



COMUNE DI RIBERA
2° Settore Infrastrutture ed urbanistica
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 418 del 03/11/2022

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 **Corso Calogera** nata a Ribera CRS CGR 51C66 H269R, pervenuta con prot. N.17150 del 06/10/2022 per la cancellazione del vincolo del prezzo massimo di cessione per uno dei 12 alloggi realizzati dalla Società Cooperativa edilizia "Michelangelo" e precisamente di un alloggio al Piano 3°, Scala 1 interno 6; identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 21 particella 2503 sub 24, Cat A/3 cl.3, vani 4 ed accessori, mq 95, con accesso pedonale dal civico 43 di Viale delle Alpi e il corrispondente garage a Piano Terra alla particella 2503 sub7 Cat. C/6, cl.2, consistenza mq.18 che prospetta sul lato Nord dell'area pertinenziale, con accesso carrabile da Via Umbria.

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:

$$C = \left[(0,60 \times V_v - V_0) \times \frac{Mp}{1000} \right] \left[\frac{Nr}{Na} \times r \right]$$

dove:

- V_v = Valore venale attualizzato dell'area concessa in diritto di superficie espresso in €
 V_0 = 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 **Convenzione** Rep. n.1806 del **16/02/1980**, registrata a Sciacca l'**18/02/1980** al n.68 serie **2 trascritta alla C.R.I.** di Agrigento il **22/02/1980** ai n.ri **3444/3153**.

Con cui il Comune di Ribera cede alla Società Cooperativa a.r.l. "*Cooperativa edilizia Michelangelo*", il diritto "*ad aedificandum*" su area compresa nel piano di zona Legge 167/1962 in Ribera in contrada Pozzillo estesa **mq 1.650** circa compresa in N.C.E.U. nelle part.ile **219** del **foglio** di mappa **21**, **per l'edificazione di n.12 alloggi** di edilizia economica e popolare ex art. 35 Legge 865/1971 per **mc 6.500**, in deroga alle norme del piano di attuazione di detto piano di zona ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.95/77.

- Duplicato di attestazione/quietanza di pagamento rilasciata da E. Natoli di £ **2.666.000** dovute e pagate dal Sig. S. Tortorici per l'alloggio di che trattasi, quale quota del costo del diritto di superficie dalla sentenza del tribunale di Sciacca del 02/12/94 - 28/09/95 e relativo arbitrato.
- L'Atto di Assegnazione di alloggio da parte della Società Cooperativa Edilizia s.r.l. Michelangelo del 12/10/1980 Rep. n.22718 e n.7747.
- La Concessione Edilizia n.15 del **23/02/1980** e relativo progetto approvato per la costruzione **di n. 12** alloggi;
- L'istanza prodotta dalla Richiedente **Corso Calogera**.

da cui si rileva quanto segue:

- superficie concessa in diritto di superficie: **1.650** mq;
- data del primo trasferimento del diritto di superficie: **16/02/1980**;
- data scadenza del diritto di superficie: **16/02/2079**;
- quota oneri di urbanizzazione **non corrisposti** alla data di rilascio della C.E. n. 15 del 23/02/1980: **£ 0,00 = € 0,00**: pagati per intero ex (**L.10** del 28/01/1977 come recepita dalla **L.R. 71** del 27/12/1978).
- oneri di costruzione **non corrisposti** alla data di rilascio della C.E **n.15** del **23/02/1980**:



£ 5.488.547 = € 2.834,60 pari al 40% del dovuto ovvero £ 13.721.369 = € 7.086,50;

- numero alloggi realizzati: 12;
- quota in millesimi del singolo alloggio: $1000/12 = 83,33$;

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 **novembre 1991** sentenza n. 867/2004;

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

$$V_v = 1.650 \text{ mq} \times 38,73 \text{ €/mq} \times 1,957 = € 124.082,61$$

dove il fattore 1,957 è il coefficiente di rivalutazione ISTAT (FOI) dal 11/1991 al 08/2022 (sentenza 867/2004).

Che per oneri diritto di superficie la ditta ha versato in unica rata l'importo complessivo di £ 4.752.379;

Atteso che i valori dei parametri che compaiono nella formula per il calcolo del corrispettivo V_0 sono:

$$V_0 = € 2.454,40$$

$$M_p = 83,33$$

$$N_r = 56,40 \text{ (dal 11.10.2022 al 16.02.2079)}$$

$$N_a = 93,41 \text{ (dal 12.10.1985 al 16.02.2079)}$$

$$r = 0,5$$

Che, pertanto, il valore del corrispettivo "C" ammonta a € 733,34 :

$$C = \left[(0,60 \times 124.082,61 - 45.298,44) \times \frac{83,33}{1000} \right] \times \left[\frac{56,40}{93,41} \times 0,5 \right] = € 733,34;$$

Considerato, altresì, che la quota da corrispondere al Comune per oneri d'urbanizzazione e costo di costruzione ammonta rispettivamente a € 2.834,60 e a € 0,00 secondo il seguente prospetto:

- quota oneri urbanizzazione = € 0,00 $\times \frac{83,33}{1000} \times 5,677 = € 0,00$
- quota costo di costruzione = € 2.834,60 $\times \frac{83,33}{1000} \times 5,677 = € 1.340,95$

dove il fattore 5,667 è il coefficiente di rivalutazione ISTAT (FOI) dal 02/1980 al 08/2022.

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.

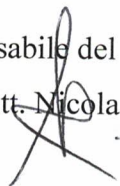
P.Q.S.

DETERMINA

In € 2.074,29 (salvo eventuale conguaglio) la somma che l'istante ditta **Corso Calogera** deve versare al Comune per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione per uno dei 12 alloggi realizzati dalla Società Cooperativa edilizia "Michelangelo" e precisamente di un alloggio al Piano 3°, Scala 1 interno 6; identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 21 particella 2503 sub 24, Cat A/3 cl.3, vani 4 ed accessori, mq 95, con accesso pedonale dal civico 43 di Viale delle Alpi e il corrispondente garage a Piano Terra alla particella 2503 sub7 Cat. C/6, cl.2, consistenza mq.18 che prospetta sul lato Nord dell'area pertinenziale, con accesso carrabile da Via Umbria.

- € 733,34 quale corrispettivo dovuto (art. 31 comma 48 della legge 448/1998);
 - € 0,00 quale quota degli oneri d'urbanizzazione (art. 14 della L.R. 18/04/1981 n.70);
 - € 1.340,95 quale costo di costruzione (art. 14 della L.R. 18/04/1981 n.70);
1. 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 Corso Calogera 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.
 2. 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
(Dott. Nicola Riggi)



Il Dirigente
Ing. Salvatore Ganduscio)

