



COMUNE DI BARGA
 PROVINCIA DI LUCCA

Deliberazione n° 14
 in data 31/03/2016

Prot. n. _7089 del 13.04.2016_

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza Straordinaria di 1 convocazione-seduta Pubblica

Oggetto:

MODALITA' E CONDIZIONI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' AI SENSI DELL'ART. 31 L. 448/1998 DI AREE COMUNALI DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA L. 865/1971, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AGLI ASSEGNATARI E RIMOZIONE ANTICIPATA DEI VINCOLI- ADEGUAMENTO MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI.

L'anno 2016, il giorno trentuno del mese di marzo alle ore 18.00 nella Sala del Palazzo Comunale in Barga, convocato con appositi avvisi, il Consiglio Comunale si è riunito.

Risultano presenti:

			Presenti	Assenti
1	Bonini Marco	Sindaco	X	
2	Baldacci Lara	Consigliere		X
3	Bernardini Raffaello	Consigliere	X	
4	Campani Caterina	Consigliere	X	
5	Consani Francesco	Consigliere	X	
6	Giannotti Sabrina	Consigliere	X	
7	Mastronaldi Luca	Consigliere	X	
8	Onesti Marco	Consigliere	X	
9	Onesti Pietro	Consigliere	X	
10	Passini Gianpiero	Consigliere	X	
11	Salvateci Giorgio	Consigliere	X	
12	Santi Stefano	Consigliere	X	
13	Santini Guido	Consigliere	X	
14	Sereni Umberto	Consigliere		X
15	Stefani Giovanna	Consigliere	X	
16	Tognarelli Francesca	Consigliere	X	
17	Tonini Lorenzo	Consigliere	X	
			15	2

Presiede il Sig. Bonini Marco nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa la Dott.ssa Conti Maria Gabriella Vice Segretario Generale.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Nomina scrutatori i Consiglieri: Bernardini Raffaello, Giannotti Sabrina, Santi Stefano

Illustra la proposta di deliberazione il Sindaco.

O M I S S I S

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

- Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 14.10.2006 avente per oggetto "Trasformazione delle aree concesse in diritto di superficie in diritto di proprietà – Legge 23.12.1998 n. 448" sono stati individuati i criteri per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie approvando la Relazione Tecnico – Estimativa per la determinazione del corrispettivo previsto per la cessione in proprietà di aree edificabili già concesse in diritto di superficie considerando congrui i prezzi di mercato per le aree edificabili individuati nella citata relazione;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21.06.2011 avente per oggetto "Trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà delle aree comprese nei PEEP Comunali. Approvazione della procedura e dei criteri per la determinazione dei corrispettivi" sono state individuate come aree da potersi cedere in diritto di proprietà tutte le aree PEEP presenti sul territorio comunale;
- Con l'approvazione dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998, n. 448 (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;

Viste le modifiche apportate all'art.31 della L.448/1998 dal D.L. 70/2011 (L.106/2011), dal D.L. 216/2011 (L.14/2012), dal D.L.95/2012 (L. 135/2012) e dalla L. 147/2013;

Viste in particolare le modifiche al comma 46, dell'art.31 della L.448/1998, , che quindi recita:

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 di 20 anni 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.

Viste di conseguenza anche le modifiche al comma 48, dell'art.31 della L.448/1998, che stabilisce che il calcolo del corrispettivo deve essere determinato dal comune come di segue:

“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 Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti, nell'esercizio della sua facoltà di prevenire o risolvere contrasti interpretativi rilevanti per l'attività di controllo, consultiva o per la risoluzione di questioni di massima di particolare rilevanza (art. 6, comma 4, del D.L. 10 ottobre 2012 n. 174 convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 dicembre 2012 n.213 e s.m.i.), con delibera n. 10 del 9/3/2015, pubblicata il 24 marzo 2015, si è espressa sui criteri di determinazione dei corrispettivi disciplinati dall'art. 31, comma 48, L. 448/1998 soprarichiamato, pronunciando il seguente principio di diritto:

"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”;

Precisando altresì che a detto principio di diritto dovranno conformarsi tutte le Sezioni regionali di controllo, ai sensi dell'art. 6, comma 4, D.L. 10 ottobre 2012 n. 174, convertito dalla legge 7 dicembre 2012 n. 213;

Ritenuto inoltre che, in mancanza di altre e diverse pronunce interpretative, doversi uniformare all'interpretazione normativa fornita dalla Corte dei Conti, allo scopo di prevenire o risolvere contrasti interpretativi e ha funzioni di controllo, consultiva o per la risoluzione di questioni di particolare rilevanza, (art. 6, comma 4, del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174 convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 dicembre 2012 n. 213 e s.m.i.);

Considerato che recentemente sono pervenute richieste da parte di soggetti interessati alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e che pertanto si rende necessario procedere ai dovuti adeguamenti del metodo di calcolo del corrispettivo;

Richiamati i contenuti della sopra citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 21.06.2011 che riportava quanto segue:

Tenuto altresì conto che il valore venale del bene ai fini della determinazione del corrispettivo dovrà essere calcolato alla stregua di criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi non possono essere stabiliti “una tantum” ma devono essere calcolati periodicamente;

Ritenuto pertanto opportuno che il calcolo sia effettuato a mezzo di specifica relazione del competente settore da trasmettere alla Giunta Comunale;

Considerato che quanto sopra può essere confermato per quanto riguarda la determinazione del valore venale ma è necessario stabilire la percentuale di cui al comma 49 bis dell'art. 31 della L. 448/91 di cui abbattere il valore venale, ai sensi del comma 48 dell'art.31 della L.448/1998, al fine di poter consentire i passaggi dal diritto di superficie alla proprietà, secondo i disposti della legge 24 febbraio 2012, n. 14 e secondo l'interpretazione della Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti sopra citata;

Accertata inoltre la volontà di incentivare il passaggio dal diritto di superficie al diritto di proprietà nello spirito di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari nell'ambito dell'edilizia convenzionata, nel rispetto da quanto stabilito dalla Legge 106/2011, con minori tempi burocratici e producendo ulteriori entrate per il Comune, senza un eccessivo aggravio economico per i cittadini interessati;

Considerato che, tali operazioni, sono finalizzate anche al rilancio e sviluppo dell'economia locale in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'Ente alla valorizzazione del proprio patrimonio;

Ritenuto quindi necessario, in attesa di addivenire ad una definitiva ed univoca interpretazione della norma di riferimento, di adeguare la modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti ai sensi dei vigenti art. 31, comma 45 e ss., Legge 23/12/98, n. 448, per le cessioni di aree e/o eliminazione dei vincoli di alienabilità con applicazione dell'abbattimento nella misura massima consentita del 50% del valore venale, dando luogo alla seguente formula sintetica di calcolo dei corrispettivi:

“Valore Venale x 50% - oneri rivalutati”;

Valutati i contenuti del comma 49-bis dell'art.31 della L.448/1998, che riporta:

49-bis. I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all' articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero 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 per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell' articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 ;

Considerato che a decorrere dal 1° gennaio 2012 la percentuale di cui al comma 49-bis è stabilita dai comuni, ai sensi di quanto disposto dal comma 16-undecies dell'art. 29, D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, aggiunto dalla legge di conversione 24 febbraio 2012, n. 14;

Ricordato che l'eliminazione anticipata dei vincoli, ai sensi del comma 49-bis, art. 31, L. 448/98, deve avvenire previo pagamento di una somma quantificata “... in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 (...) anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo”;

Precisato che per gli alloggi in diritto di superficie, ai fini della eliminazione dei vincoli per la cessione degli alloggi, è comunque necessario procedere prima alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;

Stabilito pertanto di determinare quale corrispettivo dovuto per l'anzidetta eliminazione anticipata dei vincoli un importo pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 ottenuta moltiplicando il 5% per ogni anno residuo di durata dei vincoli di alienabilità previsti dalla nuova convenzione per la cessione in proprietà (20 anni meno gli anni trascorsi dalla stipula della convenzione originaria), come meglio specificato nell'Allegato "A";

Precisato che le precedenti proposte formulate in base a previgenti normative, detenute in atti che non sono arrivate a stipula, sono da considerarsi rinunce e pertanto se gli utenti dovessero nuovamente attivarsi, dovranno essere assoggettati al regime stabilito con la presente delibera;

Preso atto dei contenuti del parere legale detenuto in atti;

Visto l' art.31 della L.448/1998;

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

Vista la legge 7.8.2012 n° 135;

Vista la L.147/2013;

Visto il D.Lgs.vo n. 267/00 e s.m. e i.;

Visti i pareri espressi ai sensi del 1^ comma art. 49 del D. Lgs.vo 18/08/2000 n. 267:

- Ufficio Istruttore Area Assetto del Territorio Parere Favorevole in data 24.03.2016

- Area Contabile Parere Favorevole in data 24.03.2016

Con voti favorevoli n. 15 resi per alzata di mano dai n. 15 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1) di prendere atto ed approvare le modalità e condizioni tutte esposte in premessa per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art. 31 commi da 45 a 50 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, comprendenti il calcolo del corrispettivo.

2) Di approvare l'adeguamento della modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, L. 448/1998, a seguito della modifica normativa introdotta al comma 48 dell'art. 31 della medesima legge, dalla Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013, n. 147, art. 1, comma 392), applicando l'abbattimento fino al 50% del valore venale delle aree PEEP, pari alla misura massima consentita dalla norma, che comporta la seguente sintetica formula di calcolo:

“Valore Venale x 50% - oneri rivalutati”;

dove gli “oneri rivalutati” sono gli “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;”

3) di approvare la modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti in virtù della facoltà prevista al comma 49-bis, art. 31, L. 448/1998, per i proprietari degli immobili ricompresi nei nuclei edilizi edificati all'interno dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata realizzati sulle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, che chiedano l'eliminazione

anticipata dei vincoli convenzionali del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione rispetto alla scadenza fissata dalla nuova convenzione per la cessione in proprietà, come descritta in premessa e riportata nell'allegato A che fa parte integrante del presente provvedimento;

4) di prendere atto che dette modalità e condizioni esposte per la rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione nonché del canone di locazione, sono applicabili alle seguenti condizioni:

- che sia già trascorso, dalla data del primo trasferimento, un periodo di almeno 5 anni;
- che (per le aree in diritto di superficie) sia stato stipulato l'atto notarile di trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà o che ciò avvenga contemporaneamente alla rimozione dei vincoli, ai sensi della legge 448/1998 e s.m.i.;

5) di dare atto che i vincoli per la cessione degli alloggi risultano decaduti, senza necessità di ulteriori modifiche alle convenzioni, per quegli alloggi costruiti su area concessa in diritto di superficie, per i quali è già stata modificata la convenzione in base alla legge 448/1998 e siano trascorsi i 20 anni stabiliti dal comma 46 dell'art. 31 della Legge n° 448/1998, così come modificato dalla legge n°135/2012.

6) di stabilire che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione/locazione, così come quelle relative al 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 richiedenti;

7) di dare comunicazione del presente provvedimento ai soggetti interessati;

8) di demandare all' Area Assetto del Territorio e al Servizio Appalti e Contratti i successivi adempimenti di competenza;

Successivamente con voti favorevoli n.15 resi per alzata di mano dai n. 15 Consiglieri presenti e votanti votanti dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi del comma 4 art. 134 del D.Lgs.vo 267/2000.

ALLEGATO A

Calcolo somma da corrispondere per l'eliminazione anticipata dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, rispetto alla scadenza fissata dalla nuova convenzione per la cessione in proprietà

$$C = B \times K$$

dove:

C = Corrispettivo per l'eliminazione anticipata dei vincoli (comma 49 bis)

B = Corrispettivo per la cessione in proprietà (comma 48)

K = percentuale ottenuta moltiplicando il 5% ad ogni anno di durata della nuova convenzione per la cessione in proprietà (20 anni – anni trascorsi dalla stipula della precedente convenzione per la concessione del diritto di superficie) che assume i seguenti valori:

Anni (durata residua)	K
da 15 a 14	75%
da 14 a 13	70%
da 13 a 12	65%
da 12 a 11	60%
da 11 a 10	55%
da 10 a 9	50%
da 9 a 8	45%
da 8 a 7	40%
da 7 a 6	35%
da 6 a 5	30%
da 5 a 4	25%
da 4 a 3	20%
da 3 a 2	15%
da 2 a 1	10%
da 1 a 0	5,00%

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

IL SINDACO PRESIDENTE
F.to Bonini Marco

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Conti Maria Gabriella

~~~~~

Il sottoscritto Responsabile U.O. Segreteria, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione, in applicazione del D.lgs. 267 del 18.08.2000

E' stata pubblicata all' Albo Pretorio online il 13.04.2016\_ per rimanervi per 15 gg. consecutivi come previsto dall'articolo 124, comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

□ E' stata trasmessa al signor Prefetto in data ..... contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'articolo 135, comma 2 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Barga, li 13.04.2016\_

Il Responsabile Area Amministrativa  
F.to Dr. Maria Gabriella CONTI

~~~~~

- Che la presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs n. 267/2000
E' stata pubblicata all'Albo Pretorio online per quindici giorni consecutivi dal _13.04.2016_ al _____
giusta la relazione del Messo Comunale.

Barga, li _____

Il Responsabile Area Amministrativa
Dr. Maria Gabriella CONTI

~~~~~

□ Il Consiglio Comunale conferma, a maggioranza assoluta il provvedimento in data \_\_\_\_\_ ;

□ Il Consiglio Comunale autoannulla il provvedimento in data \_\_\_\_\_ ;

□ E' divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_

□ Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c.3 del D.Lgs. n. 267/2000);

Dalla Residenza Comunale, li \_\_\_\_\_

Il Responsabile Area Amministrativa  
Dr. Maria Gabriella CONTI

\*\*\*\*\*