



CITTA' DI TRAVAGLIATO
PROVINCIA DI BRESCIA

DELIBERAZIONE N. 4

O R I G I N A L E

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza ordinaria di prima convocazione-seduta pubblica.

OGGETTO: Attribuzione valori espropriativi per la determinazione del corrispettivo dovuto a norma dei commi 48 e 49 - bis dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

L'anno **duemilatredici** addi **nove** del mese di **aprile** alle ore **19.38** nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano:

	Presente	Assente		Presente	Assente
BUIZZA DANTE DANIELE (Sindaco)	SI		BINETTI MARIA GIOVANNA	SI	
TRUFFELLI ORIETTA	NO	SI	ZOGNO EMILIA	NO	SI
GHEDI ANGIOLINO	SI		CANCELLI MAURIZIO	SI	
BINETTI GIULIANO	NO	SI	PIOVANELLI BRUNO	SI	
BONASSI PAOLO	SI		BERTOZZI AURELIO	SI	
DOSSI GIANBATTISTA	SI		BORELLI VALERIA	NO	SI
UBOLDI DAVIDE	SI		PASINETTI RENATO	NO	SI
MENNI DARIO	SI		PATERLINI DOMENICO	NO	SI
VERZELETTI STEFANO	SI		VENTURI GRAZIELLA	NO	SI
QUARESMINI ANDREA	NO	SI	SCALVINI ROBERTO	NO	SI
COSTA GIACOMO	SI		TOTALI	12	9

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Generale Sig. **Serafini dott. Luca** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Avv. **Dante Daniele Buizza** (Sindaco) assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al **n. 1** dell'ordine del giorno.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 9 aprile 2013

Oggetto: **Attribuzione valori espropriativi per la determinazione del corrispettivo dovuto a norma dei commi 48 e 49 - bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448.**

- **Sindaco:** Partiamo con il primo punto all'ordine del giorno. L'argomento viene sottoposto all'esame del Consiglio Comunale perché c'eravamo espressamente impegnati a farlo, benché fosse possibile un'assunzione di questa delibera da parte della Giunta. Tale decisione è stata presa anche alla luce delle inutili polemiche che sono scaturite dalla deliberazione, di carattere generale, con la quale è stata concessa la facoltà di richiedere la trasformazione in diritto di proprietà per tutte le unità immobiliari costruite sulle aree già concesse in diritto di superficie.

- **Aurelio Bertozzi (Consigliere Comunale):** Ci sono state delle polemiche alle quali noi non abbiamo prestato alcuna attenzione. Però, la deliberazione consiliare n. 72 dell'anno scorso diceva che avrebbe provveduto la Giunta. Non vorrei che qualcuno sollevasse, adesso, una questione di incompetenza nei riguardi del Consiglio Comunale. Non vorrei che la scelta di coinvolgere questo consesso "presti il fianco" ad una qualche impugnativa, che alimenterebbe ulteriori polemiche. Dal mio punto di vista, se per ragioni di trasparenza la maggioranza vuol fare un'informativa, sono d'accordo, ma sull'assunzione di una delibera da parte del Consiglio Comunale ho delle riserve legate a quello che ho appena detto.

- **Sindaco:** Prendo atto della posizione espressa con chiarezza da Bertozzi. Però, non vedo fondata la preoccupazione che è stata manifestata. Cioè, il timore sarebbe questo: "Noi assumiamo una delibera di competenza di un organo sottoposto". Ma, ragionando a livello teorico, proprio perché facciamo assumere la delibera dall'organo che ha maggiori competenze, in quanto il Consiglio Comunale assorbe in sé anche quelle della Giunta, non ci sono, a mio parere, problemi di sorta. Noi, per questioni di trasparenza, proprio perché non abbiamo nulla da tenere in ombra, preferiamo che sia il Consiglio comunale a deliberare. L'avremmo potuto fare tranquillamente in Giunta. Altri Comuni l'hanno fatto attraverso la Giunta. Altri ancora lo hanno fatto con deliberazione del Consiglio comunale. I comportamenti non sono tutti uguali. È vero che con la delibera consiliare era stata delegata la Giunta. Ma c'è anche un altro aspetto da considerare. A dicembre del 2012 avevamo parlato esclusivamente della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, stabilendo i criteri. Con la delibera che oggi sottoponiamo all'attenzione dei presenti andiamo anche a togliere i vincoli che gravano sulla proprietà ai fini dell'alienazione. Quindi, quei vincoli che erano stati introdotti mediante convenzione che sottoponevano l'alienabilità al verificarsi di determinate condizioni vengono eliminati. Con la deliberazione che è stata menzionata, infatti, era stato stabilito quanto segue: *"la trasformazione del diritto di superficie in diritto pieno di proprietà sarà determinato con apposito atto della Giunta comunale sulla base delle direttive adottate dal comma 48 del sopracitato articolo 31 della legge 448/98"*. Riguarda, quindi, solo il diritto di superficie. Preferiamo, in definitiva, per tutti motivi che ho esposto, chiamare in causa il Consiglio Comunale.

- **Aurelio Bertozzi (Consigliere Comunale):** Mi spiace essere così pignolo, ma il punto quattro del deliberato oggi in discussione dice questo : *“di dare atto che con successiva deliberazione della Giunta comunale si provvederà ad approvare i criteri per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà”*. Con la delibera di questa sera vengono delegati questi adempimenti, cosa, peraltro, che la Giunta ha già la facoltà di fare, perché una delega in tal senso è stata deliberata allora.

- **Sindaco:** Ma anche se fosse così, non riesco a scorgere il problema. Capisco la posizione del Consigliere Bertozzi che dice: *“Abbiamo delegato la Giunta ed assumetevi la responsabilità conseguente”*. Preferiamo, tuttavia, che sia il Consiglio comunale ad ufficializzare questa cosa per le motivazioni che ho addotto. Tanto, le competenze del Consiglio Comunale, sicuramente, assorbono quelle della Giunta. Non è che sono due organi separati. Se mai venisse attestata un’incompetenza relativa, la Giunta ratificherebbe la delibera del Consiglio comunale. Quindi, direi di procedere comunque all’esame.

- **Angiolino Ghedi (Assessore ai lavori pubblici):** Oggi, si stabilisce esclusivamente quello che è il prezzo. Con successivo provvedimento la Giunta stabilirà i criteri. Nella deliberazione consiliare n. 72 del 2012 si è parlato unicamente della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché dei vincoli riguardanti le sole unità immobiliari costruite sulle aree concesse in diritto di superficie e che sono relativi al prezzo massimo di cessione ed all’importo massimo del canone di locazione. Sono stati deliberati soltanto questi aspetti. La proposta che facciamo oggi va ad integrare quanto è già stato deliberato. La novità è che, oltre a ciò che attiene al diritto di superficie, si propone di togliere alcuni vincoli che derivano dalle convenzioni fatte ante 1992. In un primo momento, è stata data la possibilità di vendere la casa dopo cinque anni, ma, poi, nel 1996, sono stati ripristinati i vincoli convenzionali concernenti il diritto di proprietà. In poche parole, per semplificare, la delega si riferiva solo al diritto di superficie. Noi stiamo, adesso, proponendo l’allargamento della cancellazione dei vincoli che fanno capo alle convenzioni relative alle aree cedute in proprietà, quelle ante un certo periodo e quelle successive ad un certo altro periodo, perché, purtroppo, la normativa, per quanto riguarda le aree cedute in proprietà, ha conosciuto fasi alterne. Per eliminare ogni dubbio, stasera siamo qua a proporre quello che è uno svincolo generale. Per motivi di trasparenza proponiamo anche di deliberare il valore dell’area che costituisce la base per gli adempimenti successivi, per definire, in particolare, il corrispettivo da pagare nel caso concreto.

- **Aurelio Bertozzi (Consigliere Comunale):** Chiaro. Ma il problema è diverso. Non è mai stata applicata la legge 167 e, quindi, di vincoli, al di fuori di quelli stabiliti dal Comune nelle convenzioni, non ce ne sono. Gli unici vincoli aggiuntivi sono quelli che derivano dall’aver ottenuto un contributo regionale. Ma quelli non si possono togliere, quelli vanno avanti, a meno che non li tolga la Regione.

- **Sindaco:** Però, ci sono delle convenzioni che vincolano i passaggi di proprietà. Noi con questa delibera li togliamo. Ci sono degli obblighi di alienazione. Non è possibile alienare a prezzo di

mercato, bisogna alienare secondo determinati parametri. Vi sono delle condizioni da rispettare anche per l'affitto. Ad esempio, occorrono certi requisiti oppure l'importo del canone non può essere superiore ad una determinata percentuale. Togliamo anche questi. Quanto, poi, alla precedente delega conferita alla Giunta, è chiaro che, se ritorniamo in Consiglio Comunale, ciò significa che c'è una revoca tacita della stessa. E' stata espressa la preoccupazione che riguarda la tenuta della delibera, ma nessuna preoccupazione che verte sul merito della proposta. Però, come ho già detto, il Consiglio comunale è l'organo superiore e, quindi, problemi non ce ne sono. Un conto è una delibera di competenza del Consiglio che viene assunta dalla Giunta, un altro conto, invece, come nel nostro caso, una delibera della Giunta che viene assunta dal Consiglio, che è il massimo organo. Passiamo alla relazione nella quale verrà spiegato esattamente il tutto.

- **Angiolino Ghedi (Assessore ai lavori pubblici)**: Con delibera del Consiglio comunale del 14.12.2012 si è approvata la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree già concesse in diritto di superficie e la rimozione di alcuni vincoli che hanno accompagnato la concessione dell'area, nonché l'individuazione delle stesse aree ai sensi dell'articolo 31, comma 45 e seguenti la Legge 448 del 1998. Tale Legge prevede la possibilità di sopprimere i limiti di godimento decennali, ventennali stabiliti per le concessioni in proprietà delle aree convenzionate precedentemente dall'entrata in vigore della Legge 01.02.1992, la 179, anche per singole quote millesimali dietro pagamento di un corrispettivo determinato dal Comune su parere del proprio ufficio tecnico. Il Comune di Travagliato partendo dagli anni '78 avrebbe dovuto accedere in proprietà ai propri terreni per l'edificazione residenziale di diversi alloggi. Le suddette convenzioni stipulate prima del 1992 comprendono vincoli che limitano la vendita e la locazione per dieci e venti anni e successivamente prevedono il pagamento a favore del Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della vendita ed il prezzo di acquisto pagato a suo tempo rivalutato ISTAT. Detti vincoli contrattuali riportavano i contenuti normativi dei commi 15, 16 e 18 dell'articolo 35 della Legge 865 successivamente abrogati all'articolo 23 della Legge 17.02.1972 n.179 e pertanto non più applicabili nelle convenzioni stipulate post-1992. Il comma 46 dell'articolo 31 della Legge 448 del 1998 dà facoltà ai Comuni di utilizzare la convenzione ex articolo 8 della Legge 10 per sostituire quella già in essere per un periodo massimo di venti anni diminuito del tempo trascorso. Trattasi di una facoltà, pertanto la soppressione dei vincoli in questione dovrà avvenire con un contratto stipulato in forma pubblica e previo pagamento del corrispettivo da determinarsi dal Comune su parere del proprio ufficio visto e considerato come fatto da diversi Enti locali. La delibera del dicembre 2012 attribuiva alla Giunta la delega a determinare il corrispettivo sulla base del comma 48, mentre come avete avuto modo di vedere dalla documentazione allegata agli atti del Consiglio comunale in questa Sede si vuole, su indicazione del nostro ufficio tecnico, definire da subito il valore dell'area edificabile secondo i parametri della Legge, valore che costituisce la base di partenza di tutto il conteggio, rinviando sempre alla Giunta l'approvazione per i criteri per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà. Tengo a precisare che i criteri per la determinazione del corrispettivo necessari all'attuazione del provvedimento, definiti secondo criteri obiettivi prestabiliti, sono uguali per tutti gli assegnatari garantendo il rispetto dei principi contenuti nella Costituzione all'articolo 3 che impone parità di trattamento in situazioni uguali e vieta ogni

discriminazione. Riepilogando, in buona sostanza avremo: - convenzioni in diritto di superficie stipulate da oltre vent'anni le quali pagheranno i corrispettivi nella misura del 60% del valore di mercato dell'area meno quanto pagato rivalutato ISTAT per la trasformazione da superficie a proprietà, mentre il corrispettivo per la rimozione dei vincoli per i prezzi di massima cessione del canone massimo di locazione non sarà dovuto in quanto trascorsi i venti anni; questo per quanto riguarda il diritto di superficie; - convenzioni sempre in diritto di superficie stipulate da meno di venti anni; pagheranno il corrispettivo pari al 60% del valore di mercato dell'area meno gli oneri pagati a suo tempo e rivalutati, mentre invece per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione del canone pagheranno una quota percentuale del corrispettivo ridotta in relazione alla durata residua del vincolo, cioè massimo che era di venti anni; - poi, passiamo al discorso clou di questa sera: convenzione di diritto di proprietà stipulata anteriormente all'entrata in vigore della Legge del 1992; non pagheranno il corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed il canone massimo di locazione, in quanto sono trascorsi vent'anni dalla data della convenzione, mentre pagheranno, in quanto trattasi di vincolo a tempo indeterminato, il corrispettivo pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo a suo tempo corrisposto ridotto del 60% come da Legge; poi, ci sono invece le convenzioni di proprietà stipulate fra l'entrata in vigore della Legge del 1992 e gennaio 1997; in questo periodo si forma un buco dal 1992 al 1997 sempre riferito alle cessioni in proprietà; queste non devono niente in quanto la legge prevede l'inalienabilità solo per cinque anni in presenza di contributi però in conto interesse-capitale può essere mantenuto se l'acquirente è in possesso di requisiti soggettivi esistenti al momento del subentro stesso; poi, ci sono, e noi ne abbiamo in essere, delle convenzioni in diritto di proprietà stipulate dopo il 1997, ossia l'entrata in vigore della Legge 662-96 articolo 3. Con la Legge 662 del 1996 viene introdotto all'articolo 3, comma 63, lettera e), l'obbligatorietà per le aree cedute di fare una convenzione in base alla Legge 10 inserendo i vincoli del canone massimo di locazione e del prezzo massimo di cessione. In buona sostanza tutti gli assegnatari degli alloggi, sia in diritto di superficie che in proprietà, possono stralciare le convenzioni e divenire pieni proprietari della loro abitazione attraverso il riscatto dell'area ed eliminazione dei vincoli ancora vigenti riportati in convenzione. I vantaggi che ne conseguono sono senz'altro positivi, comunque compensati da un contributo calcolato come già più volte riferito. L'immobile così determinato diventa a tutti gli effetti in piena proprietà e senza alcun obbligo e relazione con il Comune, può essere portato a libero mercato e quindi con più valore reale di vendita. Per il Comune si tratta di dare attuazione ad una norma di legge per consentire a chi lo desidera di riscattare tale vincoli, di contro il Comune introita degli importi, delle risorse che come avrete modo di vedere nella previsione del bilancio 2013 verranno destinate a riqualificazione del centro storico. È intenzione dell'Amministrazione una volta formalizzata la presente delibera ed assunta quella relativa ai criteri di comunicare per raccomandata ad ogni residuante assegnatario il corrispettivo da versare per l'eliminazione di ogni vincolo fermo restando che presso l'ufficio tecnico saranno disponibili i corrispettivi esatti e spiegato tutto l'iter di adesione. L'assegnatario una volta aderito, previa compilazione della domanda e dietro conferma da parte del Comune, dovrà versare una caparra del 20% ed il saldo prima del rogito presso un notaio scelto dall'assegnatario o convenzionato tramite il Comune. In tutta questa operazione il nostro ufficio tecnico disporrà della piena e totale assistenza della società da noi incaricata. Per quanto riguarda il deliberato e passo alla parte che si riferisce alla

determinazione del prezzo da parte dell'ufficio tecnico si è usato un criterio, ossia si sono presi i valori dell'Osservatorio Immobiliare dove per quanto riguarda la zona periferica il valore di abitazioni civili ottimo va da 1.100 a 1.550 in considerazione se si trattano di case a schiera, non di villa; in considerazione che si tratta di case di tipo economico la proposta che viene fatta è quella di posizionarsi sul valore al metro quadro di 1.100 e considerando che l'incidenza dell'area grosso modo poi va dal 10 al 20 e noi stasera proponiamo che questa incidenza sia nell'ordine del 12%, per cui preso 1.100 per il 12% di incidenza dell'area siamo a 132 Euro di superficie lorda vendibile diviso 3.3 che sarebbero poi i metri cubi viene fuori un risultato di 40 Euro ogni metro quadro. Quindi questo qua costituisce un attimino la base di calcolo. Vi faccio, per entrare nel meccanismo, dei esempi. Ho provato a fare delle proiezioni in maniera tale da rendere un attimino meglio la situazione. Non sono proiezioni vincolanti, però. Mi spiego con un caso concreto dove si prenderanno i metri cubi a riferimento. Nel caso specifico questa Cooperativa aveva costruito 9.380 metri cubi, poi si prenderà il costo dell'area aggiornato - il valore dell'area aggiornato vuol dire il valore che ha pagato a suo tempo aggiornato secondo i valori ISTAT - poi si prende.. noi abbiamo detto che l'incidenza dell'area sull'appartamento è di circa 40 Euro, per cui si prendono i metri cubi 9.380 per 40 viene fuori un risultato, il quale risultato però di questo ne viene tenuto conto del 60%, perché c'è un abbattimento del 40%. A questo risultato del 60% viene sottratto quello che era l'importo dell'onere che aveva pagato. Cioè vi spiego: fatto 100 arrivano 60 meno quello 10 Euro che aveva pagato fa 50. Il risultato diviso quello che sono le unità immobiliari, in questo caso erano venti, per cui viene fuori un risultato di circa che vanno... c'è una discrezionalità da parte della Giunta quando sarà il momento di decidere che può fare oltre il 60% può fare un ulteriore sconto del 20%. È chiaro che questo sconto, va beh, vista la... cioè adesso non so se possiamo... la volontà è quella di accordarlo, perché la situazione è tale dal punto di vista economico che visto che la legge lo consente è quello di accordare, però non verrà accordato sine die, cioè "da qua fino a fine mondo", ma bensì verrà accordato per un lasso di tempo per cui questa facilitazione verrà dato un tempo. Tornando al caso specifico nell'ipotesi di accordare uno sconto del 20% all'interno di 129 unità ci dovrebbe essere una quota che va da 6.000 a 5.000, questo per quanto riguarda il diritto di superficie e grosso modo anche per quanto riguarda il diritto di proprietà. Questo è un po' lo schema su cui l'Amministrazione intende muoversi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con delibera del Consiglio comunale n. 72 del 14/12/2012 si è deciso la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree già concesse in diritto di superficie oltre all'individuazione delle aree ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della Legge 448/4998;
- il comune di Travagliato ha concesso, a norma dell'articolo 35 della legge 865/71, a soggetti privati, delle aree fabbricabili, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;
- a norma dell'art. 31 commi dal 45 al 50 della L. 448/98, le aree concesse in diritto di superficie possono essere cedute in proprietà, nonché possono essere rimossi i limiti di godimento contenuti nelle convenzioni che hanno accompagnato la concessione delle aree, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà;

- la trasformazione dei diritti patrimoniali di cui al precedente paragrafo è subordinata al versamento, a favore del comune, di un corrispettivo commisurato, a norma del sopra richiamato comma, al 60% del valore espropriativo dell'area;

Dato atto che, con la deliberazione n. 22 in data 14/04/2011, la Corte dei Conti, a sezioni riunite in sede di controllo, ha stabilito che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della L. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'articolo 37, commi 1 e 2 del DPR n. 327/2001, come modificato dalla L. 24/12/2007, n. 244;

Considerato che il valore di un'area edificabile è, di norma, stimato in relazione alla qualità e quantità del prodotto edilizio realizzabile sull'unità di superficie e che, in pratica, il principio viene applicato determinando il valore dell'area come incidenza percentuale sul valore del prodotto edilizio finito, esprimendo così il valore in €/mq di superficie lorda vendibile o per €/mc di volume edificabile o edificato;

Preso atto che:

- di norma l'area incide sul valore del prodotto edilizio finito per una percentuale variabile dal 10% al 20%;
- l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Brescia valuta, per le aree periferiche un valore per metro quadrato di abitazione civile, variabile da €/mq SLV 1.100,00 ad €/mq SLV 1.550,00;
- dell'allegata dichiarazione del Responsabile dell'Area Tecnica, Infrastrutture;
- del valore pari a 40 €/mq da utilizzare per la determinazione del corrispettivo al netto degli oneri concessori rivalutati;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi, rispettivamente, dal Responsabile dell'Area Tecnica, Infrastrutture, e dal Responsabile dell'Area Affari Economico-Finanziari, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI FAVOREVOLI N. 10, ASTENUTI N. 2 (AURELIO BERTOZZI - BRUNO PIOVANELLI), su n. 12 presenti e n. 10 votanti, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1) - di utilizzare il valore di 132,00 €/mq di SLV ovvero di 40,00 €/mc per la determinazione del corrispettivo al netto degli oneri concessori rivalutati;

2) - di utilizzare il medesimo valore di cui al punto precedente nella misura percentuale del 60% per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle

singole unità abitative e lo pertinenze per la cessione del diritto di proprietà ovvero per la cessione del diritto del superficie di cui all'art. 31, comma 49 – bis, della Legge 448/98;

3) - di dare atto che con successiva deliberazione della Giunta comunale si provvederà:

- ad approvare i criteri per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà,
- ad assumere tutte le iniziative per pubblicizzare l'opportunità offerta a tutti i proprietari di alloggi edificati nel PLU Aldo Moro;

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON VOTI UNANIMI FAVOREVOLI, su n. 12 presenti e n. 12 votanti, espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

4) - di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.



CITTA' DI TRAVAGLIATO

PROVINCIA DI BRESCIA

Area Tecnica, Infrastrutture

Piazza Libertà n. 2 - 25039 Travagliato (BS)

Tel. 030/661961 Fax 030/661965 Cod. Fisc. 00293540175

e-mail protocollo@pec.comune.travagliato.bs.it

c:\doc\testi\lavori pubblici\lavori\asilo\approvazione verbale sicurezza.doc

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Attribuzione valori espropriativi per la determinazione del corrispettivo dovuto a norma del comma 48 art. 31 L. 448/98 e s.m.i...

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PROPONENTE IN MERITO ALLA REGOLARITA' TECNICA (art. 49 D. Lgs. 267/2000).

FAVOREVOLE
 CONTRARIO

MOTIVAZIONE:

Travagliato, 31/1/2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA AFFARI ECONOMICO-FINANZIARI IN MERITO ALLA REGOLARITA' CONTABILE (art. 49 D. Lgs. 267/2000)

FAVOREVOLE
 CONTRARIO

MOTIVAZIONE:

Travagliato, 23/04/2013

IL RESPONSABILE DELL'AREA AFFARI ECONOMICO-FINANZIARI
(Raffaella Dr.ssa Riva)

DICHIARAZIONE

Il valore di un'area edificabile è, di norma, stimato in relazione alla qualità e quantità del prodotto edilizio realizzabile sull'unità di superficie. In pratica il principio viene applicato determinando il valore dell'area come incidenza percentuale sul valore del prodotto edilizio finito, esprimendo così il valore in €/mq di superficie lorda vendibile o per €/mc di volume edificabile o edificato.

Di norma l'area incide sul valore del prodotto edilizio finito per una percentuale variabile dal 10% al 20%. L'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Brescia valuta, per la zona periferica un valore per metro quadrato di abitazione civile, variabile da €/mq SLV 1.100,00 ad €/mq SLV 1.550,00.

Considerando che le aree sono destinate a PEEP si ritiene ragionevole prendere in considerazione il valore minimo di €/mq SLV 1.100 ed un'incidenza d'area media del 12%.

Dall'applicazione dei due suddetti parametri si ottiene un valore di mercato dell'area pari a €/mq SLV 132,00 (centotrentadue/00).

Preso atto che il valore di mercato e l'indennità di espropriazione di un'area fabbricabile sono coincidenti, a norma delle vigenti disposizioni in materia di espropri, innanzi richiamate, si può determinare, a norma del comma 48 art. 31 L. 448/98, il valore delle aree PEEP da trasformare in €/mq SLV 132,00 (centotrentadue/00), ovvero in €/mc 40,00 (quaranta/00) pari a €/mq SLV 132,00 /3,30 mt di altezza virtuale.

Sarà così possibile determinare il corrispettivo al netto degli oneri di concessione rivalutati.

Travagliato, li 3/4/2013

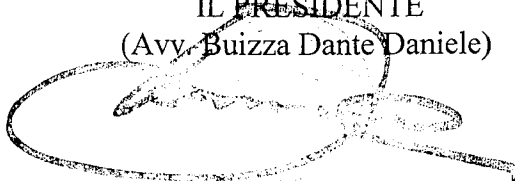
Il Responsabile
dell'Area Tecnica
(Ing. Angelo Manenti)



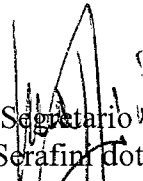
Delibera Consiglio Comunale n. 4 del 09/04/2013

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
(Avv. Buizza Dante Daniele)



Il Segretario Generale
(Serafini dott. Luca)



Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Li,

Il Segretario Generale

ORIGINALE

ORIGINALE

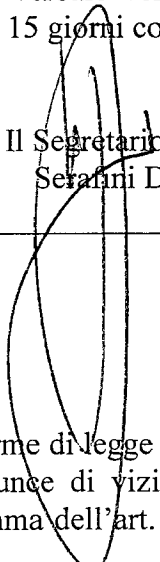
ORIGINALE

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124, Dlgs 18 agosto 2000 n. 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che copia del presente verbale venne pubblicata il giorno **12 GIU 2013** all'Albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Li, **12 GIU 2013**

Il Segretario Generale
Serafini Dott. Luca



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art. 134 c. 3, Dlgs 18 agosto 2000 n. 267)

Si certifica che la sopra estesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune senza riportare, nei dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del Dlgs 18 agosto 2000 n. 267.

Li, **22 GIU 2013**

Il Segretario Generale
Serafini dott. Luca