



Comune di
Monterotondo

Provincia di Roma

21 OTT. 2016

1

21 OTT. 2016

Protocollo N. 296 del.....

Deliberazione N.del.....

IL SINDACO

Proposta N. 87 del 21/10/2016

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

SERVIZIO --Pianificazione Urbanistica

Proposta di deliberazione che si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO RELATIVO AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NEI PIANI DI ZONA N. 4 CAPPUCCINI E N. 5 LA COSTA

Il Responsabile del Servizio
dott.arch. Andrea Cucchiaroni

Il Dirigente del Dipartimento
arch. Luca Lozzi

Il Sindaco
dott. Mauro Alessandri

data: 21/10/2016

Proposta soggetta a:

parere regolarità tecnica

parere regolarità contabile

.....

.....

parere commissione Consiliare Urbanistica

Data parere 19/10/2016

parere commissione _____

Data parere _____

Provvedimenti adottati dal Consiglio Comunale:

approva

Seduta del

non approva

rinvia / ritira

Il Segretario Generale

Dott. Mauro Di Rocco

OGGETTO:PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO RELATIVO AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NEI PIANI DI ZONA N. 4 CAPPUCCINI E N. 5 LA COSTA

Premesso:

- che il Comune di Monterotondo è dotato di cinque Piani di Zona, approvati ai sensi della L. 167/62 ed in particolare in loc. Scalo (P.d.Z. n. 1) in loc. Nomentana (P.d.Z. n.2) in loc. La Fonte (PdZ n. 3) e in loc. Cappuccini (P.d.Z. n. 4) e in loc. La Costa (PdZ n. 5);
- che le aree perimetrate all'interno dei suddetti Piani di Zona sono state concesse a norma della legge n. 167/62 in parte in diritto di superficie e in parte in diritto di proprietà a Cooperative e Imprese Edilizie per la realizzazione di programmi costruttivi di Edilizia Residenziale Pubblica, regolamentati da apposite convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 contenenti prescrizioni a livello costruttivo/edilizio (nonché indicazioni sulle urbanizzazioni) e soprattutto i vincoli in merito all'alienabilità degli edifici (determinazione del prezzo di cessione degli alloggi e requisiti soggettivi degli acquirenti);
- che con Legge 549 del 28.12.1995 (Finanziaria 1996) è stata riconosciuta ai Comuni la facoltà di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare approvati a norma della Legge 167/62, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della medesima Legge;
- che con Legge 448/98 all'art. 31 recante "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", sono stati previsti ed individuati i criteri e le modalità di trasformazione in proprietà dei diritti di superficie;
- che all'art. 31 comma 46 la sopra menzionata Legge stabilisce che "le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione ex art. 18 del D.P.R. 380/2001 alle seguenti condizioni:
 - a) per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione; (lettera così modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012)*
 - b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato.*
- che la Legge 12 luglio 2011 n. 106 art. 5 comma 3bis ha introdotto per agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, con il comma 49bis e 49ter all'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 la possibilità per gli assegnatari degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di rimuovere i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione:

Rilevato :

- che l'Amministrazione Comunale recependo la normativa sopra richiamata prima con Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 5.6.2008 ha autorizzato il progetto di incremento dei servizi relativo all'attivazione delle procedure di trasformazione in diritto di proprietà del diritto di superficie concesso nelle aree dei Piani di Zona presenti sul territorio e poi con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 2/4/2009 ha approvato i corrispettivi relativi agli oneri da versare (da calcolare sulle singole quote millesimali di ciascun alloggio) per il passaggio in diritto in proprietà delle aree ricadenti nel Piano n. 1 in loc. Scalo, n. 2 in loc. Nomentana e n. 3 in loc. La Fonte;
- che in attuazione della modifica normativa introdotta con la legge 106/2011 con Deliberazione n. 2 del 16 gennaio 2014 il Consiglio Comunale ha stabilito la possibilità per gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati nelle aree dei Piani di Zona n. 1 in loc. Scalo, n. 2 in loc. Nomentana e n. 3 in loc. La Fonte, su loro specifica istanza, di richiedere la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione;
- che con la medesima Deliberazione 2/2014 è stato determinato il metodo di calcolo per la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione determinando un importo (K), in misura equivalente a quello corrisposto o da corrispondere per la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà (A) e proporzionato in base agli anni residui di scadenza della convenzione secondo la seguente formula
 - a) Per convenzioni novantanovennali: $\text{Importo (K)} = \text{Corrispettivo (A)} \times \text{anni residui} / 99$
 - b) Per convenzioni trentennali: $\text{Importo (K)} = \text{Corrispettivo (A)} \times \text{anni residui} / 30$

Dato atto :

- che alla luce della normativa di settore entrata in vigore di cui sopra, sono pervenute a questa Amministrazione diverse istanze da parte degli assegnatari degli alloggi ERP localizzati nel Piano di Zona n. 4 Cappuccini e nel Piano di Zona n. 5 La Costa sia per l'acquisto in proprietà del terreno sia per la rimozione della vincolistica convenzionale.

Considerato :

- l'interesse dei proprietari degli alloggi in questione ad ottenere la titolarità piena ed effettiva della proprietà del terreno già concesso in diritto di superficie;
- l'interesse dell'amministrazione di reperire risorse finanziarie utili alla predisposizione di nuovi programmi di edilizia residenziale pubblica e per nuovi investimenti ;

Preso atto che :

- ai fini del calcolo del corrispettivo per il passaggio dal diritto di superficie in diritto di proprietà la Legge 448/1998 prevede a seguito della modifica normativa introdotta dall'art. 1 comma 392 della Legge 147 del 2013 al comma 48 dell'art. 31 : *“il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, [...];*

Viste le linea guida con le indicazioni fornite dal manuale emanato nell'ottobre 2014 da Formez PA su incarico della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica, in attuazione del progetto Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della Pubblica Amministrazione per la stima e metodologia di calcolo del corrispettivo del riscatto del diritto di trasformazione della proprietà superficaria dove si stabilisce che per l'individuazione del valore venale delle aree PEEP bisogna prendere in considerazione il valore minimo della quotazione immobiliare per la zona di riferimento;

Ritenuto necessario di definire, secondo la normativa sopra menzionata una metodologia di calcolo per la stima del corrispettivo da pagare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree incluse nei Piani di Zona n. 4 in loc. Cappuccini e n. 5 in loc. La Costa su cui insistono gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica come da allegato tecnico sub "B";

Ritenuto valido anche per gli alloggi inclusi nei Piani di Zona n. 4 e n. 5 il criterio di calcolo approvato con atto Deliberativo n. 2/2014 relativo alla determinazione del corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione ;

Visti:

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- lo Statuto Comunale;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 2/4/2009 e la Deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 5.6.2008
- la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 art. 31 comma dal 45 al 49 ter;
- la Legge 17 febbraio 1992 n. 179
- la Legge 12 luglio 2011 n. 106 , art. 5 comma 3bis
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, come da allegato distinto con la lett.A;
- il parere espresso dalla competente commissione consiliare nella seduta del 19.10.2016;

SI PROPONE

1. di prendere atto delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare la metodologia di calcolo e i relativi corrispettivi determinati ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/1998 (*modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013*) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la sostituzione della convenzione di area ceduta in proprietà per gli alloggi ERP siti nel Piano di Zona n. 4 in loc. Cappuccini e n. 5 in loc. La Costa come da allegato tecnico "sub B"

3. di stabilire che oltre alla procedura di cui sopra gli assegnatari/proprietari di alloggi realizzati nei Piani di Zona n. 4 Cappuccini e n. 5 La Costa, su loro specifica istanza, potranno richiedere anche la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, se trattasi di convenzioni in diritto di superficie sottoscritte antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179;
4. di determinare che l'importo per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione (K) sia equivalente a quello corrisposto o da corrispondere per la trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà (A), proporzionato in base agli anni residui di scadenza della convenzione così come disposto dall'art. 31 commi 48, 49bis e 49ter della Legge 448/98, secondo la seguente formula:
 - a) Per convenzioni novantanovenali: $\text{Importo (K)} = \text{Corrispettivo (A)} \times \text{anni residui} / 99$
 - b) Per convenzioni ventennali: $\text{Importo (K)} = \text{Corrispettivo (A)} \times \text{anni residui} / 20$
5. di consentire l'applicazione della procedura di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione anche ai soggetti che non abbiano ancora aderito all'operazione di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area peep solo nel caso queste siano state stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 così come previsto dall'art. 31 comma 49 bis della Legge 448/98;
6. di consentire l'applicazione della procedura di rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione anche ai soggetti assegnatari/proprietari di alloggi realizzati ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 10/77 ora artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/2001.
7. che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione, e per quelle relative al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o sostituzione delle convenzioni di aree cedute in proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei proprietari degli alloggi ERP
8. di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo;

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

Prot. n. _____ del **21 OTT. 2016**
Allegato "A"

DELIBERAZIONE di Consiglio Comunale n. _____ del _____
avente per oggetto:

**PROCEDURA PER LA TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE
CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO
RELATIVO AL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE NEI PIANI DI ZONA N. 4
CAPPUCCINI E N. 5 LA COSTA**

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

*espresso dal responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del
Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.L.vo 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.:*

Non si esprime il parere in quanto atto di mero indirizzo

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate.

Data 21.10.2016

Il Dirigente del Dipartimento
Governo del Territorio
arch. Luca Lozzi

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

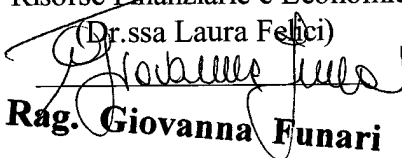
*espresso dal responsabile di ragioneria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del Testo
Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.L.vo 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.:*

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate

non si esprime il parere in quanto la proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla
situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Data **21 OTT. 2016**

Il Dirigente del Dipartimento
Risorse Finanziarie e Economiche
(Dr.ssa Laura Felici)

Rag. Giovanna Funari

1.DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE

Per determinare il Valore Venale delle aree si è proceduto alla stima considerando un'incidenza del 15% sul valore di mercato al metro quadro delle nuove costruzioni, prendendo in esame i valori minimi, riferiti alle civili abitazioni, ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata dall'Agenzia del Territorio (2^ semestre 2015), in linea con le indicazioni fornite dal manuale emanato nell'ottobre 2014 da Formez PA su incarico della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica, in attuazione del progetto "Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della PA".

Consultando il sito Agenzia delle Entrate si è ricavato il dato relativo alle quotazioni immobiliari per la zona di riferimento, che risulta pari ad un valore minimo di € 1.400/mq (Superficie lorda).

Per il calcolo del valore di riscatto dell'area al metro cubo, si è pertanto applicato un coefficiente di ragguglio mq/mc tenendo conto di un'altezza interpiano pari a mt.3,00 ed incrementando tale valore del 15% per includere le parti comuni quali box, cantine e le entità accessorie;

Si può pertanto desumere quanto segue:

L) Volumetria del singolo lotto assegnato alla società/cooperativa:

Cooperativa _____

Volumetria assegnata mc _____

Ve) Determinazione del valore edificabile totale al mc:

Rapporto mq/mc € 1.400/3,00 = € 466,67 / mc

Si incrementa il valore del 15 % per le parti comuni = € 70 / mc

Valore edificabile Ve) = € 466,67 + € 70 = € 536,67 / mc

Vi) Determinazione del valore dell'immobile realizzato su ogni lotto moltiplicando il valore edificabile determinato per la volumetria assegnata alla società/cooperativa.

Valore immobile Vi) = Ve x L

Va) Determinazione del Valore Venale dell'area considerando un'incidenza del 15% sul valore dell'immobile realizzato (Manuale emanato nell'ottobre 2014 da Formez PA su incarico della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Funzione Pubblica, in attuazione del progetto "Interventi a Supporto dell'Attuazione delle Riforme della PA"):

Valore Venale dell'area Va) = Vi) x 0,15

A titolo esemplificativo:

L) Cooperativa "I Granai" mc 2.000

Ve) € 536,67 / mc

Vi) 2.000 x 536,67 = € 1.073.340,00

Va) 1.073.340,00 x 0,15 = € 161.001,00

2.DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

L'Amministrazione Comunale, ai sensi della Legge N. 147/2013, art.1 comma 392, che modifica l'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n.448, determina il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in misura pari al 50% del valore venale dell'area, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree, e stabilisce che tale valore non può essere superiore al costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione.

In considerazione di quanto sopra esposto, il corrispettivo per la trasformazione in diritto di proprietà da versare per ogni unità immobiliare si determina con la seguente formula:

$$CDp = \{[(Va \times 0,5) - Oc] \times M/1000\}$$

CDp = Corrispettivo Diritto in Proprietà

Va = Valore Venale dell'area x 0,5

[Riduzione pari al 50%, prevista dall'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 modificato dal comma 329 della Legge 147/2013]

Oc = Oneri di concessione del diritto di superficie già versati e rivalutati (ISTAT) previsti dalla convenzione di assegnazione originaria

M= (mill./1000) Quota millesimale di ciascun alloggio, box e relative pertinenze

[La quota millesimale dell'unità immobiliare oggetto di domanda e delle sue pertinenze, si ricava dalla tabella millesimale di proprietà generale (es. Tab.A) e dalla tabella delle pertinenze comuni (es. Tab. pulizia scale)]

A titolo esemplificativo:

$$CDp = \{[(Va \times 0,5) - Oc] \times M/1000\}$$

$$CDp = \{[(161.001,00 \times 0,5) - 40.000,00] \times 80/1000\}$$

$$CDp = \text{€ } 3.240,04$$