



COMUNE DI RIBERA  
2° Settore Infrastrutture ed urbanistica  
**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**  
**N. 308 del 07/07/2023**

**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 Santalucia Xxxxx C.F. XXX XXX 00X00 X000X pervenuta con prot. n.1360 del 23/01/2023 per la cancellazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per uno dei 13 alloggi realizzati dalla Società Cooperativa edilizia "G. Verga", e precisamente di un alloggio, con accesso da Viale Xxxxxxx Xxxxxxxx, civico n.x; identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 29 particella 761 sub 11, Cat. A/2 cl.5, vani 7 e il corrispondente box garage alla particella 761 sub 24 Cat. C/6, cl.2, consistenza mq.29 con accesso dall'area pertinenziale.

**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 Commissariale n. **79** del 12/02/1994, esecutiva con decisione. N. 5494 del 14/10/1994, **ratificata** con Consiliare n.**33** del **26/04/1994**, **con cui il Comune di Ribera ha concesso alla Cooperativa Edilizia G.Verga il diritto di superficie** per l’edificazione di n. **13 alloggi** su area estesa mq **4.160** in C.da Spataro, in catasto al **foglio n. 29**, di cui:  
**Lotto di mq 1.200** ricadente nella **part.743** ex 622/b;  
**Area di mq 2.960 destinata ad opere d’urbanizzazione:** ricadente per mq 1.687 nella **part. 687** e per mq 1.273 su parte della **part. 586**.  
L’intera area ricade nel Piano Planovolumetrico approvato con Consiliare n. 82 del 23/05/1987 esecutiva con decisione n. 39087 del 19/10/1987, con espressa riserva di stipulare la convenzione per la formale concessione del diritto di superficie di cui all’art. 35 della Legge 865/1971;
- Convenzione Rep. **2913** del **22/10/2002** tra il Comune di Ribera e la Cooperativa edilizia G. Verga **registrata** in Sciacca l’8.11.2002 al n. **1416** e **trascritta** il **15.11.2002** ad Agrigento con n. d’ordine **20985 partita 18442**.
- LA CESSIONE VOLONTARIA E TRASFERIMENTO DI IMMOBILI IN CONSEGUENZA DI BONARIO COMPONENTO A SEGUITO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA (Legge n. 2359 del 25.06.1865 e n. 865 del 11/10/1971), Rep 2948 ricevuta in data **09/04/2003** dall’Avv. Audenzio Di Prima Segretario Generale del Comune di Ribera con cui la Ditta Parlapiano Vella Giovanni PRL GNN 12E30 H269N, a seguito di procedura espropriativa, ha convenuto, tra l’altro, la cessione dell’area di che trattasi catastalmente ricadente nella particella per un corrispettivo di € **73.047,66** IVA inclusa, consegnato alla stipula della convenzione.
- La Concessione Edilizia n. **27** del **04/08/2003** e la successiva variante in corso d’opera del 14.11.2005;
- L’istanza prodotta dal Richiedente D’Angelo Giovanni  
da cui si rileva quanto segue:
- diritto di superficie concesso: mq **4.160** di cui mq 1.200 per la realizzazione degli alloggi;

- data del primo trasferimento del diritto di superficie: **09/04/2003**;
- data scadenza del diritto di superficie: **09/40/2102**;
- quota **oneri di urbanizzazione corrisposti** a seguito del rilascio della C.E. n. 27 del **04/08/2003**:  
€ **21.017,30** = pari a (40% del dovuto: € **52.543,24**);
- **oneri di costruzione** calcolati alla data di rilascio della C.E. n.27 del **04/08/2003**, € **21.946,28**,  
**corrisposti € 0,00**.
- numero alloggi realizzati: **13**;
- quota in millesimi del singolo alloggio:  $1000/13 = 76,92$ ;

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 da **gennaio 1991** sentenza n. 867/2004;

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

$$V_v = 1.200 \text{ mq} \times 38,73 \text{ €/mq} = € 46.476,00 \times 2,153 = € 100.062,83$$

dove il fattore **2,153** è il coefficiente di rivalutazione ISTAT (FOI) dal **01/1991** al **05/2023** (sentenza 867/2004).

Che per oneri diritto di superficie la ditta ha versato in unica rata l'importo complessivo di € **73.047,66**:

$$V_0 = € 73.047,66 \text{ (Atto di cessione volontaria Rep.2948 del 09 aprile 2003)} \times 1,448 = € 105.773,01.$$

dove il fattore **1,448** è il coefficiente di rivalutazione ISTAT (FOI) da **aprile 2003** al **05/2023**.

$$M_p = 76,92$$

$$N_r = 78,81 \text{ (dal 07.07.2023 al 09.04.2102)}$$

$$N_a = 94,06 \text{ (dal 09.04.2008 al 09.04.2102)}$$

$$r = 0,5$$

**Che, pertanto, il valore del corrispettivo "C" ammonta a € 0,00.**

$$C = \left[ (0,60 \times 100.062,83 - 105.773,01) \times \frac{76,92}{1000} \right] \left[ \frac{78,81}{94,06} \times 0,5 \right] = \text{valore negativo}$$

**Considerato, altresì, che** la quota da corrispondere al Comune per **oneri d'urbanizzazione e costo di costruzione** ammonta rispettivamente a € **31.525,94** e a € **21.946,28** secondo il seguente prospetto:

- quota oneri urbanizzazione = € **31.525,94**  $\times \frac{76,92}{1000} \times 1,435 = € 3.631,79$
- quota costo di costruzione = € **21.946,28**  $\times \frac{76,92}{1000} \times 1,435 = € 2.528,21$

dove il fattore **1,440** è il coefficiente di rivalutazione ISTAT (FOI) dal **08/2003** 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

1. In € **6.160,00** (salvo eventuale conguaglio) la somma che l'istante ditta Santalucia Xxxxx C.F. XXX XXX 00X00 X000X pervenuta con prot. n.1360 del 23/01/2023 per la cancellazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per uno dei 13 alloggi realizzati dalla Società Cooperativa edilizia "G. Verga", e precisamente di un alloggio, con accesso da Viale XXXXXXXX XXXXXXXX, civico n.x; identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 29 particella 761 sub 11, Cat. A/2 cl.5, vani 7 e il corrispondente box garage alla particella 761 sub 24 Cat. C/6, cl.2, consistenza mq.29 con accesso dall'area pertinenziale.

di cui:

- € **0,00** quale corrispettivo dovuto (art. 31 comma 48 della legge 448/1998);
- € **3.631,79** quale quota degli oneri d'urbanizzazione (art. 14 della L.R. 18/04/1981 n.70);
- € **2.528,21** 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 **Santalucia Xxxxx** 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)