



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
Provincia di Siena

Affissa all'Albo Pretorio il

Repertorio n. _____

Il Messo Comunale

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE
SERVIZIO URBANISTICA

N. 12 DEL 11/07/2012

OGGETTO : P.E.E.P. ABBADIA ED AGRESTONE - LEGGE N. 448/1998, ART. 31 - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE DEI VINCOLI PER LE AREE EX LEGGI N. 167/1962 E N. 865/1971 - APPROVAZIONE TABELLA CORRISPETTIVI - MODELLI

RICHIAMATA la delibera del C.C. n. 71 del 28/06/2012, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si stabilisce tra l'altro:

1. Di autorizzare ai sensi dell'art. 31 della legge 448/98 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e l'eliminazione dei vincoli per le aree ex Leggi 167/1962 e 865/1971;
2. Di adottare i seguenti criteri per la determinazione del corrispettivo di cui al c. 49 bis, art.31 della Legge 448/1998;
 - determinazione del valore venale dell'immobile a mq. di sup. netta (Sn) in € 240 per le destinazioni residenziali e in € 216 per le destinazioni commerciali/direzionali
 - Determinazione della Sn in funzione del volume di ciascun lotto sulla base dei seguenti coefficienti

Tipologia edificio	Sa/volume
1 solo piano interrato o seminterrato (solo sup. accessoria)	mq/mc
0.1739	
2 piani (1 piano accessorio + 1 piano abitabile/agibile)	mq/mc
0.1526	
3 piani (1 piano accessorio + 2 piani abitabili/agibili)	mq/mc
0.1839	
4 piani (1 piano accessorio + 3 piani abitabili/agibili)	mq/mc
0.1895	
>4 piani (1 piano accessorio + 4 o più piani abitabili/agibili)	mq/mc
0.1940	

- Determinazione di un coefficiente correttivo in funzione della tipologia per come di seguito indicato

T1 – tipologia a schiera	coeff. 1.00
T2 – tipologia in linea	coeff. 0.95
T3 – tipologia a torre	coeff. 0.90
 - Determinazione di un coefficiente correttivo in funzione dell'incidenza della superficie accessoria sulla superficie nette per come segue

P1 – edificio a un piano solo accessorio	coeff. 1.00
P2 – tipologia 2 piani comp. seminterrato	coeff. 1.20
P3 – tipologia 3 piani comp. seminterrato	coeff. 1.00
P4 – tipologia 4 piani comp. seminterrato	coeff. 0.93
P5 – tipologia >4 piani comp. seminterrato	coeff. 0.88
 - Determinazione di un coefficiente correttivo in funzione dell'indice di edificabilità

IF1 – If < 1	coeff. 1.15
IF2 – 1 < If <= 2	coeff. 1.05
IF3 – 2 < If <= 3	coeff. 1.00
IF4 – 3 < If <= 4	coeff. 0.95
IF5 – If > 4	coeff. 0.92
3. Di determinare la percentuale di cui al c. 49 bis, art.31 della Legge 448/1998 nella misura del 120%;
 4. Di revocare la deliberazione consiliare n.80 del 28/06/2007;

CONSIDERATO che sulla base dei criteri approvati dal consiglio comunale con la citata delibera il Servizio Urbanistica di questa Amministrazione ha calcolato gli importi da corrispondere a questa Amministrazione, per ogni singolo lotto delle aree PEEP, suddividendoli tra quelli per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e quelli per l'eliminazione dei vincoli nascenti dalle convenzioni a suo tempo stipulate per l'assegnazione dei vari lotti all'interno delle aree PEEP dell'Abbadia e dell'Agrestone;

DATO ATTO che la differenza che si registra tra i corrispettivi dei diversi lotti è dovuta anche agli importi che originariamente le ditte concessionarie avevano versato a questo Comune per l'assegnazione delle aree PEEP;

RITENUTO quindi di procedere alla determinazione dei corrispettivi dei singoli lotti per l'esercizio del diritto di riscatto e per l'eliminazione dei vincoli così come previsto dalla Legge 448/1998 art. 31 dai commi da 45 e 49bis;

DATO ATTO che nella determinazione di tali importi si è tenuto conto anche dell'importo massimo stabilito dall'ultimo periodo del comma 48 dell'art. 31 della medesima L. 448 (l'importo massimo non può essere superiore a quello da corrispondere per l'assegnazione delle medesime aree in proprietà);

CHE per l'applicazione delle detrazioni di cui al c. 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 (oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati in base alle variazioni, 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) si sono presi a riferimento i prezzi risultanti dagli atti convenzionali eventualmente detratti degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, qualora compresi in tali prezzi.

CHE per gli immobili compresi all'interno del comparto nord-ovest del PEEP dell'Abbadia, che saranno oggetto dell'esercizio del diritto di rivalsa da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito della sentenza della Suprema Corte di Cassazione del 27 gennaio 2011, si è tenuto conto anche degli ulteriori costi del terreno che saranno posti a carico degli assegnatari così come determinati con delibera della Giunta Comunale n. 113 del 4/07/2012;

RITENUTO inoltre opportuno procedere all'approvazione della modulistica necessaria per l'espletamento delle varie fasi della procedura consistenti nella richiesta di determinazione del corrispettivo da parte del cittadino–proprietario, nella proposta da parte dell'amministrazione comunale e nell'accettazione da parte del richiedente;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

DETERMINA

Per i motivi e le considerazioni soprariportate:

- 1) Di approvare le due tabelle allegate (allegati 1a e 1b) contenenti i corrispettivi calcolati per ciascun lotto per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e per l'eliminazione dei vincoli convenzionali predisposta da questo Servizio Urbanistica;
- 2) Di approvare la modulistica allegata (allegati 2a, 2b, 3a, 3b, 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7)
- 3) Di confermare le quote millesimali, approvate con proprie determine, ai soli fini della ripartizione fra ogni unità immobiliare dei corrispettivi economici attribuiti ai vari lotti. Tali determine risultano dal seguente elenco:
 - n. 38/2007
 - n. 44/2007
 - n. 45/2007
 - n. 50/2007
 - n. 51/2007
 - n. 3/2008
 - n. 6/2008
 - n. 17/2008
 - n. 24/2008
 - n. 21/2010

La determinazione è resa esecutiva.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Claudio Mori

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
SERVIZIO BILANCIO E FINANZE

VISTO, si attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della determinazione ai sensi dell'art. 151, co. 4, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

La determinazione è resa esecutiva.

Il Responsabile
del Servizio finanziario
Rag. Alessio Franchini

Colle di Val d'Elsa li.

L'impegno di spesa è registrato
al n. _____

Il Contabile
