



Comune di San Giorgio di Nogaro

Provincia di Udine

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Registro delibere di Consiglio N. 94

OGGETTO: VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE – ANNO 2024

L'anno 2023 il giorno 27 del mese di DICEMBRE alle ore 18:00 , presso la Sala Consiliare si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano:

		Presente/Assente
Del Frate Pietro	Sindaco	Presente
Salvador Daniele	Vice Sindaco	Assente
Serato Sara	Componente del Consiglio	Presente
Cristin Alessio	Componente del Consiglio	Presente
Pizzin Michela	Componente del Consiglio	Presente
Xodo Antonella	Componente del Consiglio	Presente
Zanon Stefano	Componente del Consiglio	Assente
Vianello Stefano	Componente del Consiglio	Presente
Bolzan Giuseppe	Componente del Consiglio	Presente
Taverna Caterina	Componente del Consiglio	Presente
Buoncristiano Rosa	Componente del Consiglio	Presente
Vocchini Massimo	Componente del Consiglio	Presente
Nali Camilla	Componente del Consiglio	Presente
Dreossi Arianna	Componente del Consiglio	Presente
Tuniz Eleonora	Componente del Consiglio	Presente
Bertoldi Enzo	Componente del Consiglio	Presente
Fabris Mauro	Componente del Consiglio	Presente

Assiste il Vice Segretario dott.ssa Mason Angela.

Constatato il numero legale degli intervenuti assume la presidenza il sig. Del Frate Pietro nella qualità di Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio adotta la seguente

deliberazione:

Uditi gli interventi che si riportano nei punti principali:

Assessore Taverna: espone il contenuto del punto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che l'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983 n. 55, convertito dalla legge 26 aprile 1983 n. 131, stabilisce che i Comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865 e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato;

- che l'art. 172 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come da ultimo modificato dal D. Lgs. 10 agosto 2014, n. 126, stabilisce che al bilancio di previsione è allegata la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i Comuni verificano la quantità delle aree e dei fabbricati da destinare secondo quanto dispone l'art. 14 del D.L. n. 55/1983 sopra richiamato;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 10/02/2003 dove si individuavano le aree da cedere in proprietà e si fissavano i prezzi di cessione o in diritto di superficie presenti nell'area ex PEEP di San Giorgio di Nogaro (UD);

PRESO ATTO che nell'allegato redatto dall'ufficio tecnico comunale alla succitata delibera n. 5/2003 viene specificato per ciascuna area o fabbricato da cedere in proprietà ai sensi delle disposizioni richiamate:

- a) la determinazione del valore venale dell'area
- b) la determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale;
- c) il prezzo al mq. delle aree da cedere in proprietà;

RICHIAMATA la precedente delibera di Consiglio comunale n.12 del 24.02.2023 relativa alla "Verifica quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza e alle attività";

CONSIDERATO che, con la citata deliberazione consiliare n. 4/2022, era stato rivalutato, sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, l'importo del valore venale dell'area per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà ad €/mq 88,78;

DATO ATTO che non esiste un obbligo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e pertanto ciò può avvenire, come già accaduto per qualche sporadico caso, solo con l'incontro della volontà delle parti e pertanto, prudentemente, nel bilancio di previsione 2024-2026 non è stata prevista alcuna entrata a tale titolo;

RITENUTO di riconfermare il prezzo di cessione delle aree in oggetto anno 2024 così come determinato per l'anno 2022;

ACQUISITO il parere espresso sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica, dal Responsabile del servizio tecnico;

ACQUISITO il parere contabile favorevole formulato ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 sulla proposta di deliberazione in esame dal Responsabile dei Servizi finanziari;

VISTE le disposizioni di legge in precedenza citate;

VISTI:

- l'art. 42, secondo comma, lettere b) ed l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 172 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- lo statuto comunale vigente;
- il regolamento comunale di contabilità;
- il vigente Regolamento Comunale sui Controlli Interni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 05.03.2013;

Infine, stante l'urgenza di provvedere in merito, con il seguente risultato della votazione espletata nei modi previsti dalla legge e proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Con la seguente votazione palese espressa per alzata di mano e proclamata dal Sindaco:

presenti n.15, voti favorevoli n. 15, contrari n. 0; astenuti n. 0;

DELIBERA

di approvare, per le considerazioni esposte in premessa, quanto segue:

1. di approvare i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. DI FARE PROPRIO l'allegato redatto dall'ufficio tecnico comunale alla delibera di C.C. n. 5 del 10/02/2003 in merito alle aree e fabbricati disponibili per la cessione nell'ambito di Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare delle quali si prevede l'alienazione nell'esercizio 2023, stabilendo che:
 - il valore venale dell'area per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di piena proprietà viene confermato pari ad €/mq 88,78 anche per l'anno 2024;
3. DI PRECISARE che all'alienazione delle aree si provvederà in conformità a quanto stabilito dalle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, 5 agosto 1978, n. 457, dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dalle norme adottate per ciascun piano con le deliberazioni consiliari di approvazione nonché con ogni altra disposizione vigente in materia, mediante appositi provvedimenti da adottarsi dall'organo competente con l'espletamento delle procedure di pubblica evidenza prescritte;
4. DI DARE atto che non esiste un obbligo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e pertanto ciò può avvenire, come già accaduto per qualche sporadico caso, solo con l'incontro della volontà delle parti e pertanto, prudentemente, nel bilancio di previsione 2023-2025 non è stata prevista alcuna entrata a tale titolo;
5. DI ALLEGARE la presente deliberazione al bilancio di previsione 2024-2026, in conformità a quanto dispone l'art. 172, primo comma, lettera b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come da ultimo modificato dal D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Infine, stante l'urgenza di provvedere in merito, con il seguente risultato della votazione espletata nei modi previsti dalla legge e proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

presenti n.15, voti favorevoli n. 15, contrari n. 0; astenuti n. 0;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 nonché ai sensi art. 1, c. 19 della LR 21/2003.

Comune di San Giorgio di Nogaro

Provincia di Udine

AREA URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE – ANNO 2024

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., si esprime parere favorevole alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione.

Comune di San Giorgio di Nogaro, li 20/12/2023

IL RESPONSABILE
MASSIMILIANO PARA VANO

Comune di San Giorgio di Nogaro

Provincia di Udine

AREA URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: VERIFICA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE E FABBRICATI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE O TERZIARIE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O IN DIRITTO DI SUPERFICIE – ANNO 2024

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs.n. 267/2000 del T.U.EE.LL., si esprime parere favorevole alla regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Comune di San Giorgio di Nogaro, li 20/12/2023

IL RESPONSABILE
DOTT.SSA FLORA SCHIAFFINO

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente
DeI Frate Pietro

Il Vice Segretario
Mason Dott.ssa Angela

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line dal 01/01/2024 al 15/01/2024 per quindici giorni consecutivi.

Comune di San Giorgio di Nogaro, li 01/01/2024

Il Responsabile della Pubblicazione
Chiara Pauletto

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 27/12/2023, poiché dichiarata immediatamente esecutiva.

Li 27/12/2023

Il Responsabile dell'esecutività
Chiara Pauletto

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: MASON ANGELA
CODICE FISCALE: MSNNGL63B67H895C
DATA FIRMA: 28/12/2023 12:46:27
IMPRONTA: 1E8873E54C2E004012385FC78F4ECCF3A565966DEDC93C46265370333B6797E9
A565966DEDC93C46265370333B6797E90E6BC130B84546BDF995C90B767E177B
0E6BC130B84546BDF995C90B767E177B90B8B2B570CF0272C41798590D860A32
90B8B2B570CF0272C41798590D860A322EF8DF4D9CD705D6817A633BCF3F1D7D

NOME: DEL FRATE PIETRO
CODICE FISCALE: DLFPTR53A07E625P
DATA FIRMA: 28/12/2023 12:50:26
IMPRONTA: 5C9DBF9A117F8171F0BC625442EF89FD6D6E29DDE8A99A57A105A4B21F764856
6D6E29DDE8A99A57A105A4B21F764856721F1ADC1944A6E407435A1FCA3A3A02
721F1ADC1944A6E407435A1FCA3A3A02843A8BC8CB6E7F5FCC3C04E49BCA4493
843A8BC8CB6E7F5FCC3C04E49BCA449342546B6C6266B1C3176BA1CA56AE9BB0

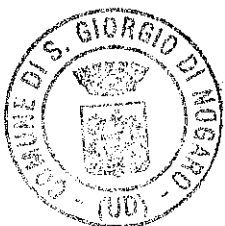
NOME: PAULETTO CHIARA
CODICE FISCALE: PLTCHR84L58G284N
DATA FIRMA: 28/12/2023 12:53:21
IMPRONTA: 4E99E8D687F5807B8323378A6B1AF791257B599890CD63D230D0DC45F49004C3
257B599890CD63D230D0DC45F49004C3B357A91CC0A2484D884B487720E6F731
B357A91CC0A2484D884B487720E6F73181A053566CD4EE297338D379EF557B52
81A053566CD4EE297338D379EF557B52F774C3247A1287AD77BC34E8AB6D685E

Allegato alla
delibera di C.C. n° 5/2003

COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO
PROVINCIA DI UDINE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO: Determinazione dei valori per trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree PEEP.
Determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale.
Comune di San Giorgio di Nogaro (UD).



San Giorgio di Nogaro, lì 05.02.2003

COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO: Determinazione dei valori per trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree PEEP.

Determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale.

Comune di San Giorgio di Nogaro (UD).

L'A.C. intende procedere all'applicazione dell'art. 31, comma 45 e segg. della Legge 23.12.1998 n° 448, che ha stabilito la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie nonché la possibilità di sostituire le Convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà di aree P.E.E.P. in cambio di un corrispettivo.

Ai sensi del comma 47 della L. 448/98 la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48.

Per quanto sopra ha incaricato lo scrivente Ufficio Tecnico Comunale della stima dei seguenti valori:

- Determinazione dei valori per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree P.E.E.P.;
- Determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale.

Determinazione dei valori per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree P.E.E.P.

La determinazione del corrispettivo viene fatta in base ai seguenti criteri:

a) Determinazione del valore venale dell'area:

- Valore ai fini ICI applicato ai terreni edificabili nelle aree adiacenti:
€/mq. 30,00
- Valore ponderato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione già realizzate:
€/mq. 37,00
- Valore venale dell'area:
€/mq. 67,00

b) Applicazione del disposto dell'art. 5 bis comma 1 della L. n° 359/92 computando, considerata l'entità trascurabile del coacervo dei redditi dominicali, la metà del valore venale dell'area come sopra determinato;

c) Riduzione dell'importo come sopra determinato al **60%**;

d) **Detrazione**, dal risultato di cui al precedente punto c del prezzo del terreno corrisposto all'assegnatario all'epoca della concessione del diritto di proprietà, rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi tra il mese in cui è stato versato detto prezzo e quello di stipula della nuova convenzione in sostituzione della precedente;

Il calcolo del corrispettivo si ottiene pertanto dalla seguente formula:

$$C = [(Vv:2) \times 0.60] - (PxI)$$

Dove:

C = Corrispettivo

Vv = Valore venale delle aree alla data attuale

P = Costo della concessione determinato all'Atto della stipula della convenzione originaria

I = Indice ISTAT calcolato tra il mese in cui è stato pagato il costo P ed il mese di stipula del nuovo atto

Determinazione dei valori di vendita di aree residenziali di proprietà comunale

Si procede alla determinazione dell'equo valore a metro quadro per cessione di superfici residenziali da cedere in proprietà.

Le superfici sono ubicate nell'area ex-PEEP non ancora utilizzate nel territorio del Comune di San Giorgio di Nogaro e si ipotizza per l'area una futura destinazione urbanistica residenziale.

Le aree oggetto di valutazione risultano parzialmente urbanizzate (posa in opera di cordone, di conglomerato bituminoso, di canalizzazione acque bianche, illuminazione pubblica, linee ENEL e Telecom) con riporto di materiale arido e risultano prive di canalizzazioni relative a Gas, acqua e fognature acque nere.

Dai dati assunti;

- considerati i prezzi di acquisto di aree nella zona;
- considerato il valore ICI applicato ai terreni edificabili nelle aree adiacenti;
- considerato lo stato attuale delle opere di urbanizzazione primaria;
- considerata la vicinanza di alcune opere di urbanizzazione secondaria;

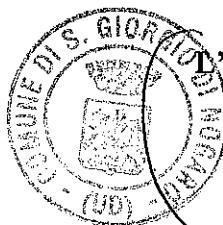
si può stabilire che l'equo valore a metro quadro per cessione di superfici residenziali da cedere in proprietà nell'area oggetto di valutazione è di:

€/mq. 42,00

Allegati:

- Planimetrie catastali;
- Copia documentazioni varie relative alle assegnazioni.

San Giorgio di Nogaro, lì 05.02.2003



Ufficio Tecnico Comunale

UFFICIO TECNICO COMUNALE
ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO
P.E. ANTONIO LUCIA



COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia

AREA TECNICA

Servizio Edilizia Privata

ALLEGATO ALLA DEL. C.C. N. _____ DEL _____

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'AREA PER LA TRASFORMAZIONE DAL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' RIVALUTATO IN BASE INDICI ISTAT FOI A GENNAIO 2022

Capitale Iniziale: € 84,88

Data Iniziale: 24/02/2021

Data Finale: 31/01/2022

Decorrenza Rivalutazione: Febbraio 2021

Scadenza Rivalutazione: Gennaio 2022

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 103

Indice alla Scadenza: 107,7

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,046

Totale Rivalutazione: € 3,90

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 88,78

Il Responsabile dei Servizi Tecnici
arch. Maurizio Frattolin

Firmato digitalmente da:

FRATTOLIN MAURIZIO

Firmato il 24/02/2022 13:06

Seriale Certificato: 464638

Valido dal 25/05/2021 al 25/05/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



UTC/MF/ac

L:\F - Edilizia Privata\certificazioni\ATTESTAZIONI DIRITTI SUPERFICIE\DIRITTO SUPERFICIE - DELIBERE E CALCOLO\DETERMINAZIONE VALORE DIRITTO SUPERFICIE RIVALUTATO 2022.doc