



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI VITERBO

Direttore Generale

01100 - Viterbo - Via Igino Garbini,78/a - Tel. 0761/2931 Fax 0761/227303 C.F. 80000910564 - P.IVA - 00061420568

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 65 DEL 6 APR 2013

Oggetto : Legge 27-05-1975 n° 166 – Costruzione di n° 14 alloggi popolari in Comune di Viterbo p.e.e.p. frazione “La Quercia” - Approvazione schema di convenzione definitiva per la concessione del diritto di superficie delle aree utilizzate per il suddetto intervento costruttivo.

IL DIRETTORE GENERALE

PREMESSO :

- che la Regione Lazio, con Deliberazione della Giunta Regionale n° 2489 del 27-06-1975, ai sensi della Legge n° 166/75 art. 1, ha affidato all'I.A.C.P. della provincia di Viterbo, oggi Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo (A.T.E.R.), un finanziamento totale di lire 3.000.000.000 per l'attuazione dei programmi di E.R.P.S. che prevedevano vari interventi di nuova costruzione localizzati nel Comune di Viterbo;
- che parte di detto finanziamento è stato destinato alla realizzazione di un unico intervento di totali n° 20 alloggi, localizzati nel Comune di Viterbo nelle seguenti frazioni :
 - a) n° 14 alloggi nel p.e.e.p. in frazione La Quercia;
 - b) n° 6 alloggi nel p.e.e.p. in frazione Roccalvecce;
- **che il presente atto è finalizzato alla stipula della convenzione definitiva per il solo intervento realizzato nel p.e.e.p. “La Quercia” per n° 14 alloggi**, e non anche per gli alloggi (n° 6) localizzati in frazione “Roccalvecce” per i quali si è già proceduto con altro separato atto;
- che questa A.T.E.R. (già I.A.C.P.) ha richiesto al Comune di Viterbo la concessione del diritto di superficie dell' area idonea e necessaria per la realizzazione del suddetto intervento costruttivo localizzato nel p.e.e.p. “La Quercia”;
- che il Comune di Viterbo, con Delibera Giunta Comunale n° 1968 del 26-07-1975, ha individuato ed assegnato in diritto di superficie all'Istituto, tra gli altri, anche circa mq.6.300 di area nell'ambito del p.e.e.p. “La Quercia” distinta catastalmente come appresso : Foglio n° 160 particella 5 parte;
- che il Comune di Viterbo, con Delibera Giunta Comunale n° 409 del 24-02-1976 e relativa modifica con successiva Delibera G.C. n° 2617 del 16-11-1977, ha approvato lo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie sulla suddetta area p.e.e.p. “La Quercia” :

-che l'Istituto, con Deliberazione del C.di A. n° 155 del 16-09-1976 poi parzialmente modificata con analogo atto n° 151 del 12-9-1978, ha approvato lo stesso schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie sulla medesima area utilizzata per la realizzazione di n° 14 alloggi nel p.e.e.p. "La Quercia";

- che con rogito del notaio Giuseppe Benigni in data 12 ottobre 1978 repertorio n°322, registrato a Viterbo il 5-12-1978 al n° 3856, è stata stipulata la convenzione preliminare con la quale il Comune di Viterbo si impegnava a concedere all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Viterbo, oggi A.T.E.R., il diritto di superficie sull'area di circa mq.6.300 distinta catastalmente al Foglio n° 160 particella 5/parte, ubicata nell'ambito del p.e.e.p. "La Quercia";

- che l'art. 4 della suddetta convenzione preliminare subordina la formale costituzione del diritto di superficie alla stipula della convenzione definitiva dell'area assegnata a questa A.T.E.R., da rogarsi quando il Comune sarebbe divenuto proprietario dell'area stessa;

- che l'area occorsa per il suddetto intervento costruttivo, di proprietà della Ditta Bertarelli Laura, è stata soggetta a procedura espropriativa, inizialmente delegata all'Istituto che ha agito in nome e per conto del Comune di Viterbo e successivamente attuata direttamente dallo stesso Comune;

- che con Decreto n° 2021/80 è stata disposta l'indennità di esproprio in totali lire 3.680.800 (763.800 + 2.917.000) che, non essendo accettata dalla Ditta Bertarelli, come previsto, è stata quindi depositata presso la Cassa DD.PP.; analogamente è stata depositata anche l'indennità di occupazione determinata pari a lire 1.688.580;

- che la sig.ra Bertarelli Laura, non ritenendo eque tali indennità, per ottenere un maggiore importo ha avviato una procedura giudiziaria presso il Tribunale di Viterbo;

- che, nel frattempo, l'esproprio è stato completato e l'area utilizzata per l'intervento costruttivo realizzato in Viterbo frazione La Quercia è stata effettivamente acquisita dal Comune di Viterbo in virtù dell'atto definitivo di esproprio emesso dal Presidente della Giunta Regionale Lazio con Decreto n° 531 del 6-4-1982, pubblicato sul B.U.R. Lazio del 10-6-1982 n° 16 parte prima, registrato a Viterbo il 13-7-1982 al n° 2289 mod. 3 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 16-7-1982 registro generale n° 8556 e registro particolare n° 7502;

- che tale Decreto n° 531/82 ha pronunciato l'acquisizione definitiva dell'area identificata come appresso : " ...area distinta al catasto del Comune di Viterbo al foglio n° 160, mappale n° 159/parte (derivante dal frazionamento del n° 5) superficie mq. 6.365 intestati a Bertarelli Laura.";

- che il Comune di Viterbo, con nota del 11 aprile 1985 prot. n° 6052/1, ha richiesto la parziale retrocessione di una porzione della suddetta area;

- che con deliberazione del Commissario Straordinario n° 270 del 7-11-1985 l'Istituto aderiva alla richiesta di retrocedere una parte dell'area in argomento, previa regolarizzazione degli atti necessari (frazionamento, modifica convenzione, ecc.) e determinazione della somma che il Comune deve corrispondere all'I.A.C.P. quale rimborso delle spese sostenute per l'espropriazione di tale porzione di terreno;

- che l'Istituto, sia con la suddetta Deliberazione n° 270/85 che con la nota di trasmissione del 2-9-1987 prot. n° 7151, ribadisce e fa presente che sull'area in questione è pendente un giudizio presso il Tribunale di Viterbo" Affinchè codesto Comune possa prendere gli opportuni provvedimenti, anche di ordine legale ..."

- che il Tribunale di Viterbo, con Sentenza n° 587 del 29-9-1988 definiva il contenzioso inerente la congruità dell'indennità di esproprio condannando l'I.A.C.P. di Viterbo a corrispondere alla sig.ra Bertarelli Laura :

- 1) Lire 84.972.750 oltre ISTAT dal 5-11-76 al 23-6-1980;
- 2) La rivalutazione di tale complessiva somma oltre a interessi legali sulla cifra risultante dal 24-6-1980;
- 3) Lire 7.225.000 oltre ISTAT e interessi legali dal 24-6-1980;
- 4) Gli interessi legali sulla complessiva somma di cui al sub 1) per ogni anno dal 23-6-1976 al 23-6-1980;
- 5) La rivalutazione secondo ISTAT della somma sub 4) e gli interessi legali sulla cifra risultante dal 24-6-1980;
- 6) Le spese di causa di lire 5.507.250 oltre IVA e previdenziali, di cui lire 2.200.000 per onorari, lire 1.048.000 per diritti e lire 2.259.250 per spese ivi comprese quelle per CTU;

- che l'Avv. Torquato Barbacci, legale della sig.ra Bertarelli Laura, con Atto di Precetto acquisito dall'IACP al prot. n° 2404 del 19-05-1989 richiede il pagamento della somma di lire 649.727.790 (Sentenza n° 587/1988 + interessi, rivalutazioni, ecc.), intimando che, trascorsi 10 giorni, procederà ad esecuzione forzata;

- che lo stesso Avv. Barbacci trasmette Atto di Pignoramento Immobiliare attivato presso il Tribunale di Viterbo, acquisito dall'IACP al prot. n° 3020 del 16-06-1989, con il quale comunica :

- a) che la richiesta somma di lire 649.727.790 deve correggersi in lire 640.736.790;
- b) che, come preannunciato, ha operato il Pignoramento dei locali commerciali di proprietà dell'IACP, ubicati in Viterbo : Piazza della Repubblica ed in Via Marconi;

- Il C.d.A. dell'Istituto, verificato che la Regione aveva accreditato la somma necessaria, con Deliberazione n° 73 del 14-06-1990 definisce transattivamente il contenzioso con la sig.ra Bertarelli Laura, liquidandola come segue :

- | | |
|--|------------------------|
| a) Importo come da Sentenza (sorte, svalutazione, interessi, ecc.) | lire 650.201.567 |
| b) Spese giudiziali | <u>lire 14.302.790</u> |
| Totale generale per definizione contenzioso | |
| lire 664.504.357 | |

A detrarre le indennità di esproprio già depositate alla Cassa DD.PP. lire 5.369.380
Resta da liquidare la residua somma di lire 659.134.977

- che questa Azienda, essendo espressamente a ciò delegata del Comune di Viterbo, con mandato di pagamento n° 620 del 28-6-1990 ha provveduto a liquidare la suddetta residua somma di lire 659.134.975 a saldo per l'acquisizione dell'area p.e.e.p. "La Quercia" censita catastalmente al foglio n° 160 mappale n° 159 di mq. 6.365;

- che a seguito di intervenuti frazionamenti e parziale retrocessione al comune di Viterbo, la suddetta area di totali mq. 6.365, espropriata alla ditta Bertarelli, risulta attualmente in possesso dei rispettivi Enti distintamente come segue :

- a) I.A.C.P., censita all'Agencia del Territorio al Foglio n°160 mappale n° 159 di mq. 2.070
b) Comune di Viterbo, censita all'Agencia del Territorio foglio n° 160,
mappali nn° 206, 207, 209, 218, 220, 221 di totali mq. 4.295
Totale mq. 6.365

- che ricorrendone ora le condizioni, come espressamente previsto e richiesto dall' art. 4 della succitata convenzione preliminare del 12 ottobre 1978 repertorio n°322, nonché della Deliberazione del Commissario Straordinario dell'I.A.C.P. n° 270/85 necessita provvedere alla stipula della convenzione tra il Comune di Viterbo e l'A.T.E.R. di Viterbo per la concessione definitiva del diritto di superficie sulla suddetta area di totali mq. 2.070 catastali nel p.e.e.p. "La Quercia", utilizzata per la realizzazione di n° 14 alloggi di E.R.P.S. (attuale Via della Fiera);

- che pertanto necessita preventivamente procedere all'approvazione del relativo schema di convenzione, secondo le aggiornate risultanze di seguito integralmente trascritte:

"SCHEMA DI CONVENZIONE DEFINITIVA FRA IL COMUNE DI VITERBO E L'A.T.E.R. DELLA PROVINCIA DI VITERBO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA IN COMUNE DI VITERBO, FRAZIONE "LA QUERCIA"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____
avanti a me _____ in qualità di Ufficiale rogante, sono presenti:

- Il Sig. _____ nato a _____ il _____ il quale interviene nella sua qualità di _____ del Comune di _____ in prosieguo più brevemente indicato come "Comune" e in esecuzione dell'Ordinanza e dello Statuto comunale vigenti;
- il Sig. _____ nato a _____ il _____ nella sua qualità di _____ dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di _____ in prosieguo più brevemente indicato come "A.T.E.R." che agisce in esecuzione della deliberazione assunta dal Commissario Straordinario in data _____;

Tutto ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite Parti, della cui identità personale sono certo e le quali, con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Il Comune di Viterbo, come sopra costituito e rappresentato, concede all'A.T.E.R. di Viterbo, che come sopra costituito accetta, il diritto di superficie sull'area in Comune di Viterbo p.e.e.p. frazione La Quercia censita all'Agencia del Territorio come appresso:

Foglio n° 160 particella n° 159 di mq. 2.070 utilizzata per la realizzazione di n° 14 alloggi di E.R.P.S. (attuale Via della Fiera).

Detta area è delimitata in rosso sulla planimetria che, firmata, previa visione dalle Parti e da me Ufficiale rogante, viene allegata alla presente convenzione sotto la lettera "_____".
Il diritto di superficie come sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo e delle aree esterne alle costruzioni nei limiti necessari alla esecuzione, alla manutenzione e all'uso delle opere previste nel progetto approvato dal Comune.

L'area sopra descritta è pervenuta in proprietà del Comune concedente in virtù dell'atto definitivo di esproprio emesso dal Presidente della Giunta Regionale Lazio con Decreto n°531 del 6-4-1982, pubblicato sul B.U.R. Lazio del 10-6-1982 n° 16 parte prima, registrato a Viterbo il 13-7-1982 al n° 2289 mod. 3 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 16-7-1982 registro generale n° 8556 e registro particolare n° 7502;

Il Comune dichiara e garantisce, volendo in caso contrario rispondere dell'evizione a norma di legge, la piena ed esclusiva proprietà dell' area di cui alla presente concessione e la sua libertà da vincoli, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

ART. 2

La concessione di cui al precedente art. 1 viene convenuta in anni 99, a partire dalla data della già citata convenzione preliminare stipulata in data 12 ottobre 1978 repertorio n°322 e potrà essere rinnovata secondo quanto previsto dal successivo art. 7.

ART. 3

Il corrispettivo per la presente concessione di diritto di superficie è stabilito in misura pari al costo di acquisizione dell'area di totali mq. 6.365 corrispondente a definitive e totali lire 664.504.357(seicentosessantaquattromilionicinquecentoquattromilatrecentocinquantesette lire) pari ad €. 343.187,86, che in funzione della rispettiva e reale superficie utilizzata risulta così ripartita tra i due Enti :

lire 343.187,86 : 6.365 mq. = 53,918 €/mq.

- Area rimasta all'ATER (già IACP) : totali mq. 2.070 x 53,918 = €. 111.610,16
 - Area rimasta al Comune di Viterbo: totali mq. 4.295 x 53,918 = €. 231.577,70
- Totale Euro 343.187,86

Si dà atto che l'A.T.E.R. ha già pagato il totale suddetto importo di €. 343.187,86 avendo provveduto direttamente all'acquisizione dell'area stessa ed anticipando, in nome e per conto del Comune di Viterbo, i fondi necessari; l'importo totale sopra indicato è stato interamente corrisposto come appresso :

- depositate alla Cassa DD.PP., come da quietanza della Tesoreria Provinciale dello Stato n° 31 del 8-2-1982: Lire 3.680.800 pari ad €. 1.900,97
 - depositate alla Cassa DD.PP., come da quietanza della Tesoreria Provinciale dello Stato n°160 del 20-7-1983 Lire 1.688.580 pari a €. 872,08
- Totale depositato Euro 2.773,05
- Mandato di pagamento n° 620 del 28-06-1990 in esecuzione della Sentenza n° 587/'88 : Lire 659.134.975 pari ad Euro 340.414,81
- Totale Euro 343.187,86

Considerato che la somma di euro 231.577,70 facente carico al Comune di Viterbo è stata anticipata dall'IACP di Viterbo nel giugno 1990, per effetto della rivalutazione monetaria nel frattempo maturata il Comune dovrà rimborsare all'ATER di Viterbo la somma di euro 444.860,76 , corrispondente all'importo pagato rivalutato all'attualità.

Il corrispettivo per le opere di urbanizzazione rimane fissato nell'onere necessario per la realizzazione delle stesse, pari a definitive e totali vecchie lire 44.778.825 (quarantaquattromilionisettecentosettantottomilaottocentoventicinquelire) pari ad € 23.126,33.

Tale importo corrisponde a quanto stabilito dall' Art. 2 della convenzione preliminare stipulata dal notaio Giuseppe Benigni il 12 ottobre 1978 repertorio n°322.

Si dà atto che l'A.T.E.R. ha già interamente pagato il suddetto corrispettivo versato come appresso :

- mandato di pagamento n° 20 del 09-09-1980 : per O.U.P. lire 29.308.230;
 - mandato di pagamento n° 20 del 09-09-1980 : per O.U.S. lire 15.470.595.
- Totale lire 44.778.825

Il Comune di Viterbo di tutto ciò ne dà quietanza.

ART. 4

Il Comune riconosce e dà atto che, all'infuori delle cifre su menzionate e di quanto previsto al successivo art. 9, nessun'altra somma, per qualsiasi titolo, causa o ragione, potrà essere chiesta all'A.T.E.R. e suoi aventi causa con riferimento alla presente concessione, così come nessun onere sarà posto a carico dell'A.T.E.R. concessionario o suoi aventi causa per la realizzazione, da parte del Comune o di altri soggetti, di eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria a completamento di quanto previsto nello strumento urbanistico.

ART. 5

Sull'area edificatoria indicata al precedente art. 1 in virtù della concessione edilizia n° 186 del 19-10-1976 sono stati realizzati n° 14 alloggi aventi caratteristiche costruttive tipologiche conformi alla legge di finanziamento e alle normative regionali, nonché alle prescrizioni del Piano di Zona.

ART. 6

Gli alloggi realizzati sono stati assegnati in locazione secondo le disposizioni vigenti in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.

Per la determinazione e la revisione periodica dei relativi canoni le Parti fanno riferimento alla specifica normativa regionale al riguardo.

ART. 7

La concessione del diritto di superficie di cui alla presente convenzione è rinnovabile alla sua scadenza per un eguale periodo, fatto salvo soltanto il caso in cui vi ostino motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità da valutarsi dal Comune in relazione allo strumento urbanistico che sarà operante al momento della scadenza.

In caso di rinnovo della concessione alla sua scadenza il corrispettivo della concessione stessa verrà determinato in misura pari al prezzo di esproprio dell'area, secondo la normativa vigente per l'Edilizia Residenziale Pubblica al momento del rinnovo stesso, aumentato dell'aliquota eventualmente dovuta dall'A.T.E.R., o i suoi aventi causa, dalla spesa prevista, con stima dell'ufficio Tecnico comunale, per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

ART. 8

Le Parti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la competente Agenzia del Territorio rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale ed esonerando il Conservatore da ogni responsabilità in merito.

ART. 9

Le spese del presente atto e quelle ad esso inerenti e conseguenti sono a carico dell'A.T.E.R., il quale intende avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti norme in materia.

ART. 10

Le Parti, a tutti gli effetti del presente atto, eleggono il proprio domicilio presso le rispettive sedi.

Atteso che spetta al sottoscritto adottare il presente provvedimento, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, lett. d) della legge regionale 3 settembre 2002 n° 30 e dall'art. 12, comma 4, lett. f) dello Statuto dell'Ente,

Per tutto quanto sopra esposto,

DETERMINA

- 1) di approvare lo schema di convenzione, nelle risultanze integralmente sopra trascritte, per la concessione definitiva del diritto di superficie sull'area di complessivi mq. 2.070 catastali già assegnata ed effettivamente utilizzata dall'A.T.E.R. per la realizzazione di totali n° 14 alloggi di E.R.P.S. (attuale Via della Fiera) finanziati ai sensi della Legge n°166/75 e precisamente :
- **area in Comune di Viterbo p.e.e.p. frazione La Quercia** censita all'Agenzia del Territorio come appresso : Foglio n° 160 mappale 159 di mq. 2.070 catastali;
- 2) di dare atto che l'A.T.E.R. ha già interamente pagato sia il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie che il contributo per le opere di urbanizzazione dell'area suddetta, avendo anticipato per conto del Comune Viterbo il totale importo rispettivamente di lire 664.504.357 per l'area (pari ad €. 343.187,86) e di lire 44.778.825 (pari ad €. 23.126,33) per urbanizzazioni, come dettagliatamente indicato all'ART. 3 dello schema di convenzione sopra trascritto.
Il Comune di Viterbo non avrà quindi null'altro a pretendere; dovrà invece rimborsare a questa Azienda la somma di euro 444.860,76, corrispondente all'importo pagato per la parte di area retrocessa in suo favore (mq. 4.295), rivalutato all'attualità.
- 3) di autorizzare, eventualmente in alternativa al sottoscritto, anche il Dirigente o un Funzionario dell'Area Tecnica a stipulare in nome e per conto dell'A.T.E.R. detta convenzione con il Comune di Viterbo apportando al testo le integrazioni, modifiche, aggiunte e/o soppressioni che dovessero rilevarsi necessarie.

IL DIRETTORE GENERALE
(Avv. Fabrizio Urbani)

