

# COMUNE DI MONTESCUDO

## PROVINCIA DI RIMINI

### ORIGINALE di deliberazione del Consiglio Comunale

N. 64 Reg.

Seduta del 15/12/2014

**OGGETTO: INDIRIZZI PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ AI SENSI DELL'ART. 31 LEGGE 23.12.1998 N. 448, DI AREE PEEP COMUNALI GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE. RIMOZIONE ANTICIPATA DEI VINCOLI. ADEGUAMENTO MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI AI SENSI DELL'ART. 1 C. 392 L. 27.12.2013 N. 147. ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI SCHEMI DI CONVENZIONE TIPO-APPROVAZIONE DEL TESTO INTEGRATO E MODIFICATO.**

L'anno duemilaquattordici, il giorno quindici del mese dicembre alle ore 21:00 nella Sala Consiliare del Comune suintestato.

Alla 1<sup>a</sup> convocazione in sessione Straordinaria, che è stata partecipata ai Sigg.ri Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

		Presente	Assente
CASTELLARI Elena	Sindaco	X	
GOZZI Ruggero	Consigliere	X	
ARCANGELI Gilberto	Consigliere	X	
GUIDUCCI Carlo	Consigliere	X	
BAFFONI Gianluca	Consigliere		X
BERTOZZI Antonio	Consigliere	X	
BUCCI Alice	Consigliere	X	
CONTI Enrico	Consigliere		X
FIORANI Mirco	Consigliere	X	
GIANNINI Matteo	Consigliere	X	
SCOZIA A:Mattia	Consigliere	X	
TORRIANI Simona	Consigliere	X	

Presenti N. 10

Assenti N. 2

Assegnati N. 13

In Carica N. 12

E' presente l'Assessore Esterno: Sanchi Claudia.

Fra gli assenti sono giustificati (Art.289 del T.U.L.C.P. 4 febbraio 1915, n. 148), i signori Consiglieri: Baffoni Gianluca..

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale.

Presiede la Dott.ssa Elena Castellari, nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Rosanna Furi, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione.

La seduta è PUBBLICA.

Nominati scrutatori i Signori: Scozia, Giannini e Fiorani.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il T.U.EE.LL. n.267/2000;

Viste le circolari del Ministero dell'Interno n.17102 del 7/6/1990 e n.7/2000 del 11/10/2000;

Premesso che sulla proposta effettuata dall' AREA TECNICA sono stati espressi i seguenti pareri:

- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, FAVOREVOLE;
- il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, FAVOREVOLE;

ai sensi dell'art.49 del T.U.EE.LL. approvato con D. Lgs. 18/8/2000, n.267, come modificato dall'art. 3 comma 2 lettera b) del D.L. n. 174/2012 convertito nella legge 213/2012.

Vista la seguente proposta di deliberazione:

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso

- Che il Consiglio Comunale con atti nn. 33 del 16.06.1992 e n° 7 del 20.01.1993 adottava e approvava un progetto di massima per l'acquisizione dei terreni da destinare a PEEP nel Capoluogo di Montescudo, zona Unrra, al fine di soddisfare le esigenze degli abitanti in possesso dei requisiti necessari a tale scopo;
- Che con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 33 del 16.06.1992 e n° 7 del 20.01.1993 ha approvato, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/78 il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica interessante la zona Unrra del Capoluogo da destinare alla costruzione di case a schiera;
- Che con deliberazione della Giunta Comunale n° 95 del 24.04.1993 è stata assegnata in diritto di superficie, per la durata di 99 anni, l'area PEEP Unrra alla Coop. "Il Gabbiano" a.r.l. di Riccione per la costruzione di n. 5 alloggi, e alla Coop. "Midicoop Rimini Prima" a.r.l. di Rimini per la costruzione di n. 4 alloggi;
- Che con stesso atto è stata approvata la convenzione attuativa, disciplinante quanto previsto negli artt. 22 e 49 della L.R. 47/78, relativa al Piano particolareggiato sopra citato, successivamente stipulata con atto del Notaio Mario Tabacchi rep. 26814 racc. 5517 in data 19/07/1994 fra Comune di Montescudo e la Soc. "Midicoop Rimini Prima" a.r.l.;
- che l'art. 10 della predetta convenzione prevedeva che gli alloggi realizzati dalla Cooperativa a proprietà indivisa fossero alienati, assegnati o locati esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi economico popolari;;

Premesso inoltre:

- che con l'approvazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998 n. 488 (Legge Finanziaria 1999) sono state introdotte nuove disposizioni, abrogative delle precedenti, che consentono ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani di zona approvati a norma della legge 18 aprile 1962 n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, già concesse in diritto di superficie, nonché di eliminare i vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge n. 865/1971 per la cessione del diritto di proprietà stipulate precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 179/1992;
- che la suddetta legge n° 448/98, pertanto, ha consentito di modificare le originarie convenzioni per le aree PEEP, trasformando il diritto di superficie in proprietà, previo pagamento di un corrispettivo ai Comuni, calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998, e conseguente riduzione, da 99 anni a 30, del periodo soggetto alla determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio;
- che la normativa introdotta dal comma 1-bis dell'art. 23-ter D.L. 6 luglio 2012, n. 95, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012 n. 135, ha apportato modifiche al comma 46 dello stesso art. 31, L. 448/1998, riducendo ulteriormente, da trentata a venti anni, a decorrere dalla data di stipula della convenzione originaria, la durata delle convenzioni entro cui sussistono limitazioni alla vendita/locazione delle unità immobiliari convenzionate;
- che ai sensi del comma 49 bis dell'art. 32 L. 448/98, aggiunto dal comma 3bis dell'art. 5 D.L. 13 maggio 2011 n. 70, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione;

Dato atto che:

- le modifiche normative intervenute in materia di indennità di esproprio conseguenti alla dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 5 bis, commi 1 e 2, D.L. 333/1992 (Sentenza

n. 348/2007), che la Corte dei Conti a Sezioni Unite ha ritenuto applicabili anche alle cessioni in proprietà delle aree P.E.E.P. e/o eliminazioni dei vincoli di alienabilità ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998, hanno imposto agli Enti Locali l'applicazione di un diverso metodo di calcolo che, combinato all'aumento dei valori immobiliari di riferimento, ha determinato un sensibile aumento dei corrispettivi dovuti;

- la Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013 n. 147) ha approvato al comma 392, dell'art. 1, una modifica dell'art. 31, comma 48, L. 448/1998, inerente la modalità di calcolo dei suddetti corrispettivi che concede facoltà ai Comuni di operare un abbattimento fino al 50% del valore venale delle aree PEEP, con ridefinizione delle modalità di calcolo della determinazione dei corrispettivi che consente un riallineamento con le valutazioni applicate precedentemente alla citata dichiarazione di illegittimità costituzionale;

Considerato che:

- il particolare momento di congiuntura economica e di conseguente criticità dei cittadini ad affrontare spese di carattere straordinario pone da un lato i soggetti aventi diritto nella condizione di difficoltà all'esercizio del diritto di trasformazione in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli sui propri alloggi PEEP e dall'altro in serio rischio il raggiungimento dell'obiettivo di pervenire ad una diffusa adesione alla trasformazione del diritto di superficie e/o eliminazione dei vincoli nell'ambito degli alloggi PEEP;
- alla luce dell'applicazione della determinazione dei corrispettivi nelle modalità contenute nella richiamata pronuncia della Corte dei Conti, si è registrato un notevole calo di adesioni alla proposta di cessione e/o eliminazione dei vincoli avanzata dall'Amministrazione Comunale per difficoltà dei cittadini ad affrontare i costi in quelle proporzioni;
- sono risultate conseguentemente frustrate tali operazioni, finalizzate anche al 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 alla valorizzazione del proprio patrimonio;

Considerato inoltre che l'applicazione dell'abbattimento nella misura massima del 50% consente il ripristino dell'originaria ratio delle norme di cui all'art. 31, comma 45 e ss. L. 448/98 e quindi delle finalità agevolative delle stesse e la rimozione dell'esposto effetto di sostanziale pregiudizio all'efficace applicazione delle stesse;

Ritenuto congruo e opportuno, affinché possa essere legittimamente fornita un'interpretazione conseguente e coerente con l'impostazione originaria della normativa contenuta nell'art. 31 c. 48 L. 448/98, applicare l'abbattimento massimo consentito dalla novazione normativa contenuta nella Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013 n. 147);

Verificato pertanto che l'applicazione del suddetto abbattimento massimo consentito, pari al 50%, comporta l'adeguamento della formula di calcolo dei corrispettivi, per la cessione in proprietà nelle aree PEEP, nel seguente modo:

corrispettivo = (valore venale – 50%) x 60%, da moltiplicare per la superficie del lotto indicata nella convenzione originaria, a cui vanno sottratti il Valore corrisposto per l'area nella originaria convenzione e l'eventuale conguaglio, rivalutati ciascuno sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati gli importi e il mese di stipula della nuova convenzione. L'importo risultante verrà ripartito secondo i millesimi di proprietà, in base alle tabelle millesimali fornite dagli interessati.

Precisato che le unità immobiliari dei nuclei edilizi ricompresi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica interessante la zona Unrra del Capoluogo sono oggetto di concessione del diritto di superficie mediante convenzione stipulata da più di venti anni, pertanto l'eliminazione anticipata dei vincoli, ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/98 non sarà soggetta al pagamento di alcun ulteriore corrispettivo all'ente comunale;

Considerato che il corrispettivo, come sopra calcolato, è la base per procedere alle trasformazioni del diritto di superficie in proprietà e per procedere alla eliminazione dei vincoli residui. Devono quindi essere decise le percentuali relative. La percentuale da richiedere ai proprietari di alloggi P.E.E.P. su aree cedute in proprietà, interessati alla rimozione dei vincoli, è stabilita nella misura del 100%. Non sono previste variazioni per il periodo residuo del vincolo, in considerazione che è ormai trascorso il periodo di 20 anni, stabilito con la recente legge n° 135/2012.

Rilevato che si rende pertanto necessario stabilire le modalità e condizioni per consentire, ai proprietari interessati, di trasformare il diritto di superficie in proprietà e di eliminare i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione dell'alloggio, in base alle sopravvenute disposizioni di legge;

Rilevato inoltre che, prima di procedere al calcolo del corrispettivo, gli uffici sono tenuti a verificare quale è il costo di esproprio sostenuto effettivamente dal Comune per l'area PEEP, al fine di recuperare gli eventuali conguagli;

Dato atto che le modalità e condizioni per attivare le opportunità sopra esposte, sono le seguenti:

- attivazione della procedura in base a domanda del proprietario interessato o per accettazione della proposta dell'Ufficio Tecnico-Patrimonio preposto (nella domanda dovranno essere precisati gli estremi dell'atto di proprietà e dovrà essere allegata la tabella millesimale del condominio);
- calcolo del corrispettivo, previa verifica dell'eventuale conguaglio, e determinazione delle modalità economiche, procedurali e la tempistica di attuazione che regolano la cessione agli interessati;
- acquisizione formale accettazione da parte dei superficiari interessati in ordine alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, comprensivo della regolazione con il Comune di Montescudo delle reciproche spettanze e della rinuncia al proseguimento di qualsiasi controversia nei confronti dell'Ente, qualora si fosse in precedenza agito in sede giudiziaria;
- pagamento del corrispettivo al Comune, tramite il servizio di tesoreria;
- stipula della nuova convenzione, secondo le disposizioni della L. 448/1998 come successivamente modificata, a spese del richiedente.

Ritenuto di:

- autorizzare la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 31 c. 45 e ss. L. 23.12.1998 n. 448 delle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 L. 22.10.1971 n. 865 ed inserite nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica interessante la zona Unrra del Capoluogo, già concesse in diritto di superficie da parte del Comune di Montescudo, a favore dei proprietari degli immobili, interessati alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, che abbiano manifestato espressamente il loro assenso alla proposta dell'Amministrazione e, qualora avessero in precedenza agito in sede giudiziaria, abbiano espressamente rinunciato al proseguimento di qualsiasi controversia nei confronti dell'Ente;
- adeguare la modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti ai sensi dell'art. 31 c. 45 e ss L. 448/1998 per le cessioni aree e eliminazione dei vincoli di alienabilità alla modifica normativa dell'art. 31 c. 48 L- 448/98 introdotta dalla Legge di stabilità 2014 (L. 27.12.2013 n. 147) al comma 392 dell'art. 1, con abbattimento al 50% del valore venale delle aree dando luogo alla seguente formula di calcolo dei corrispettivi:  
$$\text{corrispettivo} = (\text{valore venale} - 50\%) \times 60\% - \text{oneri rivalutati}$$
- approvare l'allegato schema di convenzione, sub lett. "A", da stipulare a parziale sostituzione del precedente, per consentire ai cittadini interessati di utilizzare le possibilità offerte dalla L. 448/1998 e dalle successive L.106/2011 e L. 14/2012;
- dare atto del caso specifico in cui, in base alle leggi citate ed al tempo trascorso (oltre 20 anni), i vincoli non sussistono;

Viste le leggi 28.12.1995 n° 549 e 29.12.1998 n° 448;

Vista la sentenza Corte dei Conti n° 22/CONTR/11 depositata il 14.4.2011;

Visto l'art. 5 comma 3-bis della legge 12 luglio 2011 n. 106;

Vista la legge 7.8.2012 n° 135;

Vista la Legge 27/12/2013 n. 147;

### **PROPONE**

1. le premesse si intendono integralmente riportate;
2. di autorizzare l'alienazione secondo la rispettiva quota millesimale, in adesione alla normativa contenuta nell'art. 31 commi 45 e ss. L. 23.12.1998 n. 448, delle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed inserite nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica zona Unrra del Capoluogo, agli assegnatari di diritti di superficie sulle stesse aree che manifesteranno il loro assenso espresso alla trasformazione del diritto in piena proprietà e, qualora avessero in precedenza agito in sede giudiziaria, abbiano espressamente rinunciato al proseguimento di qualsiasi controversia nei confronti dell'Ente, affidando all'Area Tecnica-Patrimonio la relativa competenza gestionale secondo le modalità e le procedure indicate in narrativa;
3. di approvare l'adeguamento della modalità di calcolo dei corrispettivi, dovuti ai sensi dell'art. 31 c. 45 e ss L. 448/1998 per le cessioni in proprietà e eliminazione dei vincoli di alienabilità, alla modifica normativa dell'art. 31 c. 48 L. 448/98 introdotta dalla Legge di stabilità 2014 (L. 27.12.2013 n. 147) al comma 392 dell'art. 1, applicando l'abbattimento del 50% del valore venale delle aree PEEP, pari alla misura massima consentita dalla norma, dando luogo alla seguente formula di calcolo dei corrispettivi:  
$$\text{corrispettivo} = (\text{valore venale} - 50\%) \times 60\% - \text{oneri rivalutati}$$
4. di dare atto che in esecuzione della normativa introdotta dal comma 1-bis dell'art. 23-ter D.L. 6 luglio 2012 n. 95, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012 n. 135, che ha apportato modifiche al comma 46 dell'art. 31 L. 448/98, viene ridotta da trenta a venti anni, a decorrere dalla data di stipula della convenzione originaria, la durata delle convenzioni entro cui sussistono limitazioni alla vendita/locazione delle unità immobiliari convenzionate;
5. di dare atto che essendo trascorsi più di 20 anni dalla stipula della originaria convenzione, non sono dovuti ulteriori corrispettivi per la rimozione anticipata dei vincoli di alienabilità ai sensi del comma 49bis art. 31 L. 448/98;
6. di approvare l'allegato schema di convenzione, sub lett. "A", da stipulare a parziale sostituzione della precedente (atto del Notaio Mario Tabacchi rep. 26814 racc. 5517 in data 19/07/1994 fra Comune di Montescudo e la Soc. "Midicoop Rimini Prima" a.r.l. quale soggetto attuatore di parte del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica), per consentire ai cittadini interessati di utilizzare le possibilità offerte dalla L. 448/1998 e dalle successive L.106/2011 e L. 14/2012;
7. di autorizzare il Responsabile dell'Area Tecnica-Patrimonio alla stipula della suddetta convenzione in atto pubblico, autorizzandolo altresì ad apportare lievi modifiche alla stessa, qualora le stesse fossero necessarie, nel rispetto degli indirizzi dettati con il presente atto e della normativa di settore;
8. di autorizzare il predetto Responsabile ad approvare con proprio atto le singole cessioni in proprietà;
9. di dare atto che i proventi derivanti dalle cessioni di cui al presente atto, non attualmente quantificabili, saranno incamerati su apposito Capitolo di Bilancio individuato in sede di definizione del Bilancio di previsione 2015;
10. di dare atto inoltre che ogni spesa derivante dalla presente procedura sarà a totale carico dei soggetti richiedenti e che nessun onere graverà sul Comune di Montescudo;

11. Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, stante la forte richiesta di cessione in piena proprietà, ed essendo tale operazione subordinata all'approvazione della presente deliberazione.

Il Sindaco espone l'argomento;

Dopodichè,

Con 9 voti favorevoli ed 1 astenuto (Guiducci) espressi per alzata di mano dai 10 Consiglieri presenti e votanti, esito proclamato dal Sindaco presidente ed accertato con l'ausilio degli infrascritti scrutatori

### **DELIBERA**

1. di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata.
2. di dichiarare il presente atto, con successiva separata votazione, il cui esito, proclamato dal Sindaco - Presidente ed accertato con l'ausilio degli infrascritti scrutatori è il seguente: 9 voti favorevoli ed 1 astenuto (Guiducci) resi nei modi di legge dai 10 Consiglieri presenti immediatamente eseguibile ai sensi art.134, 4° comma, T.U.EE.LL. n.267/2000.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

**IL PRESIDENTE**  
Dott.ssa Elena Castellari

**IL SEGRETARIO**  
Dott.ssa Rosanna Furi

---

Lì, **18/12/2014**

Della suesesa deliberazione, ai sensi dell'art.124, c.1, del T.U.EE.LL. n.267/2000 viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

*Anna Salvatori*

---

I controlli già previsti dagli artt.125 e 130 della Costituzione, dopo l'abrogazione disposta dalla legge costituzionale n.3/2001, cessano a decorrere dall'entrata in vigore della stessa. A partire dall'8 Novembre 2001 i Comuni, le Province e gli altri Enti Locali, pertanto, cessano l'invio agli organi regionali di controllo degli atti amministrativi di legittimità.

---

Il sottoscritto responsabile dell'Ufficio, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

- ◇ è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi: dal 18/12/2014 al 02/01/2015 senza reclami (Art.124, c.1, del T.U.EE.LL. n.267/2000);
- ◇ è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (Art.34,3° comma, del T.U.EE.LL. n.267/2000);

Dalla Residenza Comunale, lì 12/01/2015

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
*Anna Salvatori*