



COMUNE DI OLIENA
Provincia di Nuoro

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

REGISTRO GENERALE N° **1034**

REGISTRO DI SETTORE N° **321**

DATA ADOZIONE ATTO: **15/12/2023**

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E/O ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI NELLE AREE PEEP DEL COMUNE DI OLIENA. APPROVAZIONI ATTI.



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

Registro Generale N° 1034	Registro di Settore N° 321
Data adozione atto: 15/12/2023	

Area Tecnica
Ufficio Lavori Pubblici, Espropri

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E/O ELIMINAZIONE DEI VINCOLI CONVENZIONALI NELLE AREE PEEP DEL COMUNE DI OLIENA. APPROVAZIONI ATTI.

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTA la deliberazione di C.C. n° 01 del 13.04.2023 con la quale è stato approvato il documento unico di programmazione (D.U.P.) di cui all'art. 170, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000;

VISTA la deliberazione di C.C. n° 02 del 13.04.2023 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2023/2025 e relativi allegati ai sensi dell'art. 174 del D. Lgs. n. 267/2000 e degli artt. 11 e 18-bis del D. Lgs. n. 118/2011;

VISTA la deliberazione di G.C. n° 30 del 21.04.2023 avente ad oggetto: *Approvazione piano esecutivo di gestione 2023-2025 – parte finanziaria*;

VISTO il decreto legislativo 23/6/2011 n. 118, emanato in attuazione degli art. 1 e 2 della legge 5 maggio 2009 n. 42 recante "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi";

VISTO il Decreto Sindacale n° 14/2023 del 31.08.2023 – prot. n° 10431 - con il quale il Sindaco ha prorogato il decreto sindacale n° 01/2021 di nomina dei responsabili d'area inerente l'attribuzione al sottoscritto Ing. Ghisu Ivan Francesco dell'incarico di posizione organizzativa per l'Area Tecnica;

VISTO il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato : *"Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali"*, al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione";

VISTO il successivo comma 2, che prevede che: *"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione"*



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro

urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10% dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente”;

PREMESSO che:

- Con la delibera di G.C. n° 122 del 18.10.2022 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, lo schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023;
- Con la delibera di G.C. n° 126 del 02.11.2022 è stato approvato l'aggiornamento n° 1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, lo schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023;
- Con la delibera di G.C. n° 26 del 13.04.2023 è stato approvato l'aggiornamento n° 2, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, lo schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023;
- Con la delibera di C.C. n° 9 del 09.05.2023 è stato approvato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2023;
- Con delibera di Giunta Comunale n° 75 del 20.09.2023:
 - E' stata approvata la stima del valore venale delle aree espropriate redatta in conformità al disposto della Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia –Deliberazione n. 915 del 23 Ottobre 2009, novellato come segue "ha ritenuto applicabile, in luogo del criterio di cui all'art. 5 bis del decreto legge n. 333/1992, convertito nella legge n. 359/1992, dichiarato incostituzionale con sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007, il criterio di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla legge n. 244/2007", redatta dall'Ufficio Tecnico;
 - E' stato approvato il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà così calcolato:

Aree concesse in Proprietà	Aree concesse in diritto di Superficie	Differenza
€ 44,15 x 1.2 = €/mq 52,98	€ 32,39 x 1.20 = €/mq 38,87	€ 14,11
€ 44,15 x 1.6 = €/mq 70,64	€ 32,39 x 1.60 = €/mq 51,82	€ 18,82
€ 44,15 x 2.40 = €/mq 105,96	€ 32,39 x 2.40 = €/mq 77,74	€ 28,22



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro

In riferimento all'orientamento espresso dalla Corte dei Conti, seguendo una metodologia di calcolo per la quantificazione del corrispettivo di riscatto delle aree già concesse in diritto di superficie si ha che:

Calcolo costo per passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà:

$€ 14,11 \times 0.60 = € 6,16$ da decurtare del 25% trattandosi di interventi di riforma economico – sociale;

$€ 18.82 \times 0.60 = € 8,20$ da decurtare del 25% trattandosi di interventi di riforma economico – sociale;

$€ 28.22 \times 0.60 = € 12,31$ da decurtare del 25% trattandosi di interventi di riforma economico – sociale;

Calcolo costo per passaggio da diritto di superficie a diritto di proprietà decurtato del 25%:

$€ 6,16 \times 25\% = € 1,54$ da detrarre a € 6,16 - quindi si ha € 4,62/mq;

$€ 8,20 \times 25\% = € 2,05$ da detrarre a € 8,20 - quindi si ha € 6,15/mq;

$€ 12,31 \times 25\% = € 3,08$ da detrarre a € 12,31 - quindi si ha € 9,23/mq;

- E' stato deliberato:
 - Il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie è conteggiato applicando una riduzione del 25 per cento come previsto dalla citata legge, in quanto gli interventi di edilizia economica popolare nonché quelli di edilizia residenziale pubblica, per definizione hanno la caratteristica di essere interventi di riforma economico–sociale;
 - Per coloro che attueranno la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà verranno conseguentemente a decadere tutti i vincoli contenuti nelle convenzioni a suo tempo sottoscritte ed inerenti specificamente il diritto di superficie; tale decadenza sarà evidenziata nell'apposito atto pubblico che dovrà essere stipulato per la cessione del diritto di proprietà secondo lo schema da approvarsi con successivo atto. Pertanto dopo la stipula dei nuovi atti, i divenuti proprietari dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme di legge relative agli immobili ed alle attività esercitate;

CONSIDERATO che:

- Risulta urgente e necessario, secondo le direttive impartite dall'Amministrazione Comunale, attivare la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o eliminazione dei vincoli convenzionali nelle aree P.E.E.P. Zona 167 del Comune di Oliena;
- Per l'attivazione della predetta procedura occorre approvare i seguenti atti:
 - Avviso pubblico (Allegato A);
 - Modalità e procedure di presentazione delle domande (Allegato B);
 - Domanda per la determinazione del corrispettivo (Allegato C);



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro

- Accettazione del corrispettivo (Allegato D);
- Schema di convenzione (Allegato E);

ACCERTATA la regolarità della procedura seguita

DETERMINA

- 1) **Di attivare** la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e/o eliminazione dei vincoli convenzionali nelle aree P.E.E.P. Zona 167 del Comune di Oliena;
- 2) **Di approvare** i seguenti atti, allegati alla presente determinazione per farne parte integrante e sostanziale:
 - Avviso pubblico (Allegato A);
 - Modalità e procedure di presentazione delle domande (Allegato B);
 - Domanda per la determinazione del corrispettivo (Allegato C);
 - Accettazione del corrispettivo (Allegato D);
 - Schema di convenzione (Allegato E);
- 3) **Di attestare** quanto segue:
 - Ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990 e dall'art 1 comma 9 lett. e della legge 190/2012 della insussistenza di cause di conflitto di interesse;
 - Il Responsabile del Procedimento dell'art. 5 della L. 241/90 è il Geom. Tedde Giovanni;
 - Che la presente determinazione è soggetta alla pubblicazione nell'apposita Sezione "Trasparenza, Valutazione e Merito" del sito istituzionale di questo Comune ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n° 33/2013 del 14 marzo 2013;
 - Che la presente determinazione è stata pubblicata sulla rete internet ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n° 33/2013 del 14 marzo 2013;
- 4) **Di accertare**, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa-contabile di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
- 5) **Di trasmettere** il presente provvedimento all'Ufficio Ragioneria per il controllo contabile;

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Ghisu Ivan Francesco