



COMUNE DI MONZUNO

Medaglia d'Oro al Merito Civile

Provincia di Bologna

ORIGINALE

DELIBERAZIONE n. 3 del 06/03/2017

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE P.E.E.P., AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART. 31, COMMI 45 E SEGUENTI: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno **2017**, addì **sei** del mese di **marzo** alle ore **19:30**, nella casa comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'esame del presente oggetto risultano:

MASTACCHI MARCO	Sindaco	Presente
PAVESI ERMANNOMANLIO	Consigliere	Presente
BATTISTINI STEFANO	Consigliere	Presente
GIARI FRANCESCA	Consigliere	Assente
MUSOLESI GIANLUCA	Consigliere	Presente
PASQUINI BRUNO	Consigliere	Presente
ZAMPINI GIULIA	Consigliere	Presente
VERZIERI EDOARDO	Consigliere	Presente
DALLOLIO LUCIA	Consigliere	Assente
EPIFANI LUIGI	Consigliere	Presente
DI NATALE ELISABETTA	Consigliere	Presente
POLI LUIGI	Consigliere	Presente
TONELLI GERMANO	Consigliere	Presente

Presenti: 11 Assenti: 2

Inoltre risultano presenti i seguenti Assessori Esterni: SARTI ANTONELLA

Partecipa **il Segretario Comunale** Dott.ssa Clementina Brizzi il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti **il Presidente del Consiglio**, Marco Mastacchi, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato .

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ ED ELIMINAZIONE VINCOLI DERIVANTI DALLA ORIGINARIA CONVENZIONE P.E.E.P., AI SENSI DELLA LEGGE 23/12/1998 N° 448, ART.31,COMMI 45 E SEGUENTI: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

Relazione sull'argomento l'Ing. Massimo Milani, Responsabile dell'Area Tecnica che dettaglia nel merito la proposta di deliberazione.

Il **Consigliere Germano Tonelli** esprime il voto favorevole già espresso in commissione consigliare.

L'**Assessore Stefano Battistini** legge il verbale della commissione "Ambiente e Territorio" riunitasi il 04/03/2017;

Il **Sindaco -Marco Mastacchi** -esprime soddisfazione per l'operazione in quanto è vantaggiosa per il Comune e per i cittadini interessati.

Il **Consigliere Elisabetta Di Natale** in quanto potenzialmente interessata all'operazione, si astiene dalla votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con la Legge 23 dicembre 1998, n. 448 contenente "*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*" (G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998, s.o. 210/L), all'art. 31 è stata offerta, ai Comuni, la possibilità di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di E.E.P già concesse in diritto di superficie ex art. 35 della legge 865/71 e la possibilità di sostituire le convenzioni stipulate per la cessione della proprietà con i vincoli condizionanti il libero godimento degli immobili stessi, ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71, con una nuova convenzione, di cui all'articolo 8, L. 10/77;
- in particolare, il comma 45 dell'art. 31 L. 448/98 ha stabilito 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. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia*";
- come previsto al comma 46 della succitata norma, "*Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*
 - a) *per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;*

- *b) in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48”;*
- *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”;*
- *secondo il comma 48 dell’art. 31 Legge 448/98 spetta, dunque, al Comune la determinazione del corrispettivo delle aree cedute in proprietà “su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell’articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall’ultimo periodo dello stesso comma, 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”;*
- *tale corrispettivo viene quindi calcolato ricorrendo ad un abbattimento percentuale dei valori determinati secondo l’art. 5 bis, commi 1 e 2 del D.L. 333/92, convertito in l. 359/92, per la indennità di espropriazione delle aree destinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità;*
- *in seguito alla sentenza 22-24 ottobre 2007, n. 348 della Corte costituzionale, è stata dichiarata l’illegittimità della norma suddetta (art. 5-bis, commi 1 e 2) e, in via consequenziale, l’illegittimità dell’art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità), che dettava analoghi criteri di calcolo;*
- *con delibera a sezioni unite n° 22 del 2011 al punto 5 la Corte dei Conti ha chiarito che “il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà [...] (nelle aree P.e.e.p) deve essere determinato dai comuni al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando una riduzione del 60% al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell’indennità di espropriazione [...]”;*
- *pertanto, le innovazioni della normativa sopra richiamata, possono così sintetizzarsi:*
 1. *è offerta al Comune la possibilità di trasformare in piena proprietà il precedente diritto di superficie o il precedente diritto di proprietà gravato da vincoli, a condizioni più favorevoli che in passato;*
 2. *non spetta più all’UTE, bensì all’Ufficio tecnico comunale, la competenza a determinare il corrispettivo dovuto per la trasformazione;*
 3. *non occorre una deliberazione condominiale che renda “obbligatoria” per tutti i condomini la trasformazione, essendovi, piuttosto, la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari;*
 4. *la trasformazione è un atto facoltativo del privato, derivante da una proposta direttamente formulata dal Comune.*

RILEVATO che il Comune di Monzuno ha provveduto a concedere i propri terreni in diritto di superficie per l'edificazione residenziale di 27 alloggi e localizzati nei Piani di Zona di Via Marconi 18 e 20 a Monzuno e Via Palmieri 12 e 12/1 a Vado;

CONSIDERATO che, per l'Amministrazione Comunale è oltremodo opportuno proporre la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall'art. 35 della L. 865 del '71 e leggi collegate;

RITENUTO che debbano essere a carico dell'acquirente l'onere di fornire al Comune la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra tutti i condomini, nonché l'onere di fornire la documentazione tecnica per la stipula della nuova convenzione;

RILEVATO che le stime relative al valore delle aree saranno redatte secondo obiettivi criteri di parità di trattamento in situazioni eguali e di contestuale efficienza ed economicità, nel rispetto della più recente evoluzione normativa e seguendo le indicazioni espresse nella delibera della Corte dei Conti sez riunite n. 22/2011;

RITENUTO ALTRESI' che, a tal fine, occorre approvare:

- il regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed eliminazione dei vincoli derivanti dalla originaria convenzione P.E.E.P., ai sensi della legge 23/12/1998 n° 448, art. 31, commi 45 e seguenti; Regolamento che si allega al presente provvedimento (All. A);
- lo schema di convenzione allegato al presente provvedimento (All. B), di cui all'art. 8, commi primo, quarto e quinto della legge 28 gennaio 1977 n. 10, per la trasformazione in piena proprietà delle aree comunali concesse in diritto di superficie, ancora gravate dai vincoli di inalienabilità e dai limiti e divieti di cessione e locazione previsti dall'art. 35 della L. 865 del '71 e leggi collegate, che stabiliscono le seguenti essenziali condizioni:
 - una durata convenzionale pari a 20 anni, prevista dalle citate disposizioni della legge n.10 del 1977, diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della Convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie delle aree e quella di stipulazione della nuova Convenzione;
 - un corrispettivo per alloggio edificato calcolato in forma agevolata.

CONSIDERATO INOLTRE che, in relazione a ciò, occorre informare gli assegnatari di alloggi concessi in diritto di superficie, al fine di creare le condizioni per la necessaria accettazione delle modalità di trasformazione in proprietà delle aree interessate;

VISTO l'art. 42 del TUEL n. 267/2000;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 comma 1 della medesima legge in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

VISTA la delibera n. 22/2011 Corte dei Conti Sez. Riunite;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Consiliare "Ambiente e Territorio" riunitasi il 04/03/2017 e il cui verbale è allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

CON VOTI favorevoli n.10, contrari nessuno, astenuti n. 1(Di Natale) , espressi in forma palese, per alzata di mano;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti della L. 448/98, la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di edilizia economico popolare di cui alla L. 167/62 già concesse in diritto di superficie.

DI APPROVARE il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà ed eliminazione vincoli derivanti dalla originaria convenzione P.E.E.P., ai sensi della legge 23/12/1998 n° 448, art. 31, commi 45 e seguenti"; regolamento che si allega (all.A) al presente provvedimento perché ne faccia parte integrante e sostanziale;

DI AUTORIZZARE ALTRESI' la sostituzione delle convenzioni vigenti, aventi per oggetto le cessioni in diritto di superficie di cui al precedente punto 2), con convenzioni redatte sulla base dello schema allegato al presente provvedimento (all. B), che si intende approvato;

DI DARE MANDATO al Responsabile dell'Area Tecnica per la sottoscrizione degli atti convenzionali sulla base dello schema allegato, autorizzando lo stesso ad apportare le modifiche ed integrazioni che si rendessero necessarie od utili a definire tutti gli elementi del negozio stesso, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione dell'area oggetto di trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale dell'immobile medesimo, nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito;

DI RINVIARE a successivi provvedimenti di Giunta Comunale e dirigenziali l'attuazione del presente procedimento;

DI DARE ATTO che, ai sensi e per gli effetti della L. n. 241/1990, il responsabile del procedimento è l'Ing. Massimo Milani responsabile dell'Area Tecnica;

IL CONSIGLIO COMUNALE

con separata ed apposita votazione che ottiene il seguente risultato:

con voti favorevoli n. 10, contrari nessuno, astenuti n.1(Di Natale) , espressi in forma palese, per alzata di mano,

DICHIARA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente Del Consiglio
Marco Mastacchi

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Clementina Brizzi

Il Sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/00) in data 06/03/2017

il Segretario Comunale
Dott.ssa Clementina Brizzi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata dal 21/03/2017 al 05/04/2017 per 15 giorni consecutivi nell'albo on line di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della L. 69/2009).

Monzuno, 21/03/2017

Il Dipendente Autorizzato
Maria Grazia Pesci
