



COMUNE DI NEROLA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Registro Generale n. 363

DETERMINAZIONE DEL SETTORE III - TECNICO - TECNICO MANUTENTIVO

N. 154 DEL 06-09-2023

OGGETTO: RIVALUTAZIONE ISTAT DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATO DALLA SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L. "REGGI.CAR.DUE" IN VIA FONTE CALAMARO

Il Responsabile del Settore III – *Tecnico*

Visto il Decreto Sindacale n. 2 del 03-03-2023 con il quale si è provveduto ad attribuire allo scrivente la Posizione Organizzativa e le funzioni dirigenziali al Responsabile del Settore III Tecnico;

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 22.09.1990 è stato adottato il P.d.Z. per l'Edilizia Economica e Popolare in Variante al P.R.G. che prevede in località FERRARI un'area PEEP ai sensi della Legge 18.04.1962 n. 167 e successivamente il Piano è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1 del 14.01.1992;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 12.09.1992 il Comune di Nerola ha acquisito, mediante espropriazione ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, le aree in località Ferrari identificate nel foglio 17 particelle 16 e 17/p;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 12.09.1992 la Società Cooperativa Edilizia a r.l. "REGGI.CAR.DUE" e la Società Cooperativa Edilizia a r.l. "ALACRITER" ottengono la Concessione del Diritto di Superficie sull'area compresa nel Piano di Zona dal Comune di Nerola
- il Comune di Nerola concede a favore della Società Cooperativa Edilizia ar.l. "REGGI.CAR.DUE", per la realizzazione di fabbricati (un totale di 24.523,00 mc) il diritto di superficie sull'area distinta al catasto al Foglio 17

particella 135 (già 16/b), 136 (già 16/c), 137(già 16/d), 138(già 16/e), 143 (già 17/c), secondo il frazionamento n. 98968/92 dell'estratto e n. 6728 del tipo, approvato dall'U.T.E. di Roma il 15.10.1992, regolarmente depositato al Comune.

- tale diritto è concesso esclusivamente per costruire case di abitazione del tipo economico e popolare per una durata di 99 anni, può essere trasferito ad altro Ente, Cooperativa, ecc. previa autorizzazione dell'autorità concedente.
- con atto del 23.10.1992 n. di rep. 83.935, n. di raccolta 23.684 del Notaio Elio BORROMEO, venne stipulata convenzione tra il Comune di Nerola e la Società Cooperativa Edilizia a.r.l. "REGGI.CAR.DUE" per la **cessione diritto di superficie** per la costruzione di n. 59 unità abitative e la Società Cooperativa Edilizia a.r.l. "ALACRITER" per un totale di 16.767,00 mc particelle 139(già 16/f) e 140(già/g);

Richiamati l'atto di rettifica del 17.11.1994 CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE rep. N. 95.498, raccolta N. 25.438 - Notaio Elio BORROMEO, ed i titoli autorizzativi all'atto di rettifica di seguito riportati:

- **Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 01.10.1994** si approva la VARIANTE in quanto la Regione Lazio Assessorato Ambiente Settore 72 con nota del 23.05.1994 ha comunicato la modifica dell'originaria disposizione dei fabbricati per vincolo idrogeologico;
- **Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 01.10.1994** si approva lo schema di rettifica della convenzione stipulata il 23.10.1992 tra il Comune e le società "concessionarie". Per quanto attiene la Società Cooperativa Edilizia a r.l. "REGGI.CAR.DUE";

Dato atto che la realizzazione di n. 59 unità abitative poste a schiera in area 167 Loc. "Ferrari" è stata autorizzata con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 1067 del 25/11/1994;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 1067 del 25/11/1994
- Variante alla Concessione Edilizia n. 1067 del 25/11/1994, n. 1149 del 09/04/1997 resa necessaria in seguito alla Rettifica della convenzione del diritto di superficie Atto Notaio Borromeo rep. 94598 del 17.11.1994;
- Concessione per il completamento dei lavori prot. n. 6307, Pratica Edilizia n. 1361/P del 05.12.1997, autorizzati con Concessione Edilizia n. 1067 del 25/11/1994 e successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 1067 del 25/11/1994,
- Richiesta di proroga del termine del fine lavori previsto per 25/11/1997. Proroga concessa per 17 mesi. La nuova data ultima per la realizzazione delle opere è fissata per il 20/04/1999.
- Concessione per il completamento dei lavori prot. n. 1552, Pratica Edilizia n. 1361/P.2 del 20.04.1999, autorizzati con Concessione Edilizia n.

1067 del 25/11/1994 e successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 1067 del 25/11/1994,

- Richiesta di proroga del termine dei lavori previsti dalla concessione per il completamento prot. n. 6307 del 05.12.1997 per 20/04/1999 al fine di poter eseguire i lavori di completamento impianti, finiture interne e sistemazioni esterne. La proroga è stata concessa per 6 mesi. La nuova data ultima per la realizzazione delle opere è fissata per il 20.10.1999.

- Certificato di Ultimazione lavori alla Concessione Edilizia n. 1361 prot. n. 1552 del 20.04.1999 redatto dall'Ing. Paolo Ulisse, già trasmesso in data 21.10.1999 nel quale si attesta il completamento dei lavori in data 13.07.1999 e il completamento dei lavori di finitura, di sistemazione esterna e di allaccio alle utenze degli edifici alle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto.

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 16/07/2019 con la quale è stato:

- Determinata la variazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari site all'interno del comparto edificato dalla Società Cooperativa Edilizia A.r.l. "REGGI.CAR.DUE" in Via Fonte Calamaro, località Ferrari, Nerola (RM);

- Approvato il **prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq 908,84;**

- E' stato dato atto che ogni onere inerente e conseguente alla stipulazione degli atti di cessione in piena proprietà e di eliminazione dei vincoli convenzionali sarà a carico dei proprietari delle unità immobiliari interessate;

Considerato, che con la presente si intende procedere alla rivalutazione monetaria del prezzo massimo di cessione sulla base del coefficiente di variazione dell'Indice dei prezzi al consumo delle famiglie, operai e impiegati dell'ISTAT, nel periodo intercorrente tra la data del 16/07/2019, corrispondente con la Deliberazione di Consiglio Comunale 18/2019, ed il mese di Luglio 2023, risultando pari a 1,156;

Richiamato l'art. 12 dell'atto del 23.10.1992 rep. n. 83.935, raccolta n.23.684 del Notaio Elio BORROMEO dove vengono definiti i criteri e le modalità per la determinazione e l'aggiornamento del prezzo di cessione degli alloggi;

Considerato che, come riportato nella Deliberazione di Consiglio Comunale 18/2019:

- è interesse dell'Amministrazione ottemperare alle esigenze manifestate sempre più insistentemente dall'utenza, sia per procedere alle successive vendite degli alloggi P.E.E.P. a prezzo di mercato, sia per acquisire la piena proprietà dell'immobile;

- è altresì interesse dell'Amministrazione con successivo atto amministrativo di trasformare il diritto di superficie in diritto di

proprietà art. 31 c.45-50 Legge n. 448/1998” stabilendo procedure e onori a carico degli interessati;

Considerato che il sottoscritto Responsabile del Settore Tecnico ha proceduto al calcolo della rivalutazione monetaria accedendo al portale dell’ISTAT e che di seguito si riassume:

Rivalutazione monetaria del prezzo massimo di cessione sulla base del coefficiente di variazione dell’Indice dei prezzi al consumo delle famiglie, operai e impiegati nel periodo intercorrente tra la data del 16/07/2019, corrispondente con la Deliberazione di Consiglio Comunale 18/2019, al mese di Luglio 2023 pari a 1,156:

Calcola le rivalutazioni monetarie		
Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Luglio 2023	
Aggr.ne	Indice generale (senza tabacchi)	
Territorio	Italia	
Da mese:	Luglio	Da anno: 2019
A mese:	Luglio	A anno: 2023
Somma:	908.83	Euro <input checked="" type="radio"/> Lire <input type="radio"/>
Calcola		
Luglio 2019 - Luglio 2023		
Coefficiente	Euro	Lire
1,156	1.050,61	2.034.265

PREZZO MASSIMO DI CESSIONE AL METRO QUADRO AGGIORNATO A LUGLIO 2023

$$\text{€}/\text{mq } 908,83 \times 1,156 = \text{€}/\text{mq } 1.050,61$$

Visto il D. Lgs. 267/2000 - *Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali*;

Vista la L. 241/1990 - *Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;

Visto il D. Lgs. n. 118/2011 - *Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42*;

Visto lo Statuto Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 27.10.2021, coordinato ed integrato con le modifiche apportate dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 17.12.2005;

Visto il Regolamento per l’Ordinamento degli Uffici e Servizi adottato con Delibera di Giunta n. 26 del 27.09.2013, e da ultimo modificato con Delibera di Giunta Comunale n. 65 del 11.11.2021;

Visto il *Regolamento comunale di contabilità* approvato con Delibera di Consiglio n. 36 del 26.11.2021;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 65 del 11.11.2021 con cui l'Ente ha provveduto ad una riorganizzazione della propria struttura organizzativa;

Dato atto che il presente provvedimento diviene esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria della spesa;

Ritenuta la propria competenza in merito;

Tutto ciò premesso e per le motivazioni sopra esposte;

DETERMINA

Di prendere atto della premessa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per cui si intende qui integralmente trascritta e ne costituisce motivazione;

Di approvare l'aggiornamento del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari site all'interno del comparto edificato dalla Società Cooperativa Edilizia A.r.l. "REGGI.CAR.DUE" in Via Fonte Calamaro, Località Ferrari, Nerola (RM);

Di quantificare tale aggiornamento del **prezzo massimo di cessione degli alloggi in €/mq. 1.050,61**, come calcolato e riportato nelle premesse;

Di dare atto che, eccetto il suddetto prezzo, rimane invariato quanto previsto nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 16/07/2019;

Di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativo - contabile di cui all'Art. 147 - bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, la regolarità tecnica del presente atto;

Si trasmette il presente provvedimento al Servizio Finanziario per gli adempimenti conseguenti, dando atto che:

- il Responsabile del presente provvedimento non si trova in una situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, come disposto dall'art. 6 bis della Legge n. 241/1990, dall'art. 6, comma 2 e dall'art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 recante "Codice di comportamento dei dipendenti pubblici" e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace o contenente dati non rispondenti a verità, come previsto dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- il presente provvedimento è impugnabile mediante ricorso amministrativo al presidente della Repubblica e/o mediante ricorso giurisdizionale al TAR del Lazio, rispettivamente entro 120 e 60 giorni.

Di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on-line.

Lì, 06-09-2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

