



## COMUNE DI CALDAROLA

### Provincia di Macerata

#### COPIA DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**SETTORE URBANISTICA - LL.PP. - EDILIZIA PRIVATA**

**Numero 42 Del 29-03-2021 Registro generale n. 88**

<b>Oggetto:</b>	<b>TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE IN ZONA P.E.E.P. IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREA UBICATA IN VIA ALESSANDRO GRIFI N. 1 CATASTALMENTE INDIVIDUATA AL FOGLIO N. 1 - P.LLA 93 SUB. 7 E SUB. 9</b>
<b>CIG:</b>	

L'anno duemilaventuno, il giorno ventinove del mese di marzo, nella Sede Comunale, nel proprio ufficio.

Il sottoscritto Spinaci Andrea

#### RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- VISTO l'art. 107 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e s.m.i.;
- VISTA la legge 7 agosto 1990, 241;
- VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- VISTO lo Statuto Comunale ed il vigente Regolamento comunale di contabilità;
- VISTO il vigente Regolamento Comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- VISTO il decreto del Sindaco n. 4/2019 con il quale sono state attribuite al sottoscritto, ai sensi dell'art. 109, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000, le funzioni dirigenziali definite dall'art. 107, commi 2 e 3 del medesimo decreto legislativo;

**VISTA** la Legge 167 del 1962 lo Stato ha voluto creare una disponibilita' di aree edificabili per la realizzazione di lotti da destinare all'edilizia economica e popolare favorendone l'acquisizione da parte dei Comuni;

**VISTO** l'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 la Legge 167/62 e' stata modificata, prevedendo che una parte inferiore al 40% di dette aree poteva essere ceduta in propriet'a mentre la restante parte doveva essere assegnata in diritto di superficie ai richiedenti entrando cosi' a far parte del patrimonio indisponibile dei Comuni;

**VISTA** la Legge 549/95 art.3 commi dal 75 all'81 (Finanziaria 1996) si e' avviata una nuova fase che permette ai Comuni di procedere alla cessione delle aree P.E.E.P. concesse in diritto di superficie trasformandole in diritto di propriet'a;

**VISTA** la Legge n.448/98 che all'art.31, commi da 44 a 48, rinnova la facolta' per i Comuni di cedere in propriet'a le aree PEEP dietro corresponsione da parte dei concessionari di un importo a conguaglio da determinarsi ai sensi dell'art.5-bis comma 1 del D.L. n.333 del 11/07/1992, convertito con modificazioni nella Legge n.359 del 08/08/1992;

**VISTO** l'art. 31 della stessa Legge n.448/98 prevede, altresi', che il diritto di trasformazione e' esercitabile anche dal singolo proprietario di alloggio per la quota millesimale di appartenenza;

**CONSIDERATO** che la legge 865/71, per gli acquisti di abitazione in diritto di superficie, poneva dei vincoli di alienabilita' e dei vincoli circa la determinazione del prezzo in sede di successiva vendita e che successivamente, con la legge 23/12/1998 n. 448, art. 31 comma 45 e seguenti, e' stata data la possibilita' ai Comuni di trasformare, dietro corrispettivo, il diritto di superficie in diritto di propriet'a;

**CONSIDERATO** che con Decreto Legge 29 dicembre 2011 n. 2016, convertito in Legge n. 14 del 24/02/2012, e' stato aggiunto, all'art. 31 della suddetta legge 23/12/1998 n. 448, il comma 48-bis dove si dice che i Comuni "oltre" alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di propriet'a possono, previo corrispettivo, eliminare, con apposita convenzione, tutti i vincoli di cui all'art. 35 della legge 865/1971;

**VISTO** il comma 48 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 cosi' cosi' modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013 che stabilisce "Il corrispettivo delle aree cedute in propriet'a e' 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 facolta' 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 dal l'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. Comunque il costo dell'area cosi' determinato non puo' essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di propriet'a ai momento della trasformazione di cui al comma 47";

**VISTO** il comma 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 introdotto dall'articolo 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011 che stabilisce " I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unita' abitative e loro pertinenze nonche' del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di propriet'a, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le

unita' in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48. La percentuale di cui al presente comma e' stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281";

**VISTA** la nota dell'Avv. Andrea Offidani acquisita al Prot. comunale in data 07/10/2020 al n. 8194 con la quale si chiede, da parte del proprietario Felicetti Nicola, di poter acquistare l'area catastalmente individuata al foglio 1 particella 93 sub. 7 e sub. 9 e concessa in diritto di superficie;

**VISTA** la richiesta di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprieta' da parte del Sig. Felicetti Nicola avanzata in data 18/11/2020 ed assunta al Prot. comunale al n. 9638 del 18/11/2020;

**RICHIAMATA** la Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/11/2020 avente per oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprieta' delle aree in zona P.E.E.P. (Fg. 1, P.la 93). Approvazione" con la quale si autorizza la trasformazione in diritto di proprieta' dell'area P.E.E.P. catastalmente individuata al Fg. 1 P.la 93;

**CONSIDERATO** che la particella n. 93 del foglio 1 ha una superficie complessiva pari a mq. 810;

**VISTA** la convenzione Repertorio n. 736 del 25/10/1983 tra il Comune di Caldarola e il sig. Battellini Remo con la quale e' stata ceduta in proprieta' al sig. Battellini Remo l'area catastalmente individuata al foglio 1 particelle n. 293 e n. 135 (ora unificate nella particella 293) ai fini della costruzione di n. 1 edificio;

**VISTA** la convenzione Repertorio n. 737 del 25/10/1983 tra il Comune di Caldarola e il sig. Battellini Remo con la quale e' stata concessa in diritto di superficie al sig. Battellini Remo l'area catastalmente individuata al foglio 1 particelle n. 293 e n. 135 (ora unificate nella particella 293) ai fini della costruzione di n. 2 edifici;

**DATO ATTO** che la Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo si e' pronunciata deliberando in data 14 aprile 2011 con atto n. 22/contr/11 in merito alla determinazione del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprieta' delle aree gia' concesse in diritto di superficie, ritenendo che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprieta' deve essere determinato dai Comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennita' di espropriazione ovvero all'art. 37 commi 1 e 2 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 29/07/2015 avente per oggetto "Determinazione del valore aree fabbricabili per l'anno 2015";

**DATO ATTO** che a causa del sisma dell'anno 2016 non risultano disponibili dati relativi a compravendita di aree similari e che ai fini della determinazione del valore venale dell'area si puo' far riferimento ai valori per le aree edificabili di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 29/07/2015;

**CONSIDERATO** pertanto che la determinazione del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la cessione in proprieta' delle aree gia' concesse in diritto di superficie deve essere determinata con la formula:

$$C = \{[Vv \times (0,75) \times 60\%]\} - Co$$

Dove:

C= Corrispettivo per unita' immobiliare;

Vv= Valore Venale attuale dell'area determinato utilizzando come riferimento il valore di Euro 40,00/mq;

(0,75)= Decurtazione pari al 25 % derivante dall'applicazione dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i. per interventi di riforma economico-sociale;

60%= Riduzione sino alla misura del 60%, come stabilito all'art. 31 comma 48 della Legge n. 448/1998 e s.m.i.;

Co= Oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati previsti dalla Convenzione di assegnazione delle aree in diritto di Superficie, rivalutate, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dalla data della Convenzione sino all'ultimo dato disponibile;

**CONSIDERATO** che il corrispettivo sopra determinato puo' essere suddiviso per le singole unita' immobiliari in funzione dei millesimi di ogni singola unita' immobiliare;

**DATO ATTO** che ai fini della determinazione del corrispettivo aggiuntivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali potra' essere applicata l'aliquota minima del 3% del corrispettivo sopra determinato essendo trascorsi oltre 20 anni dalla stipula della convenzione e anche dall'agibilita' dell'immobile;

**VISTA** la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 30/07/2018 avente per oggetto "TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLE AREE IN ZONA P.E.E.P. IN DIRITTO DI PROPRIETA'. APPROVAZIONE." con la quale il Consiglio Comunale ha autorizzato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di propriet'a anche per singole unita' immobiliari, demandando ai Responsabili degli uffici tutti gli atti necessari al perfezionamento ed esecuzione della procedura;

**VISTO** il calcolo del corrispettivo per la cessione in propriet'a delle aree gia' concesse in diritto di superficie e per la determinazione del corrispettivo aggiuntivo per l'eliminazione dei vincoli convenzionali a firma del responsabile del Procedimento allegato alla presente;

**RITENUTO** corretto il procedimento di calcolo utilizzato tenendo conto delle attualizzazioni e dei coefficienti correttivi di legge;

**DATO ATTO** che a seguito del calcolo prodotto con i criteri di cui sopra, il valore per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di propriet'a e l'eliminazione dei vincoli convenzionali e' stato determinato pari ad Euro 4.449,90 come da schema di calcolo allegato alla presente;

**CONSIDERATO** che il Sig. Felicetti Nicola e' il proprietario di 250 millesimi dell'area catastalmente individuata al foglio 1 particella 93;

**RITENUTO** pertanto che il pagamento della spettante parte del Sig. Felicetti e' pari ad Euro 1.112,48 (Euro 4.449,90/4);

**RITENUTO** che i pagamenti debbano avvenire in unica soluzione per ognuna delle unita' immobiliari che intende trasformare il diritto di superficie in diritto di propriet'a;

**CONSIDERATO** che l'atto potra' essere stipulato successivamente all'avvenuto pagamento degli importi dovuti;

**RICONOSCIUTA** la propria competenza sul presente atto;

## **DETERMINA**

1. **DI CONSIDERARE** la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente Determinazione;
2. **DI DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento di cui alla presente determinazione e' l'ing. Andrea Spinaci Responsabile del Settore Urbanistica - LL. PP. - Edilizia Privata del Comune di Caldarola;

3. **DI DETERMINARE** il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprieta' della particella n. 93 del foglio 1, avente superficie complessiva pari a mq. 810, pari ad Euro 4.449,90;
4. **DI DARE ATTO** che il Sig. Felicetti Nicola e' il proprietario di 250 millesimi dell'area catastalmente individuata al foglio 1 particella 93;
5. **DI DETERMINARE** pertanto che il pagamento della spettante parte del Sig. Felicetti e' pari ad Euro 1.112,48 (Euro 4.449,90/4);
6. **DI STABILIRE** che i pagamenti debbano avvenire in unica soluzione per ognuna delle unita' immobiliari che intende trasformare il diritto di superficie in diritto di proprieta';
7. **DI STABILIRE** che l'atto potra' essere stipulato successivamente all'avvenuto pagamento degli importi dovuti;
8. **DI INVIARE** la presente al Responsabile del Servizio Finanziario secondo quanto previsto dall'art. 183 comma 7 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. per il controllo;
9. **DI DARE ATTO** che il sottoscritto Responsabile del Settore Urbanistica - LL.PP.-Edilizia Privata Ing. Andrea Spinaci dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, come disposto dall'art. 5, comma, 2 e art. 6 del Codice di Comportamento del COMUNE DI CALDAROLA, approvato dalla Giunta Comunale, e di essere a conoscenza delle sanzioni penali cui incorre nel caso di dichiarazioni mendace o contenente dati non piu' rispondenti a verita', come previsto dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445;
10. **DI AVVISARE** che avverso la presente determinazione, gli interessati possono ricorrere al T.A.R. MARCHE, per motivi di legittimita', secondo quanto previsto del Decreto Legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

Il presente atto viene sottoscritto dal responsabile del servizio proponente.

Il Responsabile del Servizio  
F.to Spinaci Andrea

---

Sul presente provvedimento, hanno espresso, come segue, il parere favorevole e l'attestazione di cui al D.L.gs 18.8.2000, n. 267:

---

- A norma dell'art. 151, comma 4:

Per la presente Determinazione il Responsabile del Servizio Finanziario Guglielmi Pier Carlo ha apposto il Visto di Regolarità Contabile e Attestazione di Copertura Finanziaria in data per l'importo complessivo pari ad €

F.to Il Responsabile del Servizio Finanziario  
Caldarola; 29-03-2021 Guglielmi Pier Carlo

Sono stati assunti i seguenti Impegni di Spesa:

---

La presente determinazione e' soggetta a pubblicazione all'Albo Pretorio on-line ([www.comune.caldarola.mc.it](http://www.comune.caldarola.mc.it)) per 15 giorni consecutivi e diventa esecutiva subito dopo l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria (art. 151, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000).

---

La presente determinazione e' stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line ([www.comune.caldarola.mc.it](http://www.comune.caldarola.mc.it)) dal 31-03-2021

Caldarola; 29-03-2021 Il Responsabile del Servizio  
F.to Spinaci Andrea

---

E' copia conforme all'originale.

Caldarola; 31-03-2021 Il Responsabile del Servizio  
Spinaci Andrea

---