



COMUNE DI EMPOLI

CENTRO DI RESPONSABILITA':

U.O.C. Patrimonio e Concessioni

Servizio Espropri e Patrimonio

DETERMINAZIONE N

8 del 05/01/2022

Oggetto:

PEEP DI S. MARIA - VIA VALSESIA N.11- DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETÀ EX ART 31 COMMA 47-48 E RIMOZIONE DEI VINCOLI EX COMMA 49BIS L. 448/1998 ; RICHIEDENTI: C.A; C.F E P.P.-

LA POSIZIONE ORGANIZZATIVA

Vista la 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. ."*;

Dato atto che:

- annualmente l'A.C., a norma delle disposizioni di cui al D.Lgs. 267/2000 art. 172 comma1 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'ultima istanza già in atti con Prot. n° 74583 del 28/10/2011, così come depositata in atti, 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 l' unità identifica al CF Foglio di Mappa 13 P. [OMISSIS...];

Accertato d'ufficio che:

- con Atto ai rogiti del Notaio Petrina Rep. 88575 del 15/03/1985 fu acquisito dai Sigg. [OMISSIS...] in diritto di proprietà l'alloggio censito al CF Foglio di Mappa 13 P. [OMISSIS...];
- nell'atto menzionato è precisato che l'alloggio è edificato su area di proprietà del Comune concessa in diritto di superficie;
- con deliberazione del Consiglio Comunale fu' approvato il piano per l'edilizia economica e popolare di Empoli, località Santa Maria ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e che in corso di occupazione di urgenza parte delle aree suddette, fra le quali le aree all'epoca identificate dalla particella n. 1400 del foglio di mappa n. 13 di mq. 4707, furono assegnate in diritto di superficie a norma dell'art. 10 della suddetta legge n. 167/1962 alla Gescal, il quale in forza ed in conformità della licenza edilizia al medesimo rilasciata dal comune di Empoli in data 29 marzo 1969 n. 66 e successivi rinnovi del 13 gennaio 1971 e 15 maggio 1972 ha edificato su parte delle stesse un fabbricato composto di dodici alloggi con relativi posti macchina, avente le caratteristiche previste dalla normativa in materia di edilizia economica e popolare, esattamente ubicato in via Valsesia nn. 9 e 11;
- alla Gescal e' subentrato l'Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Firenze, successivamente sostituito dall'A.t.e.r. ed Infine dagli attuali enti gestori;
- in particolare il fabbricato posto in via Valsesia n. 9/11, unitamente alle aree scoperte e coperte di pertinenza, insiste sull'area attualmente rappresentata nel foglio di mappa n. 13 dalle particelle n. 2609 di mq. 1046 e n. 3434 di mq. 226, tutte derivate a seguito di successivi frazionamenti e tipi mappale dalla originaria particella n. 1400;

- a completamento delle operazioni di esproprio le aree suddette, e precisamente la originaria particella n. 1400, sono state trasferite al comune di Empoli in forza di decreto emesso dal presidente della regione toscana in data 25 maggio 1977 n. 425 e decreto integrativo n. 1249 del 24/10/1977 di entrambi i quali non e' stata rinvenuta la trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari; che non risulta altresì trascritto e neppure stipulato l'atto formale di costituzione del diritto di superficie a favore della Gescal o dell'istituto autonomo per le case popolari della provincia di Firenze;

- ciò nonostante e' da considerarsi pacifico ed il Comune di Empoli non ha mai contestato l'esistenza del suddetto diritto da intendersi costituito quanto meno a far data dal rilascio della licenza edilizia n. 66 del 29 marzo 1969;

- sul presupposto dell'avvenuta costituzione del diritto di superficie lo stesso Istituto autonomo per le case popolari aveva trasferito ai rispettivi assegnatari la proprietà superficiaria degli alloggi stessi ai sensi della legge 3/8/1977 n. 513 e legge 5/8/1978 n. 457 e che in particolare il trasferimento e' avvenuto a favore dei signori [OMISSIS...] ;

Dato atto che per quanto attiene il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie, ex art. 31 comma 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 diritto di proprietà, relativamente agli immobili sopra descritti e costruiti sull'area concessa in diritto di superficie e, pertanto, per i complessivi **mq. 1.272** concessi in € 58.410,24 e pertanto relativamente ai millesimi di proprietà dichiarati in **€ 4.207,29**, a cui non può essere sottratto quanto già corrisposto per il solo terreno in quanto non determinato in atti e pertanto, per i millesimi dichiarati della proprietà superficiaria dei richiedenti, il corrispettivo dovuto è pari ad **€ 4.207,29**;

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 € 4.207,29 il corrispettivo per la trasformazione del diritto (Cc. 48), in anni 99 la durata della convenzione ed in anni 44 gli anni già trascorsi, in 0,56 il coefficiente da applicare e quindi in € 1.178,04 il corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli ed in via definitiva in € 589,02 il corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli abbattuto secondo DM 151/2020 trattandosi di diritto di superficie;

- il preventivo per un importo complessivo pari ad € 4.796,31 è stato trasmesso ed accettato come da documentazione in atti del dicembre 2021;

Ritenuto quindi 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 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;

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;

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 lo stesso ha attestato la completezza e correttezza dell'istruttoria e di non essere in conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990;

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";

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 procedere, in accoglimento all'istanza presentata da parte degli attuali proprietari, ovvero [OMISSIS...] a norma delle disposizioni di cui all'art. 31 comma 47-48 e 49 bis L. 448/1998, 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 € 4.796,31 di cui € 4.207,29 quale corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ed € 589,02 quale corrispettivo per l'affrancazione dei vincoli (comma 48 e 49 bis), dando atto che i proprietari dell'immobile non sono

tenuti 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 dare atto che il prezzo dovuto all'A.C. è pari ad € 4.796,31 e dovrà essere corrisposto prima del rogito e comunque non oltre il 31/12/2022;

3) 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;

4) Di dare atto che 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, la formazione del presente atto è avvenuta nel rispetto degli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

5) Di dare atto che ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, il presente provvedimento diviene esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

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	17	40400.02.0484801	2022	E.4.04.02.01.999	TRASFORMAZIONE DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA PEEP - COLLEGATO S 2705001 + 2705500	[OMISSIS...]		1.598,77
E	2022	17	40400.02.0484801	2022	E.4.04.02.01.999	TRASFORMAZIONE DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA PEEP - COLLEGATO S 2705001 + 2705500	[OMISSIS...]		1.598,77
E	2022	17	40400.02.0484801	2022	E.4.04.02.01.999	TRASFORMAZIONE DA DIRITTO SUPERFICIE A DIRITTO PROPRIETA PEEP - COLLEGATO S 2705001 + 2705500	[OMISSIS...]		1.598,77

Empoli, 05/01/2022

La Posizione Organizzativa

PROIETTI NULLI EUTILIA / ArubaPEC S.p.A.