



Comune di Campogalliano

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

N°. 29 del 28/06/2017

Oggetto: Adeguamento delle modalità di determinazione del calcolo del corrispettivo per l'alienazione del diritto di proprietà per le aree cedute in diritto di superficie ed eliminazione dei vincoli in aree cedute in diritto di proprietà nelle aree inserite nei piani ex Legge 167/62 ed ex art. 51 della Legge 865/71, ai sensi delle normative previste dalla Legge 448/98, art. 31, commi 45, 46, 47, 48.

L'anno 2017 il giorno 28 del mese di Giugno alle ore 19:00 , nella sala delle adunanze consiliari della Sede comunale, a seguito di apposita convocazione, si è riunito il Consiglio comunale in sessione Ordinaria, seduta Pubblica e Convocata dal presidente.

Presiede la seduta il Sig., Guerzoni Paola

Posto in discussione l'argomento in oggetto, risultano presenti n. 9 consiglieri comunali ed il Presidente, come risulta nel seguente prospetto:

N.O	COGNOME E NOME	PRE S.
1	GUERZONI PAOLA	P
2	LINDA LEONI	P
3	PEDERZINI CHIARA	P
4	CAMELLINI MATTEO	P
5	GARDINI MARCELLO	A
6	BENATTI ALBERTO	A
7	DI NARDO MELANIA	P
8	BARONI JACOPO	P
9	TEBASTI DANIELA	P
10	RUBBIANI MARCO	P

N.O	COGNOME E NOME	PRE S.
11	VANDELLI VALERIA	P
12	MOSCATTI LUCA	G
13	MAZZACURATI VALENTINA	P

PRESIDENTE E CONSIGLIERI ASSEGNATI n° 13

Presenti con diritto di voto n°. 10

Partecipa il Segretario Dottoressa Vienna Marcella Rocchi, incaricato della redazione del verbale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Si dà atto che è altresì presente l'Assessore esterno Ballista Giovanni;

Udita la relazione illustrativa del Sindaco e gli interventi dei Consiglieri per i quali si fa integrale rinvio alla registrazione in atti, depositata all'Ufficio Segreteria e consultabile sul sito del Comune di Campogalliano, nell'apposita sezione dedicata;

Vista la Legge n° 448 del 23/12/98, art. 31, commi dal 45 al 50, nella quale si prevedeva che i Comuni potessero cedere in proprietà le aree comprese nei Piani approvati a norma della legge 18/04/62, n° 167 (Piani di zona), ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/71, n° 865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35, quarto comma della medesima Legge e potessero procedere alla soppressione dei vincoli decennali o ventennali per le aree cedute in proprietà, previo pagamento del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie o per la soppressione dei limiti di godimento per le aree già cedute in diritto di proprietà;

Premesso che:

- le già richiamate norme dispongono che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;
- sempre secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 47), "La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48";

Considerato che:

- l'Amministrazione comunale ha deliberato di proporre in vendita le proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, e eliminare i vincoli di godimento previsti per le aree già concesse in diritto di proprietà, secondo l'individuazione approvata con delibere consiliari n. 53 del 9/7/1996 e n.13 del 18/3/2004, rispettivamente per le aree P.E.E.P. e P.I.P.;
- le modalità da seguire per la conversione dei diritti di superficie o per la soppressione dei vincoli degli immobili di cui trattasi, sono determinati secondo i criteri contenuti nello schema, redatto dallo Studio di Consulenza SCS AZIONINNOVA SPA di Bologna, incaricato con Determinazioni Dirigenziali n. 332/03 e 508/03, e approvati con delibera C.C. n. 31 del 22.04.04 e delibera del C.C. n. 11 del 16.02.06, esecutiva;
- l'approvazione dei corrispettivi dovuti per la trasformazione delle aree Peep ai sensi dell'art.31, commi dal 45 al 50 della L.22.12.1998 n. 48 sulla base dei criteri approvati con delibera del C.C. n. 31 del 22.04.04, è avvenuta con determinazione dirigenziale n. 490 del 16.07.2004;

Considerato inoltre che:

La normativa originaria di cui alla precitata Legge 23 dicembre 1998, n.448 e successive modifiche ed integrazioni è stata più volte rivisitata e in particolare:

- nell'originaria formulazione il comma 48 prevedeva che il corrispettivo da versare al Comune fosse determinato, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello stabilito ai sensi dell'art. 5bis, comma 1, d.l. 11.07.1992, n. 333,

convertito con modificazioni, dalla legge 08.08.1992, n. 359 - come per l'indennità di esproprio, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base degli indici Istat; comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione;

- la Corte Costituzionale con la sentenza n.348 del 24/10/2007 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art.5 bis, commi 1 e 2, del D.l. 11/07/92 n.333, nonché dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 08/06/2001, N.327, comportando il venir meno del predetto parametro di riferimento e, conseguentemente, un vuoto normativo in relazione ai criteri da adottare per la determinazione del corrispettivo;

- a seguito delle successive sentenze della Corte Costituzionale, sul metodo di calcolo applicabile ed ai criteri cui aver riguardo si sono, in più occasioni, pronunciate le Sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti fornendo soluzioni difformi alla specifica problematica (cfr. *Sezione regionale di controllo per la Lombardia, n. 1/2009 e n. 915/2009; Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna n. 49/2008; Sezione regionale di controllo per la Puglia n. 2/2009*);

- successive disposizioni interpretative rese dalle Sezioni riunite sono state recepite e ulteriormente esplicitate dalle Sezioni regionali di controllo, nel senso che veniva chiarito che "la disposizione di cui all'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 deve essere intesa secondo la lettera della disposizione medesima e cioè nel senso che il calcolo per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà deve essere effettuato nella misura del 60 per cento del valore venale del bene con conseguente riduzione del 40 per cento" (cfr. *Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna, parere 25.07.2013 n. 258; Sezione regionale di controllo per la Puglia, parere 31.10.2013 n. 164*);

Preso atto che:

- a seguito dell'entrata in vigore della Legge 27 dicembre 2013, n.147 (legge di Stabilità 2014), il comma 48 dell'art. 31 della richiamata Legge 448/1998 è stato riformulato ad opera dell'articolo 1, comma 392, togliendo i riferimenti al valore di indennità di esproprio e riconducendo il corrispettivo al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 %, sempre al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati;

- la Sezione Regionale di controllo Corte dei Conti per la Lombardia con il *parere n. 170 del 28.04.2014*, ha espresso il chiarimento sulla interpretazione della intervenuta norma modificativa contenuta nella legge di stabilità 2014, nel senso che, secondo l'evoluzione del nuovo quadro normativo il comune, a far data dall'entrata in vigore della legge di stabilità 2014, possa determinare il corrispettivo in parola sulla base dei nuovi criteri di calcolo con la conseguente facoltà di abbattere fino al 50 per cento l'importo corrispondente al valore venale del bene già ridotto del 60 per cento;

- **la Corte dei Conti a Sezioni Riunite con deliberazione n. 10 del 09/03/2015 pubblicata il 24/3/2015**, nel garantire l'esatta osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, si è espressa sulla interpretazione da dare alle norme portate alla sua attenzione stabilendo;

- che la disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che è riconosciuta ai Comuni la facoltà di abbattere sino al 50 % il valore venale delle aree, calcolato sulla base della valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, elevando così la già prevista riduzione del 40%;

Vista la Legge di stabilità 2014 - Legge n. 147/2013, art. 1 comma 392, che introduce la facoltà di riduzione del corrispettivo di riscatto per la cessione delle aree Peep,

modificando l'articolo 31, della legge 23 dicembre 1998, n.448, con una nuova disciplina (al comma 48) che consente ai Comuni di abbattere ulteriormente il valore venale del bene fino ad un massimo del 50% ed è

così testualmente formulato: *«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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.»;*

Dato atto che la Corte dei Conti in Sezione Regionale di controllo per la Lombardia nell'adunanza del 15/04/2014 n.170 ha stabilito che i Comuni, a far data dalla legge di stabilità per il 2014 possano determinare il corrispettivo in parola sulla base di calcolo con la conseguente facoltà di abbattere fino al 50 per cento l'importo corrispondente al valore venale già ridotto al 60 per cento, lasciando l'ente libero di modulare la riduzione, legislativamente rimessa alla sua discrezionalità;

Preso atto che la Corte dei Conti a Sezioni riunite con recente e argomentata pronuncia n. 10 /SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015 pubblicata il 24.3.2015, si è espressa circa la corretta applicazione della detrazione facoltativa per il comune, come di seguito rappresentato:

“La disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento. Il citato comma 392 non immuta, per il resto, l'originaria formulazione del comma 48 e, pertanto, il corrispettivo in parola dovrà, altresì, essere determinato 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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree e non può essere superiore al costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui all'art. 31, comma 47, della legge n. 448/1998”;

Atteso che:

- 1) dall'applicazione del principio di diritto sopra enunciato consegue una formula di calcolo dei corrispettivi per la cessione in proprietà o l'eliminazione dei vincoli di alienabilità nelle aree P.E.E.P, diversa da quella fatta propria da questo Comune, approvate con delibera di C.C. n. 31 del 22.04.04 e delibera del C.C. n. 11 del 16.02.06, comportando un loro notevole aumento a scapito dei cittadini;
- 2) i poteri attribuiti dalla legge alla Corte dei Conti - Sezione delle Autonomie, di controllo sulla sana e corretta gestione finanziaria e contabile degli enti locali impongono un adeguamento della suddetta formula di calcolo al principio di diritto enunciato con la dichiarata delibera n.10/2015;

Considerato che diversi comuni della Regione Emilia Romagna e Lombardia hanno

promosso varie azioni presso organismi a livello nazionale nel perseguimento dell'auspicato chiarimento da attribuire alla norma di riferimento nel segno di quella fatta propria da questo Comune ed avallata dalla Sezione Regionale della Corte dei Conti della Lombardia in sede consultiva;

Accertato che a tutt'oggi non è pervenuto nessun chiarimento in tal senso, nonostante i diversi tentativi esperiti per ottenere una norma che confermasse il metodo di calcolo finora adottato;

Preso atto che a tutt'oggi sono agli atti d'ufficio diverse richieste inoltrate al fine di eliminare i vincoli di convenzione;

Considerato che l'Amministrazione Comunale rimane in attesa di un auspicato chiarimento normativo a sostegno dell'interpretazione della norma di riferimento, nell'interesse dei privati cittadini interessati ad avvalersi della facoltà concessa dall'art.31, commi 45 e ss. della L.448/98;

Rilevato inoltre che nella determinazione del corrispettivo, a seguito della successione di interpretazioni del complesso normativo (con le modifiche della *legge n. 147/2013* e il succedersi di interpretazioni intrecciate alla determinazione del valore) vi è la possibilità per la Pubblica Amministrazione di elevare la riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento, 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;

Valutato opportuno, in adeguamento a quanto stabilisce la Legge di stabilità 147/2013, alla luce del notevole aumento degli importi derivanti dall'applicazione dell'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti, per agevolare l'interesse da parte dei privati interessati all'eliminazione dei vincoli di alienabilità, applicare l'abbattimento nella misura del 50% del valore venale del bene, quale massimo consentito dalla legge medesima e dalla citata disposizione della Corte dei Conti;

Ritenuto pertanto necessario uniformarsi all'interpretazione normativa fornita dalla Corte di Conti, applicando la normativa sopra citata alle aree concesse in diritto di superficie ed in diritto di proprietà delle aree inserite nei piani ex Legge 167/62 ed ex art. 51 della Legge 865/71 del Comune, consentendo sempre ai relativi assegnatari di usufruire della possibilità di trasformazione in piena proprietà del proprio alloggio avvalendosi della facoltà concessa dall'art.31, commi 45 e ss. della L.448/98, ma modificando le modalità di calcolo del corrispettivo in accoglimento delle disposizioni di cui sopra, dando luogo alla seguente formula per il calcolo dei corrispettivi:

corrispettivo = valore venale x 50% - oneri pagati rivalutati;

Ritenuto pertanto che, per tutte le convenzioni stipulate nelle aree Peep e PIP per le quali è stato ammesso il riscatto secondo l'individuazione approvata con delibere consiliari n. 53 del 9/7/1996 e n.13 del 18/3/2004, in recepimento della pronuncia N. 10 /SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015 pubblicata il 24.3.2015 della Corte dei Conti a Sezioni riunite, per tutte le determinazioni dei corrispettivi dall'entrata in vigore della presente deliberazione:

- sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato, in misura pari al **50% del valore venale del bene**, calcolato sulla base della valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, 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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree;

Vista la Legge 448/98 ed in particolare l'art.31, comma 45 e seguenti, così come poi successivamente modificati ed integrati in particolare dal comma 392 dell'art.1 della Legge 147/2013;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare competente in data 23/06/2017;

Dato atto che si provvederà alla pubblicazione del provvedimento nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 39 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 e ss.mm. e ii.- *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni* sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e governo del territorio";

Considerato che il presente atto riveste carattere di urgenza per le seguenti ragioni:

- occorre procedere al più presto a dare risposta alle richieste giacenti presso il Settore III;

Visto che, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 2000, sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio interessato;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, espresso dal responsabile di ragioneria;

A voti unanimi e favorevoli, resi nei modi di legge; presenti votanti n. 10,

DELIBERA

1. **di approvare** le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale;

2. **di procedere** all'adeguamento della modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti, per le cessioni in proprietà delle aree, già concesse in diritto di superficie, comprese nei P.E.E.P. e PIP, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge n. 865/1971 o per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge n. 865/1971 per la cessione in proprietà stipulate precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 179/1992, alla modifica normativa dell'art. 31, comma 48, L. 448/1998, introdotta dal comma 392, dell'art. 1, Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013, n. 147) entrata in vigore in data 1/1/2014, nell'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti con la citata delibera n. 10/2015, applicando la seguente formula per il calcolo dei corrispettivi:

corrispettivo = valore venale x 50% - oneri pagati rivalutati;

3. **di stabilire**, pertanto, per tutte le convenzioni stipulate nelle aree Peep e PIP per le quali è stato ammesso il riscatto secondo l'individuazione approvata con delibere consiliari n. 53 del 9/7/1996 e n.13 del 18/3/2004, in recepimento della pronuncia N. 10 /SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015 pubblicata il 24.3.2015 della Corte dei Conti a Sezioni riunite, relativamente a tutte le determinazioni dei corrispettivi effettuate dall'entrata in vigore della presente deliberazione, che sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato, **in misura pari al 50% del valore venale del bene**, calcolato sulla base della valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree;

4. **di stabilire inoltre che**, ai sensi dell'art. 1 comma 392 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, potendo arrivare fino alla riduzione del 50%, il Comune di Campogalliano applicherà l'abbattimento del 50% del valore venale delle aree PEEP, al fine della determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la cessione del diritto di proprietà delle aree PEEP già in diritto di superficie, di cui al comma 48 dell'art. 31 della L. 448/1998;

6. di dare atto ed approvare che:

- sono fatti salvi i precedenti atti di riscatto e di svincolo di aree PEEP giunti a compimento con atto notarile;
- le presenti disposizioni verranno applicate anche a tutte le richieste di riscatto presentate e non ancora evase dalla data di entrata in vigore della N. 10 /SEZAUT/2015/QMIG del 09/03/2015 pubblicata il 24.3.2015 della Corte dei Conti a Sezioni riunite;

7. **di confermare** che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti il procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei proprietari richiedenti delle unità immobiliari nelle aree PEEP e PIP oggetto di trasformazione;

8. **di impegnarsi** qualora il legislatore intervenga con una norma più favorevole al cittadino ad aggiornare immediatamente le procedure di calcolo del corrispettivo contenute nel presente dispositivo;

9. **di dare atto che** la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;

10. **di dare mandato** al Dirigente del Settore III Servizi al Territorio del Comune di Campogalliano, incaricato della sottoscrizione degli atti per conto dell'Amministrazione Comunale da stipularsi mediante rogito notarile, di applicare le disposizioni del presente atto e di inserire negli atti da stipulare - fatta salva la sostanza del negozio - tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definirne tutti gli aspetti.

Successivamente, considerata l'urgenza già descritta in premessa e le relative motivazioni che qui si devono intendere integralmente richiamate;

A seguito di apposita votazione, espressa in forma palese, conclusasi a voti unanimi e favorevoli, resi nei modi di legge;

Ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267 del 2000,

**IL CONSIGLIO COMUNALE
DICHIA LA PRESENTE DELIBERAZIONE
IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.**

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

GUERZONI PAOLA

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Vienna Marcella Rocchi)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi dal 13/07/2017 al 28/07/2017

Addì _____
Pubbl. _____

N°. _____ Reg. _____

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott.ssa Vienna Marcella Rocchi)

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

-è stata affissa a questo Albo Pretorio per 10 giorni consecutivi a partire come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

-è divenuta esecutiva il 28/06/2017:

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267);

ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Addì _____

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Vienna Marcella Rocchi)

Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme al documento informatico originale in tutte le sue componenti.