



COMUNE DI RIBERA
Libero Consorzio Comunale di Agrigento
SETTORE: 2- Infrastrutture e Urbanistica

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. **281** DEL **22/06/2023**

Oggetto: Determinazione del corrispettivo da versare al Comune per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sugli alloggi di edilizia economico/popolare realizzati su aree concesse in diritto di superficie, convenzionati ai sensi dell'art. 31 comma 49-bis Legge 23 dicembre 1998, n. 448.

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata dalla ditta Riggi Gxxxxxxxxx nata a XXXXXX l'XXX/XXXX, con prot. N.9967 del 13/06/2023 pervenuta per la cancellazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per uno dei 40 alloggi realizzati dalla Società Cooperativa edilizia "*Arcobaleno soc. coop.a.r.l.*", e precisamente di un alloggio posto al secondo piano della palazzina di quattro elevazioni fuori terra, prospiciente la via Pio La Torre, con accesso dai civici n. XX, XX, XX identificato in N.C.E.U. al foglio di mappa n. XX part. XXX sub XX, Cat A/3 cl.5, vani X e la corrispondente autorimessa sub XX Cat. C/6 cl.1 consistenza mq. 25 con accesso da Via Ninni Cassarà.

Richiamata la Deliberazione n.52 del 24/08/2016 con la quale il Consiglio Comunale ha disposto:

1. **Di autorizzare**, secondo le disposizioni di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/98, la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di vendita e del canone di locazione degli alloggi costruiti su aree cedute in diritto di superficie, dando la possibilità, a coloro i quali ne faranno richiesta, di liberalizzarne la vendita e/o la locazione, **alle seguenti condizioni:**
 - a) Che siano già trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento dell'immobile;
 - b) Che venga stipulata, a richiesta del singolo proprietario, una convenzione in forma pubblica e soggetta a trascrizione che vada a modificare tutte le convenzioni vigenti;
 - c) Che sia effettuato il pagamento a favore del Comune del corrispettivo, di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della legge n. 448/1998 calcolato, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio;
 - d) Che sia effettuato il pagamento a favore del Comune, per la quota millesimale corrispondente all'alloggio, di un importo commisurato al contributo del costo di costruzione, calcolato con i parametri vigenti all'epoca del rilascio della concessione edilizia, aggiornato con gli indici ISTAT (precedentemente non dovuto ai sensi dell'art.14 della L.R. 70/81), e del 60% degli oneri di urbanizzazione calcolato con i parametri vigenti all'epoca del rilascio della concessione edilizia, aggiornato con gli indici ISTAT (precedentemente ridotto ai sensi dell'art. 14 della L.R. 70/81);
 - e) Che sia effettuato il pagamento a favore del Comune dei diritti d'istruttoria, nella misura stabilita dal Consiglio Comunale;

2. **Di determinare** la misura del corrispettivo dovuto, “C”, ai sensi dell’art. 31 comma 48 della legge n. 448/1998, nella percentuale di cui al comma 49-bis dell’articolo 31 della legge n. 448/1998 per la cancellazione anticipata dei vincoli convenzionali predetti secondo la formula di seguito riportata:

$$C = \left[(0,60 \times V_v - V_o) \times \frac{Mp}{1000} \right] \left[\frac{Nr}{Na} \times r \right]$$

dove:

- V_v = Valore venale attualizzato dell’area concessa in diritto di superficie espresso in €
 V_o = Oneri diritto di superficie versati per l’area concessa in diritto di superficie rivalutati su base ISTAT espressi in €
 Mp = Quota in millesimi dell’alloggio
 $\frac{Nr}{Na} \times r$ = Riduzione a norma dell’art. 29, comma 16-undecies del D.L. n. 216
 Nr = Numero anni residui del vincolo
 Na = Numero anni decorrenti dal quinto successivo al primo trasferimento fino alla scadenza della convenzione.

3. **Di determinare** nella misura di 0,5 ($r = 0,5$) il coefficiente “r”, cui moltiplicare il quoziente tra il numero degli anni residui del vincolo convenzionale e il numero di anni decorrenti dal quinto successivo al primo trasferimento fino alla scadenza della convenzione;
4. **Di determinare** i diritti d’istruttoria nella misura di € 300,00 (trecento), da versarsi al momento della presentazione dell’istanza per la rimozione dei vincoli di che trattasi.

Visti gli atti d’ufficio e, in particolare:

- la Deliberazione del Consiglio comunale n. **51 del 17.02.1989** avente ad oggetto: *Assegnazione Area alla cooperativa edilizia “Arcobaleno” per la costruzione di n. 40 alloggi.*
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. **52 del 17.02.1989** avente ad oggetto: *Approvazione schema di convenzione con la Cooperativa Edilizia.*
- la **Concessione Edilizia n. 12 del 24.04.1995**, oggetto di due proroghe e relativo progetto approvato;
- la **Convenzione urbanistica** Rep. 27070 Rac n. 8956 del **14/12/1992** registrata a Sciacca il 17 dicembre 1992 al n. 1157 di concessione del diritto di superficie *ad aedificandum* stipulata tra il Sindaco pro tempore del Comune di Ribera e il presidente della Cooperativa Edilizia “*Arcobaleno*” dell’area di mq 3.714 in C.da Spadaro ricadente nel piano planovolumetrico approvato con Deliberazione Consiliare n. 82 del 23/05/1987, all’epoca in N.C.T. partita 11728 foglio di mappa 29 alla part.47.
- L’**art. 7** di detta Convenzione Urbanistica col quale si conviene tra le parti **quale corrispettivo** della suddetta cessione “**Il costo di espropriazione di un’area pari alla superficie risultante dal prodotto del numero degli alloggi edificabili nell’area assegnata per la superficie unitaria di mq 260. Pertanto tale corrispettivo sarà pari al costo di espropriazione di una superficie complessiva di mq. 10.400**”: (mq 260 x n. 40 alloggi). Ovvero “**L’area su cui insisteranno i fabbricati da realizzare e il verde di pertinenza nonché l’area necessaria alla realizzazione delle infrastrutture primarie e secondarie all’interno del planovolumetrico al servizio di tutti gli insediamenti sociali pubblici come descritta globalmente all’art. 8 della convenzione: Partita 11.728 foglio di mappa n. 29 particelle n.ri 1 e 47**”.
- Atto di **Cessione Volontaria e trasferimento d’immobili** Rep.**2510 del 25/01/1996** registrato a Sciacca il **25 gennaio 1996** al n.**158 serie/1** in conseguenza di procedura espropriativa (Legge n. 2359 – 25/06/1865 e N. 865 del 11/10/1971). (Area di complessivi **mq 10.400**) in catasto al **foglio n.29** particelle: n.47/m in mappa col **n.255**; n.47/n in mappa col **n.256**; quota indivisa della n.47/b in mappa col **n.246**; quota indivisa della n.47/l in mappa col **n.254**; quota indivisa della n.1/g in mappa col **n.263**. Lavori di costruzione n. 40 alloggi sociali Coop. Edilizia “**Arcobaleno soc.**

coop.a.r.l.” da parte della Ditta Parlapiano Vella Giovanni al Comune di Ribera per un prezzo complessivo di **£ 303.680.000**.

- **Rettifica ed Integrazione** di Atto di Cessione volontaria e trasferimento d’immobili **Rep. 2565 del 13/06/1996 registrato a Sciacca il 02/07/1996 al n. 657 serie/1**.
- **Ricevuta n. 45 - 0103 - del 17/01/1996 della Tesoreria del Comune di Ribera di £ 303.680.000** da parte della Coop. Edilizia **Arcobaleno** per **espropriazione terreno** per costruzione di **n.40 alloggi**.
- **da cui si rileva quanto segue:**
- superficie **effettivamente utilizzata** per la realizzazione di 40 alloggi e per le aree a verde a servizio della cooperativa Arcobaleno: mq **6.000**;
- data del primo trasferimento del diritto di superficie: **23/01/1996**, data scadenza del diritto di superficie: **23.01.2095**;
- quota oneri di urbanizzazione **non corrisposti** alla data di rilascio della C.E. n.12 del 24.04.1995: £ 56.832.000 pari a **€ 29.351,28 (60%)** del dovuto.
- oneri di costruzione calcolati alla data di rilascio della C.E. n.12 del 24.04.1995: £ 79.853.936 pari ad **€ 41.241,12**;
- numero alloggi realizzati: **40**;
- quota in millesimi del singolo alloggio: $1000/40=25,00$;

Considerato che, per quanto attiene il calcolo del valore venale dell’area concessa in diritto di superficie è stato ritenuto congruo il valore di **€ 38,73** al metro quadro, da rivalutare a partire dal novembre1991;

Atteso che i valori dei parametri che compaiono nella formula per il calcolo del corrispettivo “C” sono:

$$V_v = 6.000 \text{ mq} \times 38,73 \text{ €/mq} \times 2,050 = \text{€ } 465.921,75.$$

dove il fattore 2,050 è il coefficiente di rivalutazione ISTAT (FOI) dal 11/1991 al 05/2023.

$$V_0 = \text{£ } 303.680.000 = \text{€ } 156.837,63 \text{ (Atto cessione volontaria Rep. 2565 del 13/06/1996)} \times 2,050 = \text{€ } 321.517,14$$

dove il fattore 2,050 è il coefficiente di rivalutazione ISTAT (FOI) dal 11/1991 al 05/2023.

$$M_p = 25,00$$

$$N_r = 71,66 \text{ (dal 13.06.2023 al 23/01/2095)}$$

$$N_a = 94,06 \text{ (dal 23.01.2001 al 23.01.2095)}$$

$$r = 0,5$$

Che, pertanto, il valore del corrispettivo “C” ammonta a €: - 398,66.

$$C = \left[(0,60 \times 465.921,65 - 321.517,14) \times \frac{25,00}{1000} \right] \left[\frac{71,66}{94,06} \times 0,5 \right] = \text{valore negativo € } 0,00$$

Considerato, altresì, che la quota da corrispondere al Comune per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ammonta rispettivamente a **€ 1.290,72** e a **€ 1.813,58 secondo seguente prospetto:**

- quota oneri urbanizzazione = $\text{€ } 29.351,28 \times \frac{25,00}{1000} \times 1,759 = \text{€ } 1.290,72$
- quota costo di costruzione = $\text{€ } 41.241,12 \times \frac{25,00}{1000} \times 1,759 = \text{€ } 1.813,58$

dove il fattore 1,759 è il coefficiente di rivalutazione ISTAT (FOI) dal 04/1995 al 05/2023.

Ritenuto, in fine, che sussistano le condizioni previste dalla normativa vigente e dalla Consiliare n. 52 del 24/08/2016 per l'affrancazione dai vincoli relativi al prezzo massimo di cessione gravanti sull'alloggio per il quale è stata presentata istanza.

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i

Visto il D.Lgs. 118/ 2011

Visto il Vigente Statuto Comunale

Visto l'O.R.E.L.L.

P.Q.S.

D E T E R M I N A

In € **3.104,30** (salvo eventuale conguaglio) la somma che l'istante ditta **Riggi Giuseppina** deve versare al Comune per la cancellazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per uno dei 40 alloggi realizzati dalla Società Cooperativa edilizia "*Arcobaleno soc. coop.a.r.l.*", e precisamente di un alloggio posto al secondo piano della palazzina di quattro elevazioni fuori terra, prospiciente la via Pio La Torre, con accesso dai civici n. XX, XX, XX identificato in N.C.E.U. al foglio di mappa n. XX part. XXX sub XX, Cat A/3 cl.5, vani X e la corrispondente autorimessa sub XX Cat. C/6 cl.1 consistenza mq. 25 con accesso da Via Ninni Cassarà.

1. di cui:

- € **0,00** quale corrispettivo dovuto (art. 31 comma 48 della legge 448/1998);
- € **1.290,72** quale quota degli oneri d'urbanizzazione (art. 14 della L.R. 18/04/1981 n.70);
- € **1.813,58** quale costo di costruzione (art. 14 della L.R. 18/04/1981 n.70);

2. Di subordinare la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione:

- Al pagamento al Comune di quanto determinato al punto 1. del presente dispositivo;
- Alla sottoscrizione di apposita convenzione tra la ditta Riggi Gxxxxxxxxx e il Comune di Ribera, da rogarsi secondo lo schema approvato, di cui ai punti 5. e 6. del dispositivo della citata consiliare n. 52/2016.

3. Pubblicare il presente provvedimento per estratto e integralmente all'Albo Pretorio sul sito Web del comune e trasmetterne copia al Dirigente di Ragioneria per quanto di competenza.

Il Responsabile del procedimento

(F.to Dott. Nicola Riggi)

Il Dirigente

(F.to Ing. Salvatore Ganduscio)