI CORRISPETTIVI PEEP DI TRASFORMAZIONE-SOSTITUZIONE CONVENZIONE E RIMOZIONE DEI VINCOLI EX ART. 31 L. 448/1998 CAMMA 45 E SS. .”* è stata data attuazione alle nuove disposizioni legislative in materia di Peep;

Dato atto che:

- annualmente l'A.C., a norma delle disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 art. 172 comma 1 lett c), delibera tra l'altro in merito ai prezzi (corrispettivi) dovuti all'A.C. per le istanze di trasformazione del diritto di superficie in proprietà e per le sostituzioni delle convenzioni ex art. 31 comma 46, 47 e 48 della L. 448/1998;

- con detta Deliberazione della Giunta Comunale n° 220 del 03/12/2021 è stato deliberato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, sostituzione convenzioni aree PEEP ed i prezzi per l'affrancazione dei vincoli Peep da applicare alle istanze Anno 2022 ex art. 31 comma 45/46/47/48 e 49 bis,ter e quater della L. 448/1998;

Vista l'istanza del 26/5/2022, inoltrata con richiesta urgente in data 01/06/2022, agli atti dell'Ufficio Espropri e Patrimonio, della Sig. ra [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...], tendente ad ottenere la tempestiva trasformazione del diritto di superficie in proprietà ed eliminazione dei vincoli ex art. 31 comma 45/46/47/48 e 49 bis e ss della L. 448/1998 per le unità identificate al CF Foglio di Mappa 30, come segue:

- Particella [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] cat. A/2, con unita la particella [OMISSIS...]; (appartamento per civile abitazione, cantina/lavanderia e resede frontale);
- Particella [OMISSIS...] [OMISSIS...] cat. C/6, con unite le particelle [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...] (autorimessa, rampa di accesso e resede tergale), con millesimi dichiarati pari a 100,000;

Accertato che:

- con la convenzione per la costituzione del diritto di superficie (rep. 69810/1981 rogiti Notaio Verre), registrata a Empoli il 29/5/1981 al n° 1807 Serie I, è stato concesso, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, per anni 99 rinnovabili, alla Cooperativa Alloggi Bifamiliari Ospedalieri – C.A.B.O. s.r.l. area edificabile di 1246,08 mq, posta nel Peep in località Pozzale, per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione di piani due, oltre a piano seminterrato;
- l'area suddetta è contraddistinta oggi al Catasto Terreni del Comune di Empoli nel foglio di mappa 30 dalla particella 505 e dalle varie particelle limitrofe costituenti i resedi e rampe di accesso, frontali e tergalì, delle diverse unità immobiliari (10) facenti parte del più ampio fabbricato;

Dato atto che per quanto attiene il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie ex art. 31 comma 47 e 48 della Legge 448/98, in attuazione alla citata Deliberazione della Giunta Comunale n° 220/2021:

- è stabilita per la determinazione del prezzo al mq. la formula di calcolo a seguire: $CT: (VA + RD)/2 \times 0,60 - OC$ CT = Costo totale – Corrispettivo del terreno VA = valore venale dell'area (=

prezzi su delibera) RD = reddito dominicale (in luogo dei fitti coacervati dell'ultimo decennio); OC = oneri già corrisposti rivalutati secondo millesimi di proprietà dell'unità residenziale e relative pertinenze;

- è stabilito in € **45,92/mq** il prezzo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, relativamente agli immobili sopra descritti e costruiti sull'area concessa in diritto di superficie e, pertanto, per i complessivi 1246,08 mq concessi in € 57.219,99 e pertanto, relativamente ai 100,000 millesimi dell'istante, in € 5.722,00 a cui va sottratto quanto già corrisposto per il solo terreno per i millesimi dichiarati della proprietà dell'istante, come rivalutato d'ufficio in € 925,63, e pertanto il corrispettivo dovuto è pari ad € 4.796,37;

Dato atto che, per quanto attiene il corrispettivo dovuto per l'affrancazione dei vincoli ex dell'art. 31 comma 49 bis e ss l. 448/1998, in attuazione alla citata Deliberazione della Giunta Comunale n° 220/2021:

- è stabilita la seguente formula di calcolo: $CRV = Cc. 48 \times QM \times 0,5 \times (ADC - ATC)/ADC$ (*CRV = Corrispettivo rimozione vincoli Cc. 48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998 QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare ADC = Numero degli anni di durata della convenzione = 30 anni laddove tale durata non sia espressamente indicata in convenzione; ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione*);

- è stabilito in € 4.796,37 il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, Cc. 47), in anni 99 la durata della convenzione ed in anni 41 gli anni già trascorsi, in 0,60 (in realtà 0,59) il coefficiente da applicare e quindi in € 714,65 il corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli con l'abbattimento disposto con DM 151/2020, trattandosi di diritto di superficie, per un corrispettivo totale di € 5.714,65 (= € 4.796,37 + € 714,65);

- il preventivo di € **5.714,65** è stato trasmesso ed accettato come da documentazione in atti di maggio 2022;

Ritenuto quindi di poter procedere a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 45/46/47/48 e 49 bis e ss della L. 448/1998, alla sottoscrizione di una nuova convenzione nella quale sia prevista la trasformazione del diritto di superficie in proprietà, l'avvenuto pagamento del corrispettivo determinato dal Comune a norma delle disposizioni di cui al comma 47, 48 e 49 bis, dando atto che non ci sono vincoli di determinazione del prezzo massimo di vendita e di locazione in quanto ormai scaduto il termine trentennale, oggi ventennale, senza null'altro a pretendere tra le parti;

Visto il Decreto legislativo 118/2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5 maggio 2009, n. 42", ed, in particolare, il principio contabile applicato della contabilità finanziaria, allegato 4/2, paragrafo 3, in merito all'accertamento delle entrate, a norma del quale:

- con l'accertamento dell'entrata il responsabile cui è affidata la gestione attesta la ragione del credito e il relativo titolo giuridico, individua il debitore, l'importo del credito e la relativa scadenza;

- l'accertamento presuppone idonea documentazione e si perfeziona mediante l'atto gestionale con il quale vengono verificati ed attestati i requisiti anzidetti e con il quale si dà atto specificamente della scadenza del credito in relazione a ciascun esercizio finanziario contemplato dal bilancio di previsione;

- l'accertamento delle entrate è effettuato nell'esercizio in cui sorge l'obbligazione attiva con imputazione contabile all'esercizio in cui scade il credito;
- nel caso di rateizzazione di entrate proprie l'accertamento dell'entrata è effettuato ed imputato all'esercizio in cui l'obbligazione nasce a condizione che la scadenza dell'ultima rata non sia fissata oltre i 12 mesi successivi;

Ritenuto, con il presente atto, di procedere all'accertamento delle entrate di cui sopra in conformità a quanto previsto dal citato principio contabile 4/2;

Dato atto che, per quanto detto sopra, la presente determinazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

DETERMINA

1. Di accertare l'importo di € **5.714,65** relativo all'istanza di trasformazione/eliminazione vincoli Peep, presentata dalla proprietaria dell'alloggio e del garage in premessa, a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 46-48 e 49 bis L. 448/1998, per il periodo dal 01/01/2022, nei confronti della Sig. ra [OMISSIS...] (C.F.: [OMISSIS...]) con scadenza 31/12/2022, procedendo in accoglimento, nonché in adempimento alle deliberazioni di questa Amministrazione assunte sino ad oggi, alla sottoscrizione di una nuova convenzione che preveda: - la trasformazione del diritto di superficie in proprietà; - l'avvenuto pagamento dell'importo pari ad € **5.714,65** quale corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e per l'affrancazione dei vincoli (comma 47, 48 e 49 bis e ss.), dando atto che la proprietaria degli immobili non è tenuta ad osservare alcun vincolo di determinazione di prezzo di vendita o locazione in quanto ormai scaduto il termine trentennale, oggi ventennale, senza null'altro a pretendere tra le parti;
2. Di imputare, in applicazione del principio contabile 4/2 allegato al D. lgs. 118/2011 richiamato nelle premesse, l'importo di € **5.714,65** al Capitolo 484801 esercizio 2022, come da tabella in calce;
3. Di attestare, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000, in conformità all'art. 6 del vigente Regolamento del Sistema Integrato dei Controlli Interni, che la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e che non sussistono per il sottoscritto situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis della stessa L. 241/1990;
4. Di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito web istituzionale, sotto sezione "provvedimenti" di "Amministrazione Trasparente", in relazione agli obblighi di pubblicazione previsti dall'articolo 23 del D.Lgs. n. 33/2013;
5. Di trasmettere il presente atto al Servizio Ragioneria e, per conoscenza, alla Giunta comunale.

Di dare atto che l'imputazione contabile di quanto disposto nel presente atto è esposta nella tabella allegata che ne forma parte integrante e sostanziale

	Anno	Num.	Capitolo	Anno Comp.	Piano Fin	Descrizione	Soggetto	CIG	Importo
E	2022	752	40400.02.0484801	2022	E.4.04.02.01.999	TRASFORMAZIONE DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA PEEP - COLLEGATO S 2705001 + 2705500	[OMISSIS...]		5.714,65

Empoli, 22/06/2022

La Posizione Organizzativa

PROIETTI NULLI EUTILIA / ArubaPEC S.p.A.