



COMUNE DI CASTELLANA GROTTTE

Città Metropolitana di Bari

V SETTORE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAP

DETERMINAZIONE N. 24 del 10/03/2016

Raccolta Ufficiale

N. 208

del 15/04/2016

OGGETTO: Incarico professionale per l'istruttoria tecnico-amministrativa delle istanze presentate dai cittadini interessati alla trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà nonché alla eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti gli alloggi di edilizia convenzionata sia nei piani di zona 167 che in aree private in esecuzione della deliberazione di Giunta Municipale n.91 del 17.07.2015.

CIG: ZD11904F0A

IL RESPONSABILE

PREMESSO:

CHE tra le competenze dell'Ufficio Tecnico Settore V URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP- vi è la gestione della materia della Edilizia convenzionata;

CHE negli ultimi anni, a seguito della facoltà concessa dalla legge 448/98 art 31 e successive modifiche ed integrazioni di accogliere le richieste per la trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree assegnate nei piani di zona 167, oltre che per la eliminazioni di alcuni vincoli contenuti nelle convenzioni a suo tempo stipulate ai sensi dell'art 35 legge 865/71, gli incumbenti relativi sono ulteriormente aumentati;

CHE a causa della complessità della materia in tema di edilizia convenzionata-agevolata e della evoluzione normativa che ne ha caratterizzato la disciplina negli anni, oltre che della peculiarità degli atti convenzionali a suo tempo stipulati nel territorio del Comune di Castellana Grotte, si è reso necessario ed imprescindibile affidare - con apposita determinazione dirigenziale n. 39 del 11.08.2014 - alla "Ditta Studio Pilota" con sede in Bari alla Via Quintino Sella n 158, quale soggetto esperto in materia, l'incarico di approfondire e definire - in affiancamento alla Direzione dell'Ufficio Tecnico Settore V - le procedure da seguire ed i conseguenti atti amministrativi da adottare per dare concreta attuazione ed impulso agli adempimenti previsti dalla su citata legge 448/98 e s.m.i.;

CHE la su citata Ditta "Studio Pilota" ha già portato a compimento tutte le attività previste nella 1^a fase e ciò ha consentito alla Civica Amministrazione di adottare la deliberazione giunta n. 91 del 17.07.2015 avente ad oggetto: *"Approvazione dei nuovi schemi di convenzione disciplinanti la cessione in proprietà delle aree già concesse in superficie nei piani di zona (Peep) ex lege 167/62, nonché la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione dei prezzi di cessione e locazione delle unità immobiliari realizzate sia nelle aree Peep che in aree private del Comune di Castellana Grotte, in applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 31 comma 45-47-48-49- 49 bis e ter della l.448/98 e s.m.i. "*

CHE la suddetta deliberazione n. 91/2015 ha, altresì, quantificato in € 49,57 al mc. il valore venale base da prendere in considerazione per la determinazione dei corrispettivi dovuti su cui applicare le riduzioni percentuali previste dalla su richiamata legge n.448/98 e dalla recente legge di stabilità 2014;

CHE da una analisi preventiva di tutte le cubature degli alloggi realizzati su aree concesse con diritto di superficie e dalla verifica delle convenzioni ex legge 865/71 a suo tempo sottoscritte dalle varie Cooperative edilizie assegnatarie dei lotti è possibile prevedere –nel caso i cui tutti i proprietari di alloggi intendano inoltrare istanza sia per la trasformazione del medesimo diritto di superficie in diritto di proprietà sia per la eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi di vendita/cannoni di locazione- una entrata complessiva pari a circa **€. 414.385,00** così distinta:

- **€. 261.385,00** circa in relazione al totale dei corrispettivi introitabili per la sola cessione in proprietà dei lotti già assegnati con diritto di superficie e che rappresentano quindi per il civico bilancio "Ricavi da alienazioni" ; tali corrispettivi saranno di volta in volta accertati con determinazione dirigenziale in apposito capitolo di entrata del civico bilancio appena conclusa l'istruttoria di ogni singola richiesta ed effettuato il relativo versamento da parte del soggetto interessato;

- **€. 153.000,00** circa in relazione al totale dei corrispettivi introitabili per la sola eliminazione dei vincoli convenzionali inerenti i prezzi di cessione/locazione degli alloggi ; poiché tali corrispettivi non attengono a trasferimenti patrimoniali per la P.A. possono essere considerati quali entrate extra-tributarie nel civico bilancio.

CONSIDERATO:

CHE non appena si procederà -mediante avviso pubblico- ad informare i cittadini circa la possibilità di presentare ex novo o ripresentare istanza secondo quanto disposto con la citata deliberazione di Giunta n. 91/2015, è ragionevole ipotizzare, anche in relazione al numero di istanze già prodotte in precedenza e mai evase, che perverranno una media di circa **sessanta** richieste da valutare nel corso del prossimo anno 2016;

CHE stante la complessità normativa in materia di trasformazione del diritto da superficie in proprietà, nonché l'assenza all'interno degli uffici di esperienze consolidate in materia, risulta necessario avvalersi del supporto di professionisti esterni di comprovata esperienza nell'ambito di edilizia convenzionata a cui affidare l'incarico di "affiancamento e collaborazione in sede di istruttoria tecnico-amministrativa delle varie richieste e predisposizione dei conseguenti provvedimenti amministrativi (determine dirigenziali, comunicazioni varie, schemi di atti convenzionali) nonché calcolo dei corrispettivi dovuti";

CHE sul territorio opera la "Ditta Studio Pilota" con sede in Bari alla Via Quintino Sella n.158 P.IVA 06837500724 di comprovata esperienza nell'ambito di edilizia convenzionata nonché di trasformazione del diritto da superficie in proprietà;

CHE in considerazione dell'ottima prestazione svolta dalla predetta ditta nella prima fase del progetto, si ritiene sussistano tutte le ragioni di opportunità oltre che di economicità del procedimento a che alla stessa debbano affidarsi in continuità le attività previste nella seconda fase del progetto;

CHE l'affidamento di cui trattasi consentirà all'ufficio di maturare le esperienze necessarie nella materia,
CHE per tale prestazione alla ditta incaricata saranno riconosciuti i seguenti importi in relazione alle singole richieste da esaminare, istruire e portare pronte per la stipula dei relativi contratti:

- € 350,00 - oltre iva - per ogni singola pratica inerente la sola trasformazione del diritto da superficie in diritto di proprietà in aree **PEEP** con calcolo del corrispondente unico corrispettivo o per ogni singola pratica inerente la sola eliminazione dei vincoli convenzionali con calcolo del corrispondente unico corrispettivo;
- € 650,00 - oltre iva - per ogni singola istanza che interessi sia la trasformazione del diritto da superficie in proprietà sia la eliminazione dei vincoli convenzionali con calcolo di entrambi i corrispettivi dovuti alla P.A.. Tale importo di € 650,00 - oltre iva - sarà riconosciuto anche nel caso in cui la singola pratica in istruttoria - qualunque sia la richiesta da istruire - presenti un grado di complessità oggettivamente elevata (in base alla complessità istruttoria, certificazioni e verifiche).

RILEVATO che l'importo massimo per lo svolgimento dell'incarico di "affiancamento e collaborazione in sede di istruttoria tecnico-amministrativa delle varie richieste e predisposizione dei conseguenti provvedimenti amministrativi (determine dirigenziali, comunicazioni varie, schemi di atti convenzionali) nonché calcolo dei corrispettivi dovuti" ammonta ad € 32.250,00 oltre IVA come per legge;

VISTO l'art.125 c.11 secondo paragrafo del D.Lgs. 163/06 che recita "*Per servizi o forniture inferiori a quarantamila euro, è consentito l'affidamento diretto da parte del responsabile del procedimento*";

CHE i compensi come sopra definiti verranno liquidati con apposita disposizione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Settore V a seguito di presentazione di regolare fattura e di un riepilogo dei corrispettivi già introitati dalla P.A. una volta conclusa positivamente l'istruttoria delle istanze presentate; la predetta liquidazione potrà essere disposta all'esito di ogni singola pratica istruita oppure in più riprese all'esito di un gruppo di pratiche istruite;

VISTO il D.Lgs. n.267 del 18.8.2000 di approvazione del Testo Unico degli Enti Locali e s.rn.i.;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n°141 del 29.10.2015, con la quale sono state apportate variazioni al bilancio di previsione 2015 e a quello pluriennale 2015-2017;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale N°142 del 29.10.2015, con la quale sono state apportate variazioni al PEG 2015;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 17.07.2015;

VISTO il D.Lgs 163/06;

DETERMINA

per le motivazioni in narrative esplicitate che qui si intendono integralmente riportate:

- 1) **DI AFFIDARE** alla "Ditta Studio Pilota" con sede in Bari alla Via Quintino Sella n 158 p. iva 06837500724, iscritta alla Camera di Commercio II-AA Uff. registro delle Imprese di Bari al n.513636 l'incarico di "affiancamento e collaborazione in sede di istruttoria tecnico-amministrativa delle varie richieste e predisposizione dei conseguenti provvedimenti amministrativi (determine dirigenziali, comunicazioni varie, schemi di atti convenzionali) nonché calcolo dei corrispettivi dovuti" **per numero cinquanta (50) istanze**;

- 2) **DI DARE ATTO** che alla suddetta “Ditta Studio Pilota” per le attività previste al precedente punto 1) saranno riconosciute le seguenti somme:
- € 350,00 - oltre iva - per ogni singola pratica inerente la sola trasformazione del diritto da superficie in diritto di proprietà in aree PEEP con calcolo del corrispondente unico corrispettivo, o per ogni singola pratica inerente la sola eliminazione dei vincoli convenzionali con calcolo del corrispondente unico corrispettivo;
 - € 650,00 - oltre iva - per ogni singola istanza che interessi sia la trasformazione del diritto da superficie in proprietà sia la eliminazione dei vincoli convenzionali con calcolo di entrambi i corrispettivi dovuti alla P.A. Tale importo di € 650,00 - oltre iva - sarà riconosciuto anche nel caso in cui la singola pratica in istruttoria - qualunque sia la richiesta da istruire - presenti un grado di complessità oggettivamente elevata ;
- 3) **DI STABILIRE** che, qualora le pratiche interessino la sola trasformazione del diritto da superficie in diritto di proprietà in aree PEEP con calcolo del corrispondente unico corrispettivo, o la sola eliminazione dei vincoli convenzionali con calcolo del corrispondente unico corrispettivo dovranno essere istruite ulteriori n-pratiche fino al raggiungimento dell'importo massimo stabilito per l'incarico di cui trattasi di € 32.500,00 oltre Iva (22%) per un totale di **€. 39.650,00**;
- 4) **DI STABILIRE** che i compensi come definiti al precedente punto 2) verranno liquidati con apposito atto disposizione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico V Settore a seguito di presentazione di regolare fattura elettronica al CUU UNDSUC e previo riscontro dell'avvenuto incasso del corrispettivo a carico dei cittadini istanti a conclusione dell'istruttoria di riferimento;
- 5) **DI DARE ATTO** che per l'attività di istruttoria e collaborazione svolta dalla “Ditta Studio Pilota”, giusta quanto al punto 3) precedente, sarà riconosciuto un importo massimo complessivo di **€ 32.500,00** oltre Iva (22%) per un totale di **€. 39.650,00**;
- 6) **DI DARE ATTO** che la somma ad introitarsi da parte dell'Ente sarà accertata al Titolo 3 Tipologia 100 Categoria 3 Capitolo 587.00 epigrafato “Entrate derivanti da diritto di superficie in diritto di proprietà Cap.Spesa 255 e 259/2” del redigendo bilancio 2016;
- 7) **DI IMPEGNARE ED IMPUTARE** la somma complessiva di **€ 39.650,00** alla Missione 1 Programma 6 titolo 1 Macroaggregato 3 Capitolo. 255 del redigendo bilancio 2016 epigrafato “Predisposizione di atti e documenti per attività di trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà”;
- 8) **DI STABILIRE** che la ditta Studio pilota dovrà trasmettere entro 15 giorni dalla data di comunicazione del presente provvedimento, reso esecutivo, atto di obbligazione in merito all'incarico conferito e che l'attività collaborativa sarà gestita secondo i seguenti tempi e modalità:
- a) entro cinque giorni dalla data di ricezione dell'istanza, da parte del soggetto interessato, il responsabile dell'ufficio tecnico V Settore trasmetterà copie degli atti allo studio Pilota ;
 - b) il predetto studio dovrà far pervenire all'Ufficio Tecnico V Settore, nei successivi venti giorni, la seguente documentazione:
 - foglio di calcolo del corrispettivo dovuto;
 - fac simile di comunicazione da inviare al soggetto istante riguardante l'accoglimento dell'istanza;
 - fac simile della determinazione del responsabile del Settore di accertamento in entrata del corrispettivo e di approvazione stipula convenzione ;

-fac simile dell'atto di convenzione completo dei dati necessari per consentire la successiva stipula a rogito del pubblico ufficiale.

- 9) **DI DISPORRE** l'invio del presente atto al Responsabile del Settore Finanziario per la copertura finanziaria di competenza;
- 10) **DI TRASMETTERE** copia del presente provvedimento alla "**Ditta Studio Pilota**" perché ne abbia piena e doverosa conoscenza e presenti apposito atto d'obbligazione ad accettare l'esecuzione del precitato servizio secondo le condizioni sopra descritte.

Il presente atto viene trasmesso alla Segreteria per la raccolta ufficiale e per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line del sito istituzionale del Comune di Castellana Grotte consultabile all'indirizzo www.comune.castellanagrotte.ba.it/.

IL RESPONSABILE DEL V SETTORE
f.to Ing. Andrea INGRASSIA

Visto ai sensi dell'art. 151 , c.4, del D.Lgs 18.08.2000, n. 267, in data 12/04/2016 si attesta la relativa copertura finanziaria.

consegnata in data 11/04/2016

IMP.201/2016

Il Responsabile del Settore Finanziario
f.to dott.ssa Maria Grazia Abbruzzi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Registro albo n.585

Copia della presente determinazione è stata pubblicata in data odierna all'albo pretorio on line del Comune di Castellana Grotte e vi rimarrà per cinque giorni consecutivi.

Castellana Grotte, 15 aprile 2016

Il Responsabile della Pubblicazione
f.to sig.ra Natalia Tanzarella