

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 56 DEL 20/11/2014

OGGETTO:

CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE. LEGGE 23.12.1998 N. 448, ART. 31, COMMI DA 45 A 50.
DETERMINAZIONE CRITERI DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVO AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 48 DELLA LEGGE 448/98 IN ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI INTRODOTTE CON LEGGE DI STABILITÀ N. 147/2013 ART. 1 COMMA 392.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 56 DEL 20/11/2014

Premesso che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 11.08.2007, esecutiva, veniva autorizzata, ai sensi dell'art. 31 commi 45 e seguenti, della legge n. 448/1998, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare di cui alla legge 18/04/1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22/10/1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, e altresì autorizzata la sostituzione delle convenzioni vigenti, aventi per oggetto le cessioni in diritto di superficie, con convenzioni redatte rispettivamente sulla base dello schema allegato;
- In sostanza tutte le convenzioni già stipulate potevano essere sostituite con convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della Legge n. 10/77, oggi art. 18 del D.P.R. 380/2001, per una durata pari a quella massima prevista (anni 30) diminuita del tempo trascorso tra la data di stipula della concessione del diritto di superficie e quella della nuova convenzione, dietro il pagamento di un corrispettivo.
- La legge stabiliva, inoltre, che il corrispettivo delle aree è determinato dal Comune, precisando, altresì, che la trasformazione del regime di titolarità delle aree può essere effettuata, a seguito di proposta del Comune stesso, da parte dei singoli proprietari degli alloggi e loro pertinenze, per la quota millesimale di proprietà corrispondente, quindi con atti di cessione separati e non più subordinati alla decisione presa dalla maggioranza del condominio.
- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 68 del 20/05/2008, esecutiva, sono stati approvati i criteri per il calcolo del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998;
- A seguito di proposte di questo Comune rivolta agli assegnatari di alloggi PEEP di trasformare in "diritto di proprietà" le aree già assegnate in diritto di superficie e a seguito di adesione parziali a dette proposte è risultato che:
 - con atti a rogito Notaio Giancarlo Giglioli in data 11/06/2009 e 20/06/2009 veniva formalizzata la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani di Edilizia Economica e Popolare già concesse in diritto di superficie rispettivamente con gli assegnatari dei n. 10 alloggi costruiti dalla Società Cooperativa Edilizia a.r.l. "Le Cune" a seguito della concessione del diritto di superficie di cui alla Convenzione rep. n. 8034 del 08/09/1977 e con l'assegnatario di n. 1 alloggio costruito a seguito della concessione del diritto di superficie di cui alla Convenzione rep. n. 9496 del 28/08/1978;
 - con atto a rogito Notaio Giancarlo Giglioli in data 01/12/2011 veniva formalizzata la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani di Edilizia Economica e Popolare già concesse in diritto di superficie rispettivamente con gli assegnatari dei n. 14 alloggi costruiti dalla Società Cooperativa La Quercia per l'edilizia economica e popolare a.r.l. a seguito della concessione del diritto di superficie di cui alla Convenzione rep. n. 20613 del 29/05/1985;
 - con atto a rogito Notaio Giancarlo Giglioli in data 24/05/2012 veniva formalizzata la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani di Edilizia Economica e Popolare già concesse in diritto di superficie con l'assegnatario di n. 1 alloggio costruito dalla Società Cooperativa Edilizia a.r.l. "Le Cune" a seguito della concessione del diritto di superficie di cui alla Convenzione rep. n. 8613 del 19/01/1978;

Preso atto che:

- La legge di stabilità n. 147 del 27/12/2013, in vigore dal 01/01/2014 ha modificato all'art. 1 comma 392, quanto disciplinato dall'art. 31, comma 48, della Legge 448 del 23/12/1998, in merito al calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ;

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 56 DEL 20/11/2014

- La nuova disciplina consente ai Comuni di abbattere il valore venale del bene fino ad un massimo del 50% ed è così testualmente formulato (comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 come modificato dal comma 392 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2013, n. 147) : *“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 attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, 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 ... omissis ...”*

Richiamati altresì gli atti con i quali il Comune di Novafeltria ha dapprima attivato le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e successivamente determinato i criteri di calcolo del corrispettivo;

Dato atto che non tutti i concessionari del diritto di superficie si sono avvalsi della procedura di trasformazione in piena proprietà;

Vista la necessità di dover stabilire, a seguito delle modifica normativa intervenuta, criteri univoci per il calcolo del corrispettivo da versare nel caso di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà a modifica di quanto precedentemente stabilito con gli atti comunali citati in premessa;

Tenuto conto che:

- il Comune di Novafeltria ha avviato la procedura per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su impulso delle previsioni normative vigenti, al fine di dare rilancio e sviluppo dell'economia locale, in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente, al fine di raggiungere quel risultato a cui le citate disposizioni normative hanno indirizzato la trasformazione;
- al fine di procedere nei programmi di dismissione delle aree PEEP secondo principi di buona amministrazione, equità e parità di trattamento e, nel perdurare di una grave crisi economica e finanziaria, non pregiudicare la possibilità di entrate per il Comune, si prospetta, di seguito, l'adozione di una soluzione che rientra pienamente nell'autonomia spettante ai Comuni in materia di gestione ed organizzazione del proprio patrimonio immobiliare, oltre che rispondere ad un principio di equità;
- tale soluzione è in linea con quella che appare essere la *ratio* dell'evoluzione normativa riguardante la procedura di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, dalla L. 549/95 (art. 3, comma 77) alla L. 448/98 (art. 31, comma 48), fino alla previsione di cui all'art. 1 comma 392 della L. 147/2013, è rinvenibile una chiara volontà di agevolare il più possibile l'adesione del privato alla proposta comunale;
- A seguito delle norme in materia di espropri vi sono stati numerosi pronunciamenti da parte di diverse sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti in merito al criterio di calcolo del prezzo di cui alla L. 448/98 art. 31, c. 48 ed il contrasto emerso in alcune di tali deliberazioni ha infatti portato le Sezioni riunite a pronunciarsi in merito, con la deliberazione n. 22/CONTR/11 del 14/04/2011;
- Esaminando il testo dei suddetti pronunciamenti della Corte dei Conti, emergono i seguenti principi:
 - necessità di agevolare l'adesione dei cittadini alla trasformazione trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà prevista dalla norma, cercando di contenere il prezzo da pagare ai Comuni;
 - necessità di rispettare un'esigenza di equità, evitando disparità di trattamento tra i cittadini (cioè tra coloro che già hanno fatto trasformazione e coloro che lo faranno in futuro) e cercando di garantire nel tempo uniformità nella determinazione del corrispettivo per la trasformazione;

Ritenuto di:

- avvalersi, nel calcolo del corrispettivo in parola, della facoltà, contemplata dal richiamato comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 come modificato dall'art. 1 comma 392 della L. 147/2013, di abbattere il valore venale del bene del 50 per cento al fine di contenere il corrispettivo dovuto al Comune e uniformarlo, ai corrispettivi già precedentemente determinati per alloggi simili, come caratteristiche e posizione;

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 56 DEL 20/11/2014

- determinare il valore venale del bene, con riferimento ai criteri di determinazione del medesimo valore di cui alla sopra richiamata deliberazione della Giunta Comunale n. 68 del 20/05/2008, prendendo a riferimento per il calcolo del corrispettivo in parola i valori pubblicati dalla Agenzia delle Entrate nella banca dati "Osservatorio del Mercato Immobiliare" con riferimento a quelli disponibili;
- dare atto che il corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, come modificato dal comma 392 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2013, n. 147 sarà determinato, per quanto sopra, in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, con abbattimento del 50% di tale valore, 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;

Per quanto sopra detto;

SI PROPONE

1. di approvare le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale;
2. di avvalersi, nel calcolo del corrispettivo in parola, della facoltà, contemplata dal richiamato comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998 come modificato dall'art. 1 comma 392 della L. 147/2013, di abbattere il valore venale del bene del 50 per cento;
3. di determinare il valore venale del bene, prendendo a riferimento per il calcolo del corrispettivo in parola i valori pubblicati dalla Agenzia delle Entrate nella banca dati "Osservatorio del Mercato Immobiliare" con riferimento a quelli disponibili.;
4. di dare atto che il corrispettivo di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, come modificato dal comma 392 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2013, n. 147 sarà determinato in misura pari al 60 per cento del valore venale del bene, con abbattimento del 50% di tale valore, 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;
5. di indicare che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fabrizio Guerra;
6. di dare atto che il Comune, a fronte della corresponsione dell'intero importo del corrispettivo di cessione del diritto di proprietà, rilascerà ampia, definitiva e liberatoria quietanza rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale ed esonerando espressamente il Direttore dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – Ufficio Provinciale di Rimini da qualsivoglia responsabilità al riguardo, anche in ordine al reimpiego del ricavato.
7. di dare atto che la presente deliberazione comporta integrazione e modificazione di quanto disposto con delibera della Giunta Comunale n. 68 del 20/05/2008;
8. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di procedere come sopra deciso;
9. di introitare i corrispettivi dovuti al Comune al cap.n. 810;
10. di dare atto inoltre che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni" lo schema della presente deliberazione, è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione trasparente" - "Pianificazione e governo del territorio";
11. di inviare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici: tecnico, ragioneria e segreteria;
12. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

=====

COMUNE DI NOVAFELTRIA

PROVINCIA DI RIMINI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Proposta nr. **56**

Data Proposta **20/11/2014**

Delibera nr. _____

Del _____

OGGETTO

CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE. LEGGE 23.12.1998 N. 448, ART. 31, COMMI DA 45 A 50. DETERMINAZIONE CRITERI DI CALCOLO DEI CORRISPETTIVO AI SENSI DELL'ART. 31 COMMA 48 DELLA LEGGE 448/98 IN ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI INTRODOTTE CON LEGGE DI STABILITÀ N. 147/2013 ART. 1 COMMA 392.

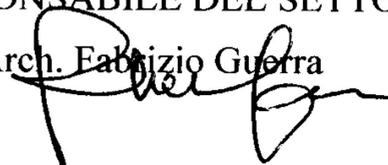
PARERE ATTESTANTE LA REGOLARITA' TECNICA DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Settore " OO.PP., Urbanistica, Ambiente, Appalti", ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicata in oggetto.

Data, 20/11/2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Arch. Fabrizio Guerra



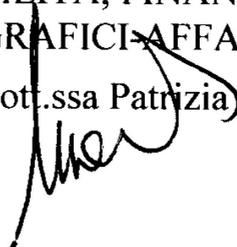
PARERE ATTESTANTE LA REGOLARITA' CONTABILE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

La sottoscritta, in qualità di Responsabile del Settore Ragioneria, contabilità, finanza-Servizi demografici-Affari legali, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicata in oggetto.

Data, 20/11/2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE RAGIONERIA,
CONTABILITÀ, FINANZA-SERVIZI
DEMOGRAFICI-AFFARI LEGALI

Dott.ssa Patrizia Masi



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 56 DEL 20/11/2014

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la surriportata proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20/11/2014;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1;

- a) Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 20/11/2014 dal Responsabile del 4° Settore, Arch. Guerra Fabrizio;
- b) Parere favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 20/11/2014 dal Responsabile del 2° Settore, Dott.ssa Masi Patrizia;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42, c. 2, lett. b) e l), del D. Lgs n. 267/2000;

Con il parere favorevole espresso dal Segretario Comunale in merito alla conformità del presente atto alla vigente legislazione, allo Statuto e ai Regolamenti dell'ente;

Uditi gli interventi riportati nell'allegato, come da registrazione;

Con voti _____ espressi per alzata di mano;

DELIBERA

di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione.

Successivamente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti _____ espressi per alzata di mano;

Delibera

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

=====