



Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

DIR.CENTRALE: SERVIZI TECNICI ERARIALI

Circolare del 12/04/1996 n. 91

Oggetto:

Legge 28.12.1995, n. 549 - Edilizia residenziale pubblica - Cessione di aree già concesse in diritto di superficie.

Sintesi:

Vengono fornite istruzioni agli uffici dipendenti circa gli adempimenti connessi alla legge in oggetto.

Testo:

Con legge 28.12.1995, n.549, art.3 comma 75, e' stata data la possibilita' ai comuni di cedere in proprieta' le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.4.1962, n.167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22.10.1971, n.865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art.35, quarto comma, della legge 22.10.1971, n.865.

Il comma 77 del medesimo art.3 ha disposto che "il prezzo delle aree trasformate ai sensi del comma 75 e' quello determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale (U.T.E.) 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 ed impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree".

In relazione a quanto sopra appare opportuno diramare alcune istruzioni volte a uniformare il comportamento degli Uffici dipendenti negli adempimenti connessi alla materia in argomento.

Si premette anzitutto che l'enunciato legislativo individua inequivocabilmente nel diritto di proprieta' delle aree l'oggetto della determinazione U.T.E. e che in mancanza di un espresso richiamo della norma ad un particolare criterio di stima, l'aspetto economico da riguardare non puo' che essere quello del valore di mercato di tali aree.

Gli UU.TT.EE. e gli Uffici del Territorio, ove istituiti, dovranno dar corso alle richieste di stima avanzate dai Comuni solo dopo che questi, con delibera approvata dal Consiglio comunale, abbiano individuato le aree da cedere in proprieta'.

L'intervento di detti Uffici dovra' essere limitato alla determinazione dell'attuale valore di mercato delle aree, comprensivo o meno del valore di costo delle relative opere di urbanizzazione, a seconda dello stato in cui le aree stesse furono a suo tempo concesse, cioe' tenendo conto di dette opere di urbanizzazione solo nel caso in cui le stesse siano state a suo tempo previste con oneri a carico del Comune. Le notizie di cui sopra dovranno ovviamente essere fornite dal Comune interessato.

E' opportuno che la rivalutazione degli oneri di concessione del diritto di superficie sulla base delle variazioni degli indici ISTAT, venga effettuata direttamente dal Comune. Si tratta, infatti, di un semplice calcolo matematico, che pero' puo' essere eseguito soltanto dopo che l'ente locale avra' definito la data di stipula dell'atto di cessione in proprieta' delle aree di cui trattasi.

Ove, come possibile, le zone in cui ricadono le aree da stimare risultino attualmente pienamente edificate e quindi non si hanno rilevabili prezzi attuali di mercato di aree similari, occorrera' eseguire raffronti con prezzi di mercato, accertati in altre zone, di aree aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame.

Le Direzioni Compartimentali del Territorio sono invitate a portare le indicazioni di cui sopra a conoscenza degli Uffici dipendenti, i quali vanno inoltre sollecitati a porre la massima cura nell'esecuzione delle valutazioni in argomento.

Si prega di accusare ricevuta, assicurando l'adempimento.