



COMUNE DI FORLÌ

SERVIZIO EDILIZIA E SVILUPPO ECONOMICO

DETERMINAZIONE N. 742 del 14/03/2023

**OGGETTO: CESSIONE IN PROPRIETÀ DI AREA COMPRESA NEL COMPARTO -C- DEL PEEP, GIÀ CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE IN VIA T. D. GALIMBERTI N. 33 ;
SIGNORI LEONI MARCO E LEONI ANNA.**

00 - NESSUNA CLASSIFICAZIONE DI BILANCIO

Il Dirigente

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO EDILIZIA E SVILUPPO ECONOMICO

Richiamato il decreto del Sindaco n. 3 del 05/02/2021, con il quale è stato affidato al sottoscritto l'incarico di Dirigente del Servizio Edilizia e Sviluppo Economico a decorrere dal 01/03/2021 fino a fine mandato del Sindaco;

Premesso che:

- con atto a rogito del Notaio Dott. Giorgio Oliveri di Forlì in data 1 luglio 1980, repertorio n. 1121/185, registrato a Forlì in data 18 luglio 1980 al n. 3450, trascritto a Forlì in data 26 luglio 1980 articolo 6364, fra il COMUNE DI FORLÌ e la COOPERATIVA FORLIVESE DI EDIFICAZIONE fu stipulata una convenzione, ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della legge 22 ottobre 1971 n. 865, per la concessione in diritto di superficie, per 99 anni, di un'area compresa nel comparto "C" del PEEP, destinata alla costruzione di alloggi di tipo economico popolare;

- su detto terreno, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 201 con la particella 324 di metri quadrati 3.950 (ora particella 1263), la citata Cooperativa ha costruito tre fabbricati comprendenti n. 43 alloggi con relativi accessori e pertinenze, in seguito assegnati in proprietà ai soci;

Considerato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 dell'11 marzo 2003, esecutiva, integrata con deliberazioni di Giunta Comunale n. 182 del 22 aprile 2003, n. 233 del 3 giugno 2009 e n. 111 del 7 maggio 2013, sono stati approvati gli indirizzi interpretativi ed i criteri operativi da seguire per la cessione in proprietà di aree PEEP, già concesse in diritto di superficie, nonché per la soppressione dei limiti di godimento decennali e ventennali previsti per le aree PEEP cedute in diritto di proprietà, ai sensi dell'articolo 31, commi 45 e seguenti, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i.;

- a seguito delle recenti modifiche normative intervenute, le modalità di calcolo della somma da corrispondere per la cessione in proprietà di aree PEEP già concesse in diritto di superficie risultano disciplinate dal comma 48 dell'art. 31 legge 23 dicembre 1998, n. 448, come sostituito dall'art. 22-bis, comma 1, lett. b), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, inserito dalla legge di conversione 29 luglio 2021, n. 108;

Rilevato che:

- in data 01/02/2023 [OMISSIS...] proprietari dell'immobile come sopra costruito, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio 201, con la particella 1263 subalterno 18,

categoria A/3, classe 4, vani 5,5, rendita catastale euro 468,68, e la particella 1263 sub 13, categoria C/6, classe 3, mq. 20, rendita catastale euro 103,29, hanno presentato istanza al Comune per acquistare in proprietà l'area suddetta, per la quota millesimale spettante, assunta al protocollo generale n. 13052/2023;

- il corrispettivo a carico [OMISSIS...] [OMISSIS...] , calcolato ai sensi dell'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m.i., riferito alla quota di comproprietà pari a 24,12 millesimi, risulta ammontare ad Euro **3.367,85** secondo il seguente calcolo:

I) Media del valore venale e dei redditi dominicali coacervati degli ultimi dieci anni, ridotta al 60%:

Valore venale: Euro 340,00 al metro quadro x mq. 3.950 = Euro 1.343.000,00

Coacervo dei redditi dominicali degli ultimi dieci anni = Euro 0 in quanto ente urbano

Media del valore venale e dei redditi dominicali coacervati:

(Euro 1.343.000,00 + Euro 0)/2 = Euro 671.500,00

Riduzione al 60% (Euro 671.500,00 - Euro 268.600,00)

Restano

Euro 402.900,00

II) Ammontare 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 dell'istanza presentata al Comune:

Euro 263.270,90

III) Detraendo l'ammontare degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati dalla media del valore venale e dei redditi dominicali coacervati ridotta al 60%, risulta il corrispettivo di:

Euro 139.629,10

- tale corrispettivo, determinato globalmente in relazione alla superficie complessiva dell'area ceduta dal Comune in diritto di superficie alla "Cooperativa" deve essere suddiviso in proporzione delle quote millesimali di proprietà superficiale spettanti ai proprietari degli alloggi, e, pertanto, il corrispettivo a carico [OMISSIS...] [OMISSIS...], per la quota di 24,12 millesimi, ammonta ad **Euro 3.367,85**;

Considerato che:

- ai sensi del comma 48 del medesimo articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, come sostituito dall'art. 22-bis, comma 1, lett. b), D.L. 31 maggio 2021, n. 77, inserito dalla legge di conversione 29 luglio 2021, n. 108, al costo dell'area così determinato si applica l'ulteriore limite massimo di Euro 5.000,00 per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie catastale fino a 125 metri quadrati e di Euro 10.000,00 per ogni singola unità abitativa e relative pertinenze avente superficie catastale maggiore di 125 metri quadrati;

- la superficie catastale dell'immobile in proprietà [OMISSIS...] [OMISSIS...] [OMISSIS...], distinto al foglio 201 con la particella 1263 sub 18 e la particella 1263 sub 13, è pari a complessivi mq. 116;

- pertanto, il corrispettivo a carico [OMISSIS...] [OMISSIS...] per acquistare in proprietà l'area già concessa in diritto di superficie, relativamente alla quota di 24,12 millesimi, deve intendersi pari ad **Euro 3.367,85**;

Preso atto che:

- ai sensi del comma 46 del medesimo articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, occorre stipulare una convenzione che fissi i prezzi di vendita ed i canoni di locazione secondo le prescrizioni dettate dall'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ora sostituito dall'articolo 18, commi primo, quarto e quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, convenzione avente durata pari a quella massima prevista dalle suddette disposizioni, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione;

- nel caso in questione, è già stata superata la durata massima della convenzione da stipularsi ai sensi del combinato disposto dell'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e dell'articolo 18, commi primo, quarto e quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, risalente al 1 luglio 2010;

- pertanto, detta convenzione non dovrà essere stipulata con i [OMISSIS...] [OMISSIS...];

Visto il pagamento del corrispettivo per acquistare in proprietà l'area già concessa in diritto di superficie, pari ad **Euro 3.367,85**, effettuato [OMISSIS...] [OMISSIS...] mediante PagoPA in data 25/02/2023, dal medesimo esibito;

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 22/12/2022: "ARTT. 151 E 170 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267 - –APPROVAZIONE DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2023 - 2025”;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 22/12/2022 “APPROVAZIONE BILANCIO DI PREVISIONE PER GLI ESERCIZI 2023/2025”;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 1 dell'11 gennaio 2023 avente ad oggetto “PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2023-2025-APPROVAZIONE”;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 90 del 23/03/2022 con la quale è stato approvato il “Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2022/24”;

Visti:

- la legge regionale n. 15/2013;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241;
- gli artt. 107, 147-bis e 183, comma 7, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 38 dello Statuto del Comune di Forlì;

Ritenuto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità tecnica di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

- di cedere in proprietà [OMISSIS...] [OMISSIS...] , per la quota di 24,12 millesimi, l'area compresa nel comparto “C” del PEEP, distinta nel Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio 201 con la particella 1263 di metri quadrati 3.950, già concessa in diritto di superficie, dando così seguito alla volontà espressa dalla Giunta Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n. 109 dell'11 marzo 2003, integrata con deliberazioni di Giunta Comunale n. 182 del 22 aprile 2003, n. 233 del 3 giugno 2009 e n. 111 del 7 maggio 2013;

- di precisare che non sarà stipulata la convenzione ai sensi dell'articolo 31, comma 46, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e dell'articolo 18, commi primo, quarto e quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, per i motivi in premessa precisati;

- di dare atto che i [OMISSIS...] hanno a tal fine pagato la somma di **Euro 3.367,85** mediante PagoPA in data 25/02/2023;

- di dare atto, altresì, che il presente provvedimento comporta riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

- di trasmettere la presente determinazione al Dirigente del Servizio Entrate tributarie, Bilancio e Investimenti;

- di stabilire che il presente provvedimento abbia decorrenza dall'espressione del visto di regolarità contabile e, occorrendo, dell'attestazione di copertura finanziaria, di cui agli artt. 147-bis e 183, comma 7, del D.Lgs. n. 267 del 2000 e successive modifiche o, diversamente, dell'attestazione da parte del Responsabile dei servizi finanziari circa l'insussistenza di riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, essi costituendo requisiti di esecutività del presente atto;

- di autorizzare ogni eventuale adempimento connesso alla Pubblicità Immobiliare del presente atto, esonerando il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio da ogni responsabilità a riguardo;

- di precisare atto che la somma di Euro **3.367,85** sarà accertata al Capitolo 60850 - Articolo 4321 - Parte Entrate - del Bilancio 2023.

Estensore e responsabile del procedimento: Monica Pelliconi

Il Dirigente

Massimo Visani

documento sottoscritto digitalmente