



**COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLÒ'**  
( Provincia di Arezzo )

**Area Urbanistica e Assetto del Territorio**

P.zza Piave n. 38-39  
52018 – Castel S. Niccolò (AR)  
Tel.: 0575/571016  
Fax: 0575/571026  
Email: smilli@casentino.toscana.it  
Cod.Fisc. e P.Iva: 00133400515

DETERMINA DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO N° **408** DEL **29.05.2013**

Numerazione interna del Servizio n° 3 del 29.05.2013

OGGETTO: LOTTO B COMPARTO COLLEGIO DELL'EX P.E.E.P. (SOLANO COOPERATIVA A.R.L.)  
IMMOBILE ASSEGNATO ALLA SIG.RA NOTTOLI BRUNA  
CORRESPENSIONE AL COMUNE DEL CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE A TERZI  
DELL'ALLOGGIO

PREMESSO che:

- con Provvedimento del Sindaco di Castel S. Niccolò n. 1 del 21.01.2013 è stato nominato il responsabile dell'area Urbanistica ed Assetto del territorio, con funzioni di gestione e di direzione e dei servizi;
- che con l'art. 1 comma 381 della Legge n. 228 del 24.10.2012 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio 2013 è stato differito al 30.06.2013;
- che pertanto, in attesa dell'approvazione del bilancio di previsione, l'esercizio provvisorio si intende automaticamente autorizzato sino a tale limite, così come disposto dall'art. 163 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000;
- che, conseguentemente, viene prorogato sino a tale termine anche il piano esecutivo di gestione dell'esercizio concluso, sebbene nei limiti di spesa previsti per l'esercizio provvisorio, così come disposto dall'art. 11 comma 4 del vigente regolamento comunale di contabilità;

PREMESSO che il Comune di Castel San Niccolò, ai sensi della legge n. 167 del 16/4/1962, si era dotato di un piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) approvato dalla Giunta regionale della Toscana con deliberazione n. 2729 del 17.03.1976;

DATO ATTO che, a norma dell'articolo 35 della legge n. 865 del 22/10/1971, le aree comprese nei suddetti P.E.E.P. sono state concesse agli operatori edilizi in diritto di superficie o in diritto di proprietà, stipulando le convenzioni previste dallo stesso articolo 35;

DATO ATTO che, relativamente alla cooperativa edilizia "SOLANO Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Castel San Niccolò loc. Strada in Casentino Via IV Novembre n. 1:

- con deliberazione n. 149/GC del 12.06.1978, ratificata con atto consiliare n. 135 del 06.07.1978, è stata disposta la cessione in proprietà di un'area sita in Castel San Niccolò loc. Strada in Casentino zona P.E.E.P. Comparto Collegio lotto B;
- la Cooperativa suddetta ha stipulato con il Comune di Castel San Niccolò la convenzione prevista dalla Legge 28.01.1977 n. 10 come da atto del Segretario Comunale di Castel San Niccolò in data 09.02.1979 rep. n. 874, depositato in atti presso il Notaio Paolo Bucciarelli in data 09.07.1979 Rep. n. 1830 Racc. n. 846, registrato ad Arezzo il 20.07.1979 al n. 4605 Vol. n. 782 Mod. I e trascritto in data 06.08.1979 al n. 8296 del reg. gen. e n. 6373 del reg. part.;
- con la convenzione a rogito notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo stipulata il 31.01.1980 Rep. n. 2773, registrata ad Arezzo il 20.02.1980 al n. 1004 vol. n. 817, ai sensi dell'articolo 35 della legge n. 865 del 22.10.1971, il Comune di Castel San Niccolò ha ceduto alla cooperativa edilizia "SOLANO Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Castel San Niccolò loc. Strada in Casentino Via IV Novembre n. 1 il diritto di proprietà di un'area sita in Castel San Niccolò loc. Strada in Casentino zona P.E.E.P. Comparto Collegio lotto B, allora rappresentato al catasto terreni di Castel San Niccolò nel foglio 38 particella 617 di mq. 2600 ed una volumetria edificabile di mc. 5132;

EVIDENZIATO che, con successivo atto a rogito notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo stipulato il 16.12.1983 Rep. n. 11040 Racc. n. 4741, registrato ad Arezzo il 04.01.1984 al n. 120 vol. n. 62 Mod. I, alla sig.ra NOTTOLI BRUNA vd. BONDI nata a Poppi il 10.04.1947 (C.F. NTTBRN47D50G879B), residente in Castel San Niccolò fraz. Strada in Casentino, veniva assegnata porzione del fabbricato costruito dalla cooperativa sul lotto assegnato, costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terzo a sinistra della scala C guardando il prospetto principale, distinto con il numero interno dodici, formato da cinque vani ed accessori, corredato da cantina distinta con il numero interno dodici al piano primo, avente accesso dalla quarta porta a sinistra percorrendo il relativo corridoio di accesso, e garage

◆ **Responsabile: Geom. Stefano Milli** ◆

Orario di Apertura al Pubblico: - Lun: 9,00-13,00 e 15,00-18,00; Mar.-Mer.-Ven.: 12,00-13,00; Gio.- Sab. 9,00-13,00

distinto con il numero interno dodici al piano seminterrato, non ancora censita al N.C.E.U. , ma già denunciata all'Ufficio Tecnico Erariale di Arezzo a mezzo schede e relative planimetrie in data 03.11.1983 prot. n. 136/83 (appartamento e cantina) e prot. 123/83 (garage), il tutto costruito sull'area distinta al N.C.T. nel foglio 38 particella 617;

PRESO ATTO:

- che, con successivo atto a rogito notaio Fabio Milloni di Arezzo stipulato il 26.10.2007 Rep. n. 97472 Racc. n. 25321, registrato ad Arezzo il 12.11.2007 al n. 8998, la sig.ra Nottoli Bruna trasferiva l'alloggio ai sigg.ri BONDI MASSIMO nato a Bibbiena il 26.10.1974 (C.F. BNDMSM74R26A851W) e CALLE BUIZO EUNISE NOLBERTA nata a Ayacucho (Perù) il 16.03.1973 (C.F. CLLNNL73C56Z611U), entrambi residenti in Castel San Niccolò Via Aldo Moro n. 24;
- che tale trasferimento è avvenuto senza procedere preventivamente all'espletamento della procedura amministrativa disposta dall'articolo nono della sopra richiamata convenzione a rogito notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo Rep. n. 2773/1980, che dettava: "*Decorsi venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può vendere l'alloggio a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito nella presente convenzione, rivalutata sulla base della variazione dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto da competente Ufficio del Registro, che prevede a versarlo al Comune.*"
- che il Certificato di abitabilità dell'immobile (prot. n. 2546/7) è stato rilasciato in data 03.05.1983 per cui la data suddetta è individuata nel giorno 03.05.2003;

EVIDENZIATO che l'art. 31, commi 45-50, della legge n. 448 del 23/12/1998 ha introdotto una nuova disciplina che consente ai Comuni, previa accettazione dei singoli proprietari degli alloggi e dietro pagamento di un corrispettivo, corrispondente alla quota millesimale di proprietà, calcolato ai sensi del comma 48 dello stesso articolo, di eliminare i vincoli che limitano la commerciabilità degli alloggi costruiti sulle aree cedute in diritto di proprietà (soppressione dei limiti di disponibilità e di godimento decennali e ventennali); tali operazioni avvengono mediante sostituzione ed integrazione delle convenzioni stipulate ai sensi del citato articolo 35 della legge n. 865/1971 con quelle previste dall'articolo 18, commi 1, 4 e 5, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6/6/2001;

PRESO ATTO che i beni sopra indicati:

- sono ad oggi individuati al catasto fabbricati di Castel San Niccolò nel foglio 38 particella 617 sub. 26 (appartamento e cantina) e sub. 8 (garage), sempre costruito sull'area distinta al C.T. nel foglio 38 particella 617 di mq. 2600;

- rappresentano una quota pari a 77,38 millesimi rispetto alla originaria proprietà della cooperativa SOLANO;

VISTA la nota del 06.05.2013, assunta al n. 2322 del protocollo comunale in data 07.05.2013, con la quale la sig.ra Nottoli Bruna, in proprio e per conto dei sigg.ri Bondi Massimo e Calle Buizo Eunise Nolberta, ha richiesto ex-post lo svincolo dei limiti di proprietà e godimento dell'alloggio e delle pertinenze sopra richiamate, ai sensi dell'art. 31 commi 45-50 della Legge n. 448/98, comunicando di voler effettuare la corresponsione dell'importo previsto da detta normativa in un'unica soluzione;

RILEVATO che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 15 del 30.04.2010, ha autorizzato in via generale, per tutte le aree e le unità immobiliari comprese nei vigenti piani di zona per l'edilizia economica e popolare, la soppressione dei limiti di disponibilità e di godimento decennali e ventennali previo versamento, se dovuto, del corrispettivo all'Amministrazione comunale, dando atto che i singoli provvedimenti di autorizzazione alle trasformazioni sarebbero stati adottati dagli Uffici competenti per materia;

RICHIAMATA la deliberazione n. 29/GC del 13.05.2013 con la quale sono state assunte determinazioni in ordine alla istanza sopra richiamata, disponendo che per l'avvenuta cessione a terzi dell'alloggio, dovrà essere applicata la nuova normativa introdotta dall'art. 31, commi 45-50, della legge n. 448 del 23/12/1998, come ordinariamente applicato a tutti gli alloggi del medesimo fabbricato inserito nell'ex P.E.E.P.;

DATO ATTO che, dopo l'avvenuto pagamento della somma dovuta e l'eventuale variazione della citata convenzione, i beni in oggetto non saranno più sottoposti al regime del P.E.E.P. e saranno liberi da ogni vincolo, quindi potranno essere venduti o locati a chiunque, anche a chi non possiede i requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ed a prezzo libero in quanto:

- è decaduto il vincolo di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10, imposto alla Cooperativa Solano per venti anni decorrenti dalla convenzione stipulata con il Comune con atto del Segretario Comunale di Castel San Niccolò in data 09.02.1979, depositato in atti presso il Notaio Paolo Bucciarelli in data 09.07.1979 Rep. n. 1830 Racc. n. 846;
- è decaduto anche l'ultimo vincolo rimasto (entro trent'anni a decorrere dalla data della convenzione originaria esisterebbe l'obbligo, in caso di vendita o locazione, di richiedere al Comune la determinazione del prezzo, indicato nell'attestato rilasciato dall'ente), in quanto sono già decorsi trent'anni dal 31.01.1980 (convenzione a rogito Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo - Rep. n. 2773);

VISTA l'allegata relazione tecnica con la quale è stato determinato il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento dei beni di cui trattasi, pari ad € 3.939,04 (euro tremilanovecentotrentanove/04), al netto della somma rivalutata già corrisposta all'Amministrazione comunale all'atto dell'alienazione delle aree;

RITENUTO pertanto dovere approvare la relazione tecnica suddetta ed autorizzare la modifica della suddetta convenzione a rogito notaio Paolo Bucciarelli Ducci rep. n. 2773 del il 31.01.1980;

RICHIAMATO quanto disposto dagli artt. 107 e 109 comma 2 del D.Lgs. n. 267/2000;  
VISTO quanto disposto dal D.Lgs. 30.03.2001 n. 165 e ss. mm. ed ii.;

#### D E T E R M I N A

1) di prendere atto che i beni assegnati alla sig.ra NOTTOLI BRUNA vd. BONDI nata a Poppi il 10.04.1947 (C.F. NTTBRN47D50G879B), residente in Castel San Niccolò fraz. Strada in Casentino, con atto a rogito notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo stipulato il 16.12.1983 Rep. n. 11040 Racc. n. 4741, registrato ad Arezzo il 04.01.1984 al n. 120 vol. n. 62 Mod. I:

- rappresentano una quota pari a 77,38 millesimi rispetto alla originaria proprietà della cooperativa edilizia "SOLANO Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Castel San Niccolò loc. Strada in Casentino Via IV Novembre n. 1, costruita su un'area sita in Castel San Niccolò loc. Strada in Casentino zona P.E.E.P. Comparto Collegio lotto B, allora rappresentata al catasto terreni di Castel San Niccolò nel foglio 38 particella 617 di mq. 2600 ed una volumetria edificabile di mc. 5132, ceduta con convenzione a rogito Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo stipulata il 31.01.1980 Rep. n. 2773, registrata ad Arezzo il 20.02.1980 al n. 1004 vol. n. 817;

- sono ad oggi individuati al catasto fabbricati di Castel San Niccolò nel foglio 38 particella 617 sub. 26 (appartamento e cantina) Cat. A/3 Cl. 3 Cons. Vani 7 R.C. € 417,75 e sub. 8 (garage) Cat. C/6 Cons. mq. 33 R.C. € 83,51, sempre insistenti sull'area distinta al C.T. nel foglio 38 particella 617 di mq. 2600;

- sono di proprietà dei sigg.ri BONDI MASSIMO nato a Bibbiena il 26.10.1974 (C.F. BNDMSM74R26A851W) e CALLE BUIZO EUNISE NOLBERTA nata a Ayacucho (Perù) il 16.03.1973 (C.F. CLLNNL73C56Z611U), entrambi residenti in Castel San Niccolò Via Aldo Moro n. 24, giusto atto a rogito notaio Fabio Milloni di Arezzo stipulato il 26.10.2007 Rep. n. 97472 Racc. n. 25321, registrato ad Arezzo il 12.11.2007 al n. 8998;

2) di autorizzare ex-post lo svincolo dei limiti di proprietà e godimento dell'alloggio e delle pertinenze sopra richiamate, ai sensi dell'art. 31 commi 45-50 della Legge n. 448/98, come disposto con deliberazione n. 29/GC del 13.05.2013;

3) di approvare l'allegata relazione tecnica con la quale è stato determinato il corrispettivo per la soppressione dei limiti di godimento dei beni di cui trattasi, pari ad 3.939,04 (euro tremilanovecentotrentanove/04), al netto della somma rivalutata, da versare a favore dell'Amministrazione comunale da parte della precedente proprietaria, sig.ra NOTTOLI BRUNA, ovvero dei nuovi proprietari, sigg.ri BONDI MASSIMO e CALLE BUIZO EUNISE NOLBERTA, entro 15 gg. dalla notifica del presente provvedimento,

4) di dare atto che, dopo l'avvenuto pagamento della somma dovuta, i beni in oggetto non saranno più sottoposti al regime del P.E.E.P. e saranno liberi da ogni vincolo, quindi potranno essere venduti o locati a chiunque, anche a chi non possiede i requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ed a prezzo libero in quanto:

- è decaduto il vincolo di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10, imposto alla Cooperativa Solano per venti anni decorrenti dalla convenzione stipulata con il Comune con atto del Segretario Comunale di Castel San Niccolò in data 09.02.1979, depositato in atti presso il Notaio Paolo Bucciarelli in data 09.07.1979 Rep. n. 1830 Racc. n. 846;
- è decaduto anche l'ultimo vincolo rimasto (entro trent'anni a decorrere dalla data della convenzione originaria esisterebbe l'obbligo, in caso di vendita o locazione, di richiedere al Comune la determinazione del prezzo, indicato nell'attestato rilasciato dall'ente), in quanto sono già decorsi trent'anni dal 31.01.1980 (convenzione a rogito Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo - Rep. n. 2773);

5) di autorizzare l'eventuale modifica della più volte richiamata convenzione a rogito Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo stipulata il 31.01.1980 Rep. n. 2773, con spese a carico della parte richiedente, secondo lo schema approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 30.04.2010, funzionale alla presa d'atto della soppressione dei limiti di godimento del diritto di proprietà relativamente ai beni assegnati alla sig.ra NOTTOLI BRUNA vd. BONDI nata a Poppi il 10.04.1947 (C.F. NTTBRN47D50G879B) con l'atto a rogito notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo stipulato il 16.12.1983 Rep. n. 11040;

6) di autorizzare il Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione dell'eventuale annullamento/rettifica/integrazione della predetta convenzione rep. n. 2773 del 31.01.1980, con esonero per lo stesso Conservatore da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo;

Castel San Niccolò, 29.05.2013

**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO**  
(Geom. Stefano Milli)





**COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLÒ'**  
( Provincia di Arezzo )

**Area Urbanistica e Assetto del Territorio**

P.zza Piave n. 38-39  
52018 – Castel S. Niccolò (AR)  
Tel.: 0575/571016  
Fax: 0575/571026  
Email: smilli@casentino.toscana.it  
Cod.Fisc. e P.Iva: 00133400515

OGGETTO: LOTTO B COMPARTO COLLEGIO DELL'EX P.E.E.P.  
(SOLANO COOPERATIVA A.R.L.)  
IMMOBILE ASSEGNATO ALLA SIG.RA NOTTOLI BRUNA  
CORRESPENSIONE AL COMUNE DEL CORRISPETTIVO PER LA CESSIONE  
A TERZI DELL'ALLOGGIO

**PREMESSA**

Il comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998 prevede che *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47”*.

**DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI LOTTO B**

Il lotto n. B era costituito in occasione della concessione del diritto di proprietà, e lo è tuttora, dal terreno distinto al C.F. nel foglio 38 particella 617 – Ente Urbano - di mq. 2600;

**Valore venale del terreno ad oggi**

Per determinare il valore venale del terreno ad oggi si è fatto riferimento al valore di terreni ubicati nel Capoluogo di Strada in Casentino, delle stesse caratteristiche e possibilità edificatorie, con Indice di Fabbricabilità di 2 mc./mq.

Tale valore, che può essere quantificato in €. 65,00 /mq., è stato rapportato all'I.f. di 1,9738 mc/mq operante sul lotto (mc. 5.132 / mq. 2.600)

$$- \quad \text{€} \cdot 65,00 \times 1,9738 / 2,00 = \text{€} \mathbf{64,1485}$$

**Reddito dominicale a mq. rivalutato** = (£ 4.160 = € 2,1484 x 1,25 x 10 / 2.600) = **€ 0,01**

**Prezzo di cessione in diritto di superficie (1980)** = £. 2.000,00 = **€ 1.032,91**

**Oneri concessione diritto superficie rivalutato al mq.**

Il valore di € 1.032,91 è stato indicizzato dal gennaio 1980 (mese di stipula della convenzione di assegnazione del lotto alla Cooperativa Solano) all'ottobre 2007 (mese della stipula dell'atto di cessione tra la sig.ra Nottoli Bruna e di sig.ri Bondi Massimo e Calle Buiso Eunise Nolberta), con applicazione del coefficiente **353,80%**

Indicizzazione - € 1.032,91 x (100% + 353,80%) = **€ 4.687,35**

Valore indicizzato al mq. - € 4.687,35 / mq. 2.600 = **€/mq. 1,80**

**Corrispettivo dovuto al mq.**

[(€ 64,1485 + € 0,01 / 2 x 60%) - € 1,80 = **€/mq. 17,45**

**Corrispettivo dovuto per soppressione dei limiti di godimento del diritto di proprietà dell'intero comparto "B"**  
**= € 17,45 x mq. 2.600 = € 45.370,00**

◆ **Responsabile: Geom. Stefano Milli** ◆


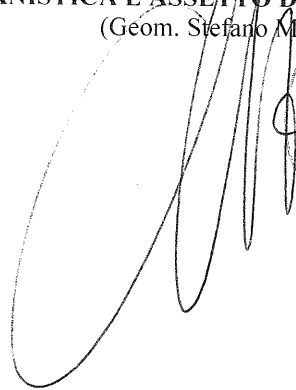
Orario di Apertura al Pubblico: - Lun: 9,00-13,00 e 15,00-18,00; Mar.-Mer.-Ven.: 12,00-13,00; Gio.- Sab. 9,00-13,00

Corrispettivo dovuto per soppressione dei limiti di godimento del diritto di proprietà per il bene in oggetto (alla data di stipula dell'atto di cessione tra la sig.ra Nottoli Bruna e di sig.ri Bondi Massimo e Calle Buiso Eunise Nolberta) = € 45.370,00 x 77,38 /1000 = € 3.510,73.

IMPORTO DOVUTO a seguito di indicizzazione del corrispettivo calcolato, a decorre dalla suddetta data di trasferimento del bene (26.10.2007) sino alla data odierna = € 3.510,73 x (100% + 12,20 %) = € 3.939,04

Castel San Niccolò, 29.05.2013

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO  
(Geom. Stefano Milli)



---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

Reg. Pubbl. n. \_\_\_\_\_ del 15 GIU. 2013

Il sottoscritto, in base ad attestazione del Funzionario incaricato delle pubblicazioni sul sito internet del comune, certifica che la presente è ivi affissa 15 GIU. 2013 per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Castel San Niccolò, li 15 GIU. 2013

IL FUNZIONARIO DELEGATO

