

## UFFICIO EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

### PIANO DI ATTIVITA' 2023

#### FASE IV



© Can Stock Photo - csp22647139

OGGETTO: INSERIMENTO IN BANCA DATI (DB) DI INFORMAZIONI CIRCA LE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN FABBRICATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E RELATIVI AGGIORNAMENTI CATASTALI.

## **PREMESSA**

I proprietari delle unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica presenti sul territorio comunale, intenzionati alla vendita delle stesse, devono presentare istanza di autorizzazione alla vendita e contestuale rivalutazione del prezzo di prima cessione, così come prescritto nelle rispettive convenzioni edilizie stipulate tra gli operatori economici ed il Comune, ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n. 865, in attuazione della legge 167/1962.

In secondo luogo, la normativa dettata nella finanziaria del 1998 (art. 31 commi dal 45 al 50) ha consentito ai titolari di alloggi realizzati in programmi di E.R.P. agevolata in diritto di superficie di richiedere la trasformazione dei suoli in diritto di proprietà e lo svincolo dai limiti di godimento decennali e ventennali per gli interventi in diritto di proprietà. Per entrambe le casistiche è previsto il pagamento di un corrispettivo alle Amministrazioni Comunali e la sostituzione delle convenzioni originarie stipulate tra gli operatori ed i Comuni con nuove convenzioni ai sensi degli artt. 7/8 L. 10/77 (anziché art. 35 L. 865/71).

In particolare:

- l'art. 31, comma 46, della legge 23/12/1998, n. 448, prevede che le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22/10/1971, n. 865, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17/2/1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'art. 18, commi primo, quarto e quinto, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i;
- l'art. 31, comma 45, della legge 23/12/1998, n. 448, prevede che i Comuni possano cedere in proprietà 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'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22/10/1971, n. 865, per la concessione del diritto di superficie, possono essere sostituite, ai sensi dell'art. 31, comma 46, della legge n. 448 del 1998, con la convenzione di cui all'art. 18, commi primo, quarto e quinto, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i, entrambi i casi in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, determinato dal Comune ai sensi del comma 48 Legge 448/98.

## **OBIETTIVO**

Il presente piano di attività, presentato a partire dall'anno 2020, prevede l'inserimento in un database, diviso per vie, di dati relativi ad alloggi e box siti in fabbricati di edilizia residenziale pubblica di proprietà di cittadini orbassanesi; in particolare, dati utili a conoscere la composizione di tutte le unità immobiliari quali la metratura, millesimi, prezzo di acquisto e così via, così da razionalizzare la gestione e rendere più agevole l'aggiornamento delle informazioni.

L'obiettivo perseguito, attraverso l'uso delle *query*, è quello di agevolare la consultazione di tutte le notizie necessarie all'espletamento delle pratiche, sia di rivalutazione dei prezzi di prima cessione che quelle di svincolo dai limiti convenzionali e snellirne così i tempi di ricerca.

Per gli anni 2020 e 2021 si è provveduto ad inserire i dati riferiti ad alcune vie cittadine e, ritenuto molto vantaggioso ed efficace il lavoro svolto, l'ufficio propone di continuare con l'inserimento riferito ad altre strade comunali.

Tuttavia, come attività prodromica alla firma delle convenzioni per lo svincolo dai limiti convenzionali, è necessario unificare i dati catastali riportati nelle convenzioni-tipo di ogni intervento, predisposte dagli uffici preposti a partire sin dall'applicazione della legge 448/98, con i dati riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (redatto sulla base del Piano Regolatore vigente) che deve essere allegato alle nuove convenzioni da stipulare in sostituzione di quelle firmate originariamente dalle Cooperative (assegnatarie delle aree fabbricabili oggetto dei diversi interventi) e questo Comune.

Questa necessità è sorta poiché le particelle catastali sono oggetto di variazioni e/o soppressioni nel corso del tempo, per diverse cause, quali la fusione, l'eliminazione o frazionamento delle particelle stesse.

## **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Per quanto riguarda l'inserimento delle informazioni nel *Database*, al fine di ottimizzare il lavoro, si procederà per zone e conseguentemente per via e numero civico.

Il lavoro, nel dettaglio, consiste nell'inserire nel *Database* una serie di dati utili all'espletamento delle pratiche che seguono le istanze dei cittadini riferite alla richiesta di "rivalutazione prezzi di prima cessione delle unità abitative in caso di vendita" o alla "eliminazione vincoli convenzionali"; in concreto, i dati si ricavano dagli atti di compravendita e dalle "tabelle prezzi di prima assegnazione"

consegnate al comune dai soggetti attuatori intervenuti sul territorio comunale che hanno realizzato i fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

Nel caso in cui gli atti di assegnazione o compravendita non siano stati inviati al Comune, è necessario un passaggio supplementare, perché occorre reperirli c/o l'operatore interessato o c/o i notai roganti.

Quando il caricamento degli elementi utili alla creazione del *database* sarà terminato, si avrà a disposizione una tabella completa con tutti i dati riferiti alle unità immobiliari costituenti un fabbricato, ad esempio, tutti i dati riferiti allo stabile di Via Gioberti n. 19.

I dati minimi da caricare sul DB sono, a titolo esemplificativo:

- ID
  - indirizzo
  - tipo unità immobiliare
  - numero civico
  - piano
  - millesimi
  - mq. utili
  - mq. vendita
  - indicare, voce per voce, la composizione dell'unità immobiliare
  - nominativi dei proprietari
  - domicilio
  - prezzo di acquisto
- e così via.

Con l'inserimento definitivo di un istruttore tecnico nell'organico dell'Ufficio Patrimonio, il lavoro di allineamento catastale tra le convenzioni-tipo e i C.D.U. si potrà attuare a partire dalle convenzioni riferite ad alcune strade oggetto del presente piano di attività, come da elenco sotto riportato.

Si dovrà inizialmente prevedere la verifica sulle attuali mappe catastali, ove risulta ubicato il fabbricato, con quanto riportato sulle convenzioni inizialmente stipulate. Nel caso i dati non coincidano, si dovrà attuare, c/o l'UTE, la procedura di aggiornamento dei dati catastali non conformi a quanto realmente esistente.

## **RISULTATI ATTESI**

Semplificazione e agevolazione nella ricerca continua di informazioni utili al disbrigo delle pratiche di cui sopra e allineamento catastale tra i dati inseriti nelle nuove convenzioni da stipulare e quelli da inserire nel C.D.U. da parte dell'ufficio edilizia.

## INDICATORI DI ATTIVITA'

E' previsto l'inserimento dei dati sopra esposti inerenti le unità immobiliari di ulteriori strade cittadine, rispetto a quelle inserite nei piani di attività precedentemente presentati e, contestualmente, la verifica sulle attuali mappe catastali, ove risulta ubicato il fabbricato, con quanto riportato sulle convenzioni inizialmente stipulate.

## INDICATORI DI RISULTATO

Il presente piano si propone:

1. inserimento dei dati in DB riferiti agli alloggi e.r.p. - e relative pertinenze quali box/posti auto/giardini/soffitte - dei seguenti immobili:

- Via Malosnà 6-8	n. 6	inserimenti
- Via Malosnà 10	n. 85	id.
- Via Marconi 7	n. 85	id.
- Via Marconi 11	n. 100	id.
- Via Marconi 13	n. 100	id.
- Via Marconi 16	n. 95	id.
- Via Calvino 27	n. 121	id.

2. verifica, sulle attuali mappe catastali, con quanto riportato sulle convenzioni inizialmente stipulate ove risultano ubicati i seguenti fabbricati, dando precedenza a quelli per i quali negli anni precedenti sono già state inserite le informazioni sul *Datebase*, così da avere la situazione aggiornata nel suo complesso:

- Str. Piosasco
- Via Gioberti
- Via Rosselli
- Via Allende 4-6
- Via Allende 8
- Via Calvino
- Via Po 17

- Via Po 43
- Via Po 45
- Via Sacra San Michele 2
- Via Sacra San Michele 6
- Via Sangone 1
- Via Gramsci 32
- Via Gramsci 36

### **PERSONALE COINVOLTO**

Il progetto in questione coinvolge la dipendente Porporato Maristella, istruttore direttivo amministrativo e il geom. Dall'Oco Marco istruttore tecnico.

### **STIMA DEI TEMPI NECESSARI**

La presente attività verrà svolta entro il 31/12/2023, ma si prevede che il presente progetto possa essere riproposto anche negli anni seguenti, visto l'elevato numero di fabbricati di edilizia residenziale pubblica edificati negli anni sul territorio di Orbassano.

Il tempo stimato, necessario allo svolgimento dell'attività ammonta:

- Geom. Dall'Oco Marco: circa ore 70 per Euro 815,00
  - dr.ssa Maristella Porporato: circa ore 70 per Euro 815,00
- così per complessivi Euro 1.630,00.

Orbassano, lì 24/02/2023