



Comune di Magnago

PROVINCIA DI MI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.20 IN DATA 28/04/2015

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO DEL VALORE VENALE RELATIVO AL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. CONSEGUENTE MODIFICA DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.03 DEL 16.02.2015

L'anno duemilaquindici addì ventotto del mese di aprile alle ore venti e minuti trenta nella Sala delle Adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dallo Statuto Comunale, si sono riuniti seduta i Consiglieri Comunali

All'Appello risultano presenti:

Cognome e Nome	Presente
1. PICCO CARLA - Sindaco	Sì
2. SCAMPINI ANDREA - Vice Sindaco	Sì
3. ROGORA MASSIMO - Consigliere	Sì
4. LOFANO ANGELO - Assessore	Sì
5. ALFANO FABIO - Assessore	Sì
6. COLOMBO GIOVANNI - Consigliere	Sì
7. GRASSI DANIELA - Assessore	Sì
8. CERIOTTI MARIO - Consigliere	Sì
9. BINAGHI FERRUCCIO - Consigliere	Sì
10. COSCETTI ANDREA - Consigliere	Sì
11. BONADONNA MARIA ANTONIETTA - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	11
Totale Assenti:	0

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. Angelo Monolo, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti la Sig.ra PICCO CARLA, nella sua qualità di Sindaco-Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

C.C. N. 20 DEL 28/04/2015

DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO DEL VALORE VENALE RELATIVO AL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ. CONSEGUENTE MODIFICA DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.03 DEL 16.02.2015

L'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata Ing. Daniela Grassi;

Premesso che:

- nell'ambito delle disposizioni contenute nell'art. 31 comma 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e successive modifiche ed integrazioni, proseguono le procedure di trasformazione del diritto di superficie in proprietà per le aree già individuate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 1/3/2012;
- 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”*;

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 ottobre 2007 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5bis, commi 1 e 2, del d.l. 11.07.1992, n. 333, nonché dell'art. 37, commi 1 e 2, del d.p.r. 08.06.2001, n. 327 (cfr. sentenza Corte costituzionale n. 348/2007), 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 della sentenza della Corte costituzionale, sulla questione relativa al 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 che hanno, tuttavia, fornito 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);
- il Comune di Magnago, con la delibera di C.C. n. 4 del 1/3/2012, nel rispetto del parere espresso dalla Corte dei Conti Lombardia (*parere n. 915 dalla Corte dei Conti - sezione regionale di controllo per la Lombardia - in data 22 settembre e 1° ottobre 2009*), specificava il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà in misura del 60% del valore venale del bene ridotto del 25 per cento trattandosi di interventi di riforma economico-sociale;
- 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);
- 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 notevolmente 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 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;
- con la delibera del Consiglio Comunale n. 03 del 16.02.2015 “*Modifica dei criteri per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nelle zone PEEP - Adeguamento alle disposizioni introdotte dall'art. 1 comma 392 L. 147/2013*”, si provvedeva ad aggiornare i criteri per la determinazione del corrispettivo, in coerenza con i chiarimenti interpretativi espressi con il predetto parere dalla Sezione Regionale di controllo della Corte dei conti per la Lombardia.
- la Corte dei Conti a Sezione Riunite con deliberazione n. 10 del 24.3.2015, nel garantire l’esatta osservanza e la uniforme interpretazione della legge, si è espressa sul “vero” significato delle 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, come di seguito trascritto: 392. *All'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n.448, le parole da: «ai sensi dell'articolo 5-bis» fino a: «riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma» sono sostituite dalle seguenti: «attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento»;*

Dato atto che la nuova disciplina (comma 48) 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.»;

Preso atto che la Corte dei Conti a Sezioni riunite con recente e argomentata pronuncia N. 10 /SEZAUT/2015/QMIG del 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”.

Ritenuto quindi opportuno applicare la normativa sopra citata agli alloggi realizzati nei PEEP del Comune su aree concesse in diritto di superficie, consentendo ai relativi assegnatari di usufruire della possibilità di trasformazione in piena proprietà del proprio alloggio;

Esaminando il testo del suddetto pronunciamento della Corte dei Conti, emerge la necessità di agevolare l'adesione dei cittadini all'operazione di “riscatto”, cercando di rispettare un'esigenza di equità, evitando disparità di trattamento cercando di garantire nel tempo uniformità nella determinazione del prezzo del riscatto;

Rilevato inoltre che nella determinazione del corrispettivo, a seguito dell'ampio e dinamico 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 già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento;

Richiamate le Delibere che il Consiglio Comunale ha approvato e precisamente:

- Delibera n. 04 in data 1/3/2012, avente ad oggetto *“Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree comprese nei P.E.E.P. – Autorizzazione e criteri per la determinazione del corrispettivo”*, attraverso la quale il Comune di Magnago ha autorizzato la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà individuando le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, che possono essere cedute in proprietà, approvando la procedura ed i criteri per la determinazione del corrispettivo, di cui al comma 48 dell’art. 31 della Legge 448/1998 nonché gli schemi di convenzione per il perfezionamento degli atti conseguenti relativamente alla cessione in proprietà di dette aree e rimozione di vincoli convenzionali eventualmente ancora esistenti;
- Delibera n. 03 del 16.02.2015 avente per oggetto *“Modifica dei criteri per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie nelle zone PEEP - Adeguamento alle disposizioni introdotte dall’art. 1 comma 392 L. 147/2013”*;

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 147/13, applicare l’abbattimento nella misura del 50 % del valore venale del bene, quale massimo consentito dalla legge medesima e pertanto di dover modificare la relazione facente parte integrante della richiamata delibera;

Ritenuto pertanto che, per le convenzioni da stipulare 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.

Dato atto inoltre che, ai sensi dell’art 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni 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”;

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;

PROPONE

1. di approvare le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che la presente deliberazione comporta integrazione e modificazione di quanto disposto con delibera di C.C. n. 03 del 16.02.2015;

3. di stabilire, ai sensi dell'art. 1 comma 392 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, 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;
4. di stabilire che, per le convenzioni da stipulare con le modifiche apportate ai sensi della Legge 147/13, sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato, in misura pari al 50% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, 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;
5. di approvare conseguentemente le necessarie modifiche all'allegato "Criteri per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti" già in precedenza approvato con la citata delibera, il tutto nel testo che viene allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;
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;
7. di demandare alla Giunta Comunale l'approvazione di tutte le azioni conseguenti in esecuzione delle procedure di attuazione di quanto in questo atto deliberato;
8. di stabilire 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 degli alloggi PEEP;
9. di dare mandato al Responsabile del settore Ambiente e Territorio, incaricato della sottoscrizione degli atti per conto dell'Amministrazione Comunale da stipularsi mediante rogito notarile, di inserire nella convenzione – fatta salva la sostanza del negozio – tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definirne tutti gli aspetti;
10. di dare atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente.

Pareri ex art. 49, comma 1, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i., sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 10/10/2012, n. 174 s.m.i:

*per la regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Fto (Geom. Francesco Pastori)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera dell'Assessore Grassi ed il parere favorevole, espressi dal responsabile di servizio, sotto il profilo della regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Dato atto che la proposta è stata esaminata nella seduta della competente commissione consiliare del 20/4/2015;

Preso atto della dichiarazione di voto contrario del Consigliere Coscetti come da verbale in atti;

Preso atto della dichiarazione di voto di astensione del Consigliere Colombo come da verbali in atti;

Preso atto degli interventi come da relata di discussione;

Votanti n. 11; voti favorevoli n. 7; voti contrari n. 3 (Coscetti, Ceriotti, Binaghi); astenuti n. 1 (Colombo); resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che la presente deliberazione comporta integrazione e modificazione di quanto disposto con delibera di C.C. n. 03 del 16.02.2015;
3. di stabilire, ai sensi dell'art. 1 comma 392 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, 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;
4. di stabilire che, per le convenzioni da stipulare con le modifiche apportate ai sensi della Legge 147/13, sia effettuato il pagamento di un corrispettivo calcolato, in misura pari al 50% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, 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;
5. di approvare conseguentemente le necessarie modifiche all'allegato "Criteri per la determinazione dei corrispettivi e procedura per il perfezionamento degli atti" già in precedenza approvato con la citata delibera, il tutto nel testo che viene allegato alla presente per costituirne parte integrante e sostanziale;
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;
7. di demandare alla Giunta Comunale l'approvazione di tutte le azioni conseguenti in esecuzione delle procedure di attuazione di quanto in questo atto deliberato;
8. di stabilire 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 degli alloggi PEEP;
9. di dare mandato al Responsabile del settore Ambiente e Territorio, incaricato della sottoscrizione degli atti per conto dell'Amministrazione Comunale da stipularsi mediante rogito notarile, di inserire nella convenzione – fatta salva la sostanza del negozio – tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definirne tutti gli aspetti;
10. di dare atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il Sindaco/Presidente
F.to : PICCO CARLA

Il Segretario Comunale
F.to : Dott. Angelo Monolo

PUBBLICAZIONE

La sottoscritta Responsabile del Settore Amministrativo Finanziario ATTESTA che la presente deliberazione:

è stata affissa a questo Albo Pretorio il 14/05/2015 per rimanervi 15 gg. Consecutivi, come previsto dall'articolo 24, comma 1 D.Lgs. 267/2000.

La Responsabile
F.to : Rag. Giani Maria Luisa

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Lì, _____

La Responsabile del Settore Amministrativo
Finanziario
Rag. Giani Maria Luisa

ESECUTIVITA'

- dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267)
- esecutiva dopo 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267)

RATIFICA – MODIFICA – ANNULLAMENTO - REVOCA

- RATIFICATA con deliberazione consiliare n. _____ del _____
- MODIFICATA/RETTIFICATA con deliberazione consiliare n. _____ del _____
- REVOCATA con deliberazione consiliare. n. _____ del _____