



GIUNTA COMUNALE DI ARREZZO

Prot. Giunta Comunale n. 317
Prot. gen. n. 8162 (10.8.2)

Adunanza dell'11 marzo 1999

Oggetto: *Criteria per la determinazione del valore di vendita e di locazione di immobili realizzati nei piani per insediamenti produttivi (PIP).*

Prospetto delle presenze

	Cognome e Nome	Carica	pres.
	RICCI Paolo	Sindaco	1
	NICCHI Paolo	V. Sindaco	2
<i>Presidente</i>	REPETTI Mario	Assessore	3
Dr. Paolo Ricci	MONNANNI Roberto	=	4
	LANI Franco	=	5
<i>Segretario</i>	CRETPELLA Pietro	=	6
Dr. Mario Lorenzetti	VICHI Paola	=	7

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- le convenzioni stipulate tra il Comune di Arrezzo ed i soggetti attuatori degli insediamenti produttivi previsti nei comparti P.I.P., ai sensi degli artt. 27 e 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, hanno stabilito che alla stima del valore di vendita e di locazione degli immobili si provvedesse mediante terne peritali (ciascuna composta da un tecnico nominato dall'assegnatario, uno nominato dal Comune, uno nominato in accordo tra le parti), con oneri a carico dell'acquirente o conduttore;
- nel corso del tempo, tale modalità si è rivelata sia onerosa, sotto il profilo economico, per gli operatori, sia difficoltosa per il Comune, chiamato, di volta in volta, a selezionare i tecnici in sua rappresentanza;
- nel periodo 1997-1998, le stime peritali sono state sostituite, qualora richiesto dagli operatori, da calcolo parametrico del costo di costruzione e degli incrementi annuali, come consentito dalla Legge 23 dicembre 1996 n. 662 (allegata alla Legge Finanziaria 1997), art. 3, comma 61;
- tale norma ha infatti consentito di applicare alle aree facenti parte dei PIP e dei PEEP le norme convenzionali di cui all'art. 8 Legge 28 gennaio 1978 n. 10 (edilizia privata convenzionata), per ciò che concerne i costi di costruzione degli immobili ed i successivi meccanismi di rivalutazione;



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

- con Legge 23 dicembre 1998 n. 448 (allegata alla Legge Finanziaria 1999), l'art. 3 della citata Legge 662/1996 è stato in parte modificato, in parte abrogato;
- si pone pertanto la necessità di stabilire nuovi criteri, più celeri e meno onerosi per le parti, comunque in grado di garantire il controllo pubblico sugli atti di cessione e di locazione degli immobili realizzati nelle aree PIP;

Richiamato lo schema-tipo di convenzione, per la concessione in diritto di superficie o cessione in diritto di proprietà delle aree PIP;

Visto il parere favorevole del responsabile dell'ufficio proponente (direttore del servizio attività economiche), in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 53, comma 1, della legge 8.6.1990, n. 142;

Dato atto che dal presente atto non derivano oneri a carico del bilancio dell'Ente; pertanto non è richiesto il parere di competenza del ragioniere-capo, direttore dell'ufficio ragioneria;

unanime

DELIBERA

- di approvare i seguenti criteri per la vendita e la locazione degli immobili realizzati nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, convenzionati ai sensi degli artt. 27 e 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865:
 1. la stima del valore attuale dell'immobile è redatta nei modi indicati dalla relativa convenzione, ma da un unico tecnico, nominato dal proprietario, rinunciando il Comune, in via generale, a nominare un tecnico in sua rappresentanza;
 2. allo scopo di uniformare le modalità di stima, stabilisce che:
 - le spese generali siano calcolate in misura non superiore al 15%, da applicarsi al costo di costruzione del fabbricato;
 - il valore dell'area convenzionata dal Comune è rivalutato in misura pari al 5% annuo (a decorrere dalla data in cui l'operatore ha ricevuto la medesima area in proprietà o in diritto di superficie, pagando il relativo corrispettivo);
 - per gli immobili edificati da oltre 10 anni (calcolati assumendo a riferimento la data di ultimazione dei lavori), al valore attuale deve applicarsi una riduzione massima del 5%, da graduarsi secondo lo stato di vetustà dell'immobile; al calcolo del valore dell'immobile contribuiscono infatti le eventuali migliorie apportate nel corso del tempo, purché documentate,
 3. il valore locativo dell'immobile è calcolato in misura non superiore al 10% del valore attuale dell'immobile;
 4. la stima del tecnico, unitamente alla richiesta di autorizzazione alla vendita o locazione dell'immobile, sottoscritta dal proprietario, deve pervenire al Comune in duplice copia: una destinata al servizio attività economiche, l'altra destinata all'ufficio provveditorato e patrimonio;
 5. i tecnici dell'ufficio provveditorato e patrimonio hanno il compito di verificare la congruità del prezzo di vendita o di locazione, rilasciando il relativo attestato, in caso di esito favorevole;



GIUNTA COMUNALE DI AREZZO

6. il servizio attività economiche ha il compito di rilasciare il certificato di nulla-osta, dopo aver verificato, sulla base della convenzione a suo tempo stipulata, gli obblighi ed i requisiti del venditore o locatore e dell'acquirente o conduttore;
7. al fine di consentire i necessari controlli, l'operatore dovrà dichiarare le generalità del soggetto prescelto per l'acquisto o per la locazione dell'immobile, allegando all'istanza copia del certificato di iscrizione del medesimo soggetto al Registro delle Imprese presso la Camera di commercio competente per territorio;
8. gli attestati comunali dovranno precedere la stipula degli atti di alienazione o di locazione ed essere portati a conoscenza delle parti, in sede di stipula dei relativi contratti;
9. qualora l'operatore abbia omissis di edificare il lotto assegnato nei termini previsti dalla convenzione, sullo stesso lotto non potranno costituirsi diritti di terzi o forme di possesso, riservandosi il Comune il diritto di procedere alla revoca dell'atto di assegnazione; è comunque consentita la cessione di fabbricati non ancora ultimati, il cui valore sarà stimato nei modi previsti dalla convenzione, con le integrazioni riportate nel presente atto, ferma restando la destinazione dell'immobile fissata dalla stessa convenzione e dalle norme urbanistiche.

Al presente atto è data immediata esecutività con il voto unanime e favorevole di tutti i membri presenti all'adunanza, stante l'urgenza di definire le istanze di alienazione e locazioni pendenti presso gli uffici.

GC.

Il Segretario
Generale



Il Presidente

Copia della presente deliberazione è stata affissa

all'Albo Pretorio in data **12 MAR. 1999**
e resterà in pubblicazione per i successivi 15
giorni, interi e consecutivi.

Il Segretario Generale