

ORIGINALE

C O M U N E D I B I B B I E N A

(Provincia di Arezzo)

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 95

DEL 28/12/2010

O G G E T T O:

PEEP COMPARTO POGGETTO PODERINA BIBBIENA ALTA – TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI PARTE DEL LOTTO N. 39 LATO NORD

Oggi, 28/12/2010 alle ore 18,10 ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede comunale, si e' riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta la Sig. Bensi Beatrice nella sua qualità di Presidente .

Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti:

1	BERNARDINI Daniele	P	12	PAPERINI Mara	P
2	BENDONI Barbara	A	13	PIANTINI Fabrizio	P
3	BENSI Beatrice	P	14	ROSSI Mauro	P
4	CAPORALI Matteo	P	15	VANNUCCI Valdo	A
5	CONTICINI Luca	P	16	AGOSTINI Saverio	A
6	DETTI Giovanni	P	17	GIOVANNINI Alessandro	P
7	DONATI Gianluca	P	18	MAZZETTI Daniela	A
8	FRATTA Lara	P	19	MELLINI Lorenzo	P
9	MANTINI Andrea	P	20	PARRI Luciano	P
10	MARTINI Michele	P	21	POLVERINI Silvano	P
11	NASSINI Renato	P			

risultano presenti n. 17 e assenti n. 4

ASSESSORI ESTERNI presenti: Lorenzoni Federico
Scrutatori i Signori:

Segretario comunale incaricato della redazione del verbale il dr. Liberto Giuseppe assistito da Boschi Luigina

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

ESECUZIONE IMMEDIATA SI

ALLEGATI SI

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO. P.E.E.P. COMPARTO BIBBIENA ALTA LATO POGGETTO-PODERINA - TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI PARTE DEL LOTTO N.39 LATO NORD.

Enunciato l'argomento iscritto al n. dell'o.d.g., il Presidente mette in approvazione la seguente proposta di deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il Piano P.E.E.P. approvato con propria deliberazione n.28 del 13/03/1995 e con deliberazione della G.R. n.89 del 29/01/1996, esecutive ai sensi di legge;

Vista la delibera di C.C. n.47 del 29/04/1996, esecutiva ai sensi di legge con la quale è stato approvato il regolamento per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale in aree P.E.E.P., e furono adottati i nuovi schemi di convenzione per cessione aree P.E.E.P.;

Vista la delibera di C.C. n.77 del 26/06/1996, esecutiva ai sensi di legge, con la quale ai sensi della legge 28/12/1995, art.3, commi 75-81 (finanziaria 1996) furono individuate le aree comprese nei comparti P.E.E.P. già assegnati in diritto di superficie da cedere in proprietà, stabilendo al punto 1 del dispositivo di dare la possibilità a tutti gli assegnatari in diritto di superficie di aree nei vari comparti P.E.E.P. del Comune di trasformare il diritto in proprietà, versando l'eventuale differenza determinata dall'U.T.E. di Arezzo;

Vista la delibera di C.C.n.121 del 23/11/2007, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è autorizzato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei lotti n.20 e 21 del COMPARTO P.E.E.P. BIBBIENA ALTA LATO CASTELLARE;

Premesso:

- che con atto di convenzione, rogito Notaio Dr. Paolo Bucciarelli Ducci del 10 luglio 1982 (atto rep.7783 raccolta 3365 reg. ad Arezzo il 11/10/1982 al n.4739/987 trascritto ad Arezzo al n.9/10/1982 al n.11001/8927) è stato concesso al Sig. MELONI Giuliano nato a Bibbiena il 08/10/1937, domiciliato ivi, Loc.Soci Via Casa Silli n.5 il diritto di superficie su un'area P.E.E.P. del Comparto Peep di Bibbiena Alta lato Poggetto-Poderina, ai sensi della legge 22/10/1971, n.865 art.35;
- che su detta area, rappresentata catastalmente al foglio 67 particelle 246-248-249-245-234-244-250-242 (lotti n.36-37-38-39 del Comparto P.E.E.P. Bibbiena Alta lato Poggetto-Poderina) come risulta dal tipo di frazionamento n.7 approvato dall'U.T.E. il 30 marzo 1981 avente una superficie complessiva di mq.2.651 e effettivi mq.2.501, ha edificato alloggi di edilizia convenzionata, ai prezzi e secondo modalità della citata convenzione;
- Visto l'atto di cessione e trasferimento da parte del Sig. MELONI Giuliano (atto notaio Dott. Vittorio Margherita in data 06/07/1984 reg.ad Arezzo il 20/07/1984 al n.1952/1 vol.45 e trascritto ad Arezzo il 03/08/1984 ai n.10357/8154) al sig. CIABATTI OLIVIERO nato a Chiusi Della Verna il 17/04/1926 C.F.CBT LVR 26D17 C663U residente in Bibbiena Poggetto-Poderina n.30 in qualità di proprietario dei seguenti beni:
 - a) alloggio attualmente individuato al catasto in foglio 67 part.274 sub.1 cat.A/3 cl.4 con.7,5 vani rendita 464,81,85;
 - b) garage individuato in foglio 67 particella 274 sub.2 cat.C/6 cl.4 consistenza 47 mq rendita 143,21

Vista la legge n.448 del 23 dicembre 1998, art.31 commi dal 45 al 50 con i quali sono stati abrogate le disposizioni dell'art.3, commi da settantacinque ad ottantuno della legge 549/1995, come modificate dall'art.3, commi da sessanta a sessantacinque della legge n.662/1996, rivedendo quasi totalmente la disciplina delle trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà, in particolare, con il comma 48, ha disposto che " il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, in misura pari al 60 per cento di quello valutato ai sensi dell'art.5-bis, comma 1 D.L. 11/7/1992 n.333 convertito dalla legge 8/8/92 n.359.....";

Visto l'art.31 comma 46 lettera a della legge n.448 del 23/12/1998 e art.18 comma 1 lettera d D.P.R. 380 del 06/06/2001; si precisa che qualora verrà modificata la convenzione sopra richiamata, l'unico vincolo che rimarrà sarà l'obbligo della determinazione del prezzo massimo di cessione per 30 anni dalla stipula della convenzione originaria;

Vista la richiesta del sig. CIABATTI OLIVIERO nato a Chiusi Della Verna il 17/04/1926 C.F.CBT LVR 26D17 C663U residente in Bibbiena Poggetto-Poderina n.30 in qualità di proprietario e titolare del diritto di superficie dei beni riportati sopra a seguito di atto di acquisto in data 28/06/1984 (atto notaio Dr. Vittorio Margherita in data 28/06/1984 Rep. n.11161/1569 reg.ad Arezzo il 17/07/1984 al n.1862 vol.44 e trascritto ad Arezzo il 03/08/1984 ai n.10358/8155) pervenuta al Prot.n.25736 del 26/11/2010 con la quale sono stati ancor meglio individuati i beni in proprietà o in diritto di superficie con relative quote ;

Vista la relazione del Tecnico incaricato responsabile del Procedimento geom. Graziano Binozzi in data 16/12/2010, con la quale è stato quantificato il corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico dell' area di cui alle convenzioni di cui sopra , relativa alla parte occupata dall'unità immobiliare del sig. CIABATTI OLIVIERO, per un totale pari a € 5.150,31 più spese dirette ed indirette, a carico del sig. CIABATTI OLIVIERO, salvo ulteriore aggiornamento secondo le variazioni ISTAT, qualora dalla trasmissione della presente delibera, una volta divenuta esecutiva, la stipula dell'atto avvenga per colpa del richiedente in tempo successivo per il quale le variazioni ISTAT riscontrano una percentuale di infrazione;

Visto l'art.31 comma 49 della legge 448/1998, per il quale " E escluso in ogni caso la retrocessione dai Comune ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48";

Ritenuto di dover accogliere quanto richiesto e di autorizzare il richiedente, alla modifica parziale degli atti di convenzione, rogito notaio Dr. Paolo Bucciarelli Ducci del 10 luglio 1982 (atto rep.7783 raccolta 3365 reg. ad Arezzo il 11/10/1982 al n.4739/987 trascritto ad Arezzo al n.9/10/1982 al n.11001/8927);

Viste le delibere di C.C. n.29 del 11/04/2000 e n.66 del 30/08/2000, esecutive ai sensi di legge, con le quali sono già state autorizzate le trasformazioni del diritto di superficie del lotto n.1 e n.2 del comparto PEEP di Soci e lotti n.11-12 del comparto di Bibbiena lato Castellare, assegnazioni fatte con le stesse modalità costi dei lotti in esame;

Ritenuto indifferibile ed urgente l'approvazione della presente deliberazione in quanto la definizione del procedimento per la trasformazione del regime giuridico delle aree P.E.E.P., in questione, ha subito un notevole ritardo dovuto principalmente al necessario adeguamento alle intervenute modifiche normative;

Visti i pareri favorevoli in data 16/12/2010 ai sensi dell'art.53 della legge 8/6/1990, n.142, così come modificato dall'art.17, comma 85, della legge 15/05/1997, n.127, dal Responsabile dell'U.O.N.5 in ordine alla regolarità tecnica e dal Funzionario Contabile dr. Marco Bergamaschi in ordine alla regolarità contabile;

DELIBERA

- 1)- di autorizzare a norma dell'art.31, comma 45-50 della legge n.448 del 23/12/1998, la modifica della convenzione a rogito notaio Notaio Dr. Paolo Bucciarelli Ducci del 10 luglio 1982 (atto rep.7783 raccolta 3365 reg. ad Arezzo il 11/10/1982 al n.4739/987 trascritto ad Arezzo al n.9/10/1982 al n.11001/8927) con la quale ai sensi dell'art.35 comma 4, della legge 865 del 22/10/1971, è stato concesso, ai sensi della legge 22/10/1971, n.865 al Sig. MELONI Giuliano nato a Bibbiena il 08/10/1937, domiciliato ivi, Loc.Soci Via Casa Silli n.5 il diritto di superficie su un'area P.E.E.P. del Comparto Peep di Bibbiena Alta lato Poggetto-Poderina, ; relativamente alla trasformazione del diritto di superficie su un'area P.E.E.P. del Comparto Peep di Bibbiena Alta Comparto Lato Poggetto-Poderina, area rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Bibbiena foglio 67 particelle 246-248-249-245-234-244-250-242 (lotti n.36-37-38-39 del Comparto P.E.E.P. Bibbiena Alta lato Poggetto-Poderina) originate come risulta dal tipo di frazionamento n.7 approvato dall'U.T.E. il 30 marzo 1981 avente una superficie complessiva di mq.2.651 circa risultanti dal Piano PEEP e effettivi mq. 2.501, trasformazione del diritto di superficie in proprietà, limitatamente a parte del lotto n.39 lato NORD, e più precisamente all'area occupata dalle unità immobiliari di proprietà del sig. CIABATTI OLIVIERO nato a Chiusi Della Verna il 17/04/1926 C.F.CBT LVR 26D17 C663U residente in Bibbiena via Poggetto-Poderina n.30 in qualità di proprietario dei seguenti beni:
 - c) alloggio attualmente individuato al catasto in foglio 67 part.274 sub.1 cat.A/3 cl.4 con 7,5 vani rendita 464,81;
 - d) garage individuato in foglio 67 particella 274 sub.2 cat.C/6 cl.5 consistenza 47 mq rendita 143,21;
- 2)- di prendere atto che per la trasformazione del regime giuridico del diritto di superficie in diritto di proprietà come modificato con le ultime normative in materia, il corrispettivo, ai sensi dell'art.31 comma 48 Legge 448/98, relativamente a parte del lotto n.37 del Comparto P.E.E.P. di BIBBIENA risulta pari a € 5.150,31 (cinquemilacentocinquanta/31); corrispettivo che dovrà essere versato dal sig. CIABATTI OLIVIERO nato a Chiusi Della Verna il 17/04/1926 C.F.CBT LVR 26D17 C663U residente in Bibbiena via Poggetto-Poderina n.30 in qualità di proprietario, importo che potrà essere eventualmente aggiornato secondo le variazioni ISTAT, qualora tra la data della delibera e la data di stipula sia trascorso un periodo per il quale è possibile il calcolo delle variazioni ISTAT secondo le pubblicazioni disponibili ;
- 3)- di precisare che ai sensi dell'art.31 comma 49 legge 448/98, " E' ESCLUSA IN OGNI CASO LA RETROCESSIONE, DAI COMUNI AI PROPRIETARI DEGLI EDIFICI, DI SOMME GIA' VERSATE DA QUESTI ULTIMI E PORTATE IN DETRAZIONE SECONDO QUANTO PREVISTO AL COMMA 48";

4)- di dare atto che , secondo il vigente ordinamento comunale, il Responsabile dell'U.O.,N.5, è autorizzato, a sottoscrivere l'allegato atto di modifica parziale dell'atto di Convenzione rogito Notaio Dr. Dr. Paolo Bucciarelli Ducci del 10 luglio 1982 (atto rep.7783 raccolta 3365 reg. ad Arezzo il 11/10/1982 al n.4739/987 trascritto ad Arezzo al n.9/10/1982 al n.11001/8927) singolarmente per ogni proprietà dietro relativa richiesta delle stesse, secondo quanto ceduto e trasferito dal Sig. MELONI GIULIANO al sig. CIABATTI OLIVIERO;

5)- di dare atto che eventuali errori materiali o variazioni e integrazioni non sostanziali, che non alterino la sostanza del presente atto compreso anche l'individuazione delle aree, potranno essere corretti, con motivato provvedimento, da parte del Responsabile dell'ufficio urbanistica ;

6)- di prendere atto inoltre, che ai sensi Visto l'art.31 comma 46 lettera a della legge n.448 del 23/12/1998 e art.18 comma 1 lettera d D.P.R. 380 del 06/06/2001, si precisa che la modificata della convenzione sopra richiamata, l'unico vincolo che rimane è l'obbligo della determinazione del prezzo massimo di cessione per 30 anni dalla stipula della convenzione originaria;

7)- di autorizzare il Sig. Conservatore dei RR.II. alla trascrizione della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà beneficiando di tutte le modifiche apportate alle normative esistenti dalle ultime leggi;

8)- di dare atto che tutte le spese dirette e indirette relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà saranno a carico dei richiedenti;

IL CONSIGLIO COMUNALE APPROVA

CON VOTI UNANIMI DEI PRESENTI E CON VOTI UNANIMI, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile



COMUNE DI BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)
Servizio

URBANISTICA

Il Segretario Direttore Generale

GIUSEPPE

Giuseppe

Oggetto: Determinazione corrispettivi per la trasformazione del regime giuridico delle aree assegnate in diritto di superficie in proprietà ai sensi della legge 448/1998- Parte lotto n.39 lato Nord comparto P.E.E.P. Bibbiena Alta lato Poggetto-Poderina.

La legge finanziaria n.448/1998 ha modificato le norme disciplinanti la trasformazione del regime di assegnazione delle aree PEEP per interventi edilizi realizzati da cooperative di abitazione o imprese di costruzione.

Le nuove norme, nel prevedere che il prezzo da corrispondere al Comune da parte di chi esercita l'opzione della trasformazione, deve essere pari al 60% dell'indennità teorica di acquisizione di tale aree, secondo le previsioni della legge 359/92, demanda al Comune stesso la determinazione dei prezzi da applicare.

Il sottoscritto con decreto del Sindaco n.44 del 28/12/2009 è stato nominato Responsabile dell'Unità Organizzativa n.5 "TECNICO-URBANISTICA", è incaricato tra altre cose del compito di istruttoria e di adempimento inerente il singolo procedimento relativo agli interventi di edilizia residenziale pubblica su aree P.E.E.P., compreso ogni altro procedimento facente capo all'ufficio edilizia privata non imputato al Responsabile, quindi anche il compito di determinazione i valori delle aree ai fini della trasformazione di cui in oggetto, tenuto conto anche del fatto che il sottoscritto ha seguito tutte le delibere fatte in materia negli ultimi 26 anni.

Occorre pertanto determinare, innanzitutto, il più probabile valore di mercato delle aree PEEP da trasformare quale base necessaria per la determinazione del prezzo di trasformazione.

Al riguardo si ricorda che le precedenti norme contenute nella legge n.549/1995 e n.662/1996 avevano demandato all'Ufficio del Territorio (ex UFFICIO TECNICO ERARIALE) la determinazione dei prezzi della trasformazione, delega riportata anche dal Comune di Bibbiena nella delibera del C.C. n.77 del 26/6/1996 relativa alla individuazione delle aree comprese nei Comparti PEEP già assegnati in diritto di superficie da cedere in proprietà.

A tale riguardo l'Agenzia delle Entrate di Arezzo ex Ufficio del Territorio ex Ufficio Ufficio Tecnico Erariale interpellato più volte dal sottoscritto ha dato delle indicazioni di come l'Ufficio del Territorio stabiliva i valori di mercato necessari, al fine di stabilire i valori più congrui possibili e più vicini ai valori di mercato stesso. Questa ricerca è stata fatta con lo scopo di evitare di dovere ritornare sopra a valori già definiti e accettati sia dal Comune sia dai soggetti interessati.

Dopo un attento studio sulla normativa vigente in materia, al fine di effettuare la verifica di congruità, il sottoscritto, dopo ulteriori colloqui con funzionari dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo per conoscere le modalità e i criteri generali seguiti per le stime, ha ritenuto di procedere nel modo seguente:

1)- Determinazione dei valori medi di produzione di fabbricati di edilizia economica e popolare con caratteristiche simili a quelli costruiti in base alle nostre convenzioni nei nostri comparti PEEP, considerando un n.2 prezzi, rispettivamente un prezzo pari a € 182,00 al mc. per alloggi in condominio e € 255,00 al mc. per alloggi a schiera tipo duplex o edilizia diffusa con ampie dotazioni di spazi pertinenziali, al netto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

(EFFETTIVI MQ.2501)

- VALORE DI PRODUZIONE €/mc. 255,00
- VALORE TOTALE DI PRODUZIONE $mc.4072 \times €/mc.255,00 = € 1.038.360,00$
- QUOTA DI INCIDENZA DEL TERRENO SUL VALORE DI PRODUZIONE 15% ($€ 1.038.360,00 \times 15\%$) = € 155.754,00
- VALORE TERRENO (media tra il valore di mercato e R.D. rivalutato 10 volte legge n.448/1998) $€ (155.754,00 + 14,64 \times 10) : 2 = € 77.950,10$
- VALORE AI SENSI DELLA L.N.448 DEL 23/12/1998, ART.31 COMMA 48 $€ 77.950,10 \times 0,60 = € 46.770,06$

- DA DETRARRE CIFRE GIA' VERSATE SECONDO LE DELIBERE DI C.C. N.255 DEL 11/09/1980 £ 2.436.000 DA AGGIORNARE SECONDO VARIAZIONI ISTAT DAL 31/1/81 A NOVEMBRE 2010
 $£. 1.590.600 \times 331,6\% = £. 6.865.030 = € 3.545,49$
RESTANO DA VERSARE € 46.770,06 - 3.545,49 = € 43.224,57

N.B. LA CIFRA DA CONGUAGLIARE SI OTTERRA' DIVIDENDO IL VALORE DI € 43.224,57 DA DIVIDERE PER I MQ.2501 DELL'INTERO LOTTO E IL VALORE OTTENUTO DEVE ESSERE MOLTIPLICATO PER I MQ. EFFETTIVI DELLA PARTE DEL LOTTO MQ.298 PARTICELLA 274 OTTENENDO COSI' IL VALORE DI € 5.150,31

- CIFRA DA CONGUAGLIARE = € 5.150,31

BIBBIENA, LI 16/12/2010

IL RESP.LE DEL PROCEDIMENTO

(Geom.  Binozzi)



COMUNE di BIBBIENA

(Provincia di Arezzo)

SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO DELLA DELIBERAZIONE

OGGETTO. P.E.E.P. COMPARTO POGGETTO-PODERINO BIBBIENA ALTA TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI PARTE LOTTO N.39 LATO NORD.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Procedimento interessato, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 05/04/2002, n. 267, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere: FAVOREVOLE.

Bibbiena, 16/12/2010

IL RESPONSABILE DELL.U.O.N.5
(Geom. Graziano Binozzi)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del servizio Finanziario, preso atto che la sopra indicata proposta di deliberazione comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267, per quanto concerne la regolarità contabile, esprime parere: FAVOREVOLE

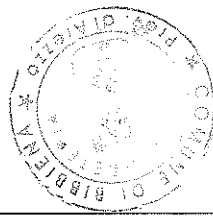
Bibbiena, 20/12/2010

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
(Dott. Marco Bergamaschi)

**OGGETTO: PEEP COMPARTO POGGETTO PODERINA BIBBIENA ALTA -
TRASFORMAZIONE DEL REGIME GIURIDICO DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN
DIRITTO DI PROPRIETA' DI PARTE DEL LOTTO N. 39 LATO NORD**

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
B. BENSI



IL SEGRETARIO
G. LIBERTO

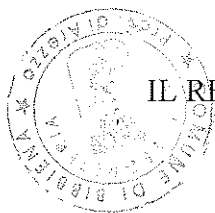


CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione e' affissa all'Albo Pretorio il 10/01/2011 e vi
rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 , comma 1 del D. Lgs.
18/08/2000, N. 267

N. 55 Reg. di Pubblicazione

Bibbiena, li' 10/01/2011



IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

L. Boschi


CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione e' stata affissa all'Albo Pretorio dal 10/01/2011 al 25/01/2011
e contro di essa non sono state presentate opposizioni.

Li'

N. 55 Reg. Pubbl.

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione::

-è divenuta esecutiva il **21/01/2011** essendo trascorsi dieci giorni dall'inizio della
pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267

-è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi a partire dalla data suddetta e che contro di essa non
sono pervenute opposizioni
(oppure).....

Bibbiena, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE