

PROCEDURA E CRITERI PER LA RICHIESTA E DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE: ADEGUAMENTO ALLA LEGGE 27/12/2013, N. 147 (LEGGE DI STABILITÀ 2014) PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27/06/2008 sono state individuati 159 alloggi e relative pertinenze ai quali applicare la facoltà concessa ai Comuni con Legge n. 448/1998 - legge finanziaria 1999 - (articolo 31, commi da 45 a 50) di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 Legge 865/1971;
- con la stessa deliberazione sopra richiamata sono stati disciplinati in apposito allegato (all. B) la procedura e i criteri per la richiesta e determinazione dei corrispettivi per la trasformazione in proprietà delle aree già assegnate in diritto di superficie, rinviando a successivi provvedimenti la definizione dei corrispettivi per la cessione, attraverso specifiche perizie di stima redatte dall'Ufficio Tecnico, dando mandato al responsabile del Settore Tecnico di procedere all'espletamento delle formalità necessarie per il perfezionamento dell'iter della procedura;

Constatato che:

- sono state sinora acquisite ed evase (mediante stipulazione di rogito notarile) n. 80 richieste di trasformazione in proprietà del diritto di superficie di altrettanti alloggi;
- gli alloggi residui per i quali applicare la procedura, pari a 79 unità, sono quelli risultanti dall'allegato prospetto riepilogativo (all. A) aggiornato rispetto alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27/06/2008;
- i criteri per la determinazione dei corrispettivi disciplinati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27/06/2008 non sono più attuali, in quanto:
 - il riferimento della Legge n. 448/1998 all'art. 5-bis (comma 1) del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, convertito in legge (norma già oggetto di dichiarazione di illegittimità costituzionale con Sentenza 22 ottobre 2007, n. 348) non è più attuale;
 - l'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998, è stato modificato dall'art. 1, comma 392, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge finanziaria 2014), nel seguente nuovo testo: *“48. 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 ai momento della trasformazione di cui al comma 47.”*

Preso atto che, in ordine alla possibilità di un doppio abbattimento del valore venale delle aree, l'interpretazione della norma vigente dal 1° gennaio 2014 è stata oggetto di parere della Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti circa la corretta applicazione della detrazione facoltativa per l'Ente, prevista dall'art. 3, comma 48, della predetta legge, come di seguito riportata:

“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 muta, 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”;

Dato atto, pertanto, che la formula di calcolo del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà prevista dall'art. 13 dell'all. B) alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27/06/2008 deve essere disapplicata, ed il valore venale, in termini pratici, potrà essere abbattuto in misura variabile tra il 40% ed il 50%;

Ritenuto, per quanto sopra ed in attesa di una effettiva stabilizzazione dei criteri di calcolo:

- di prendere atto delle variazioni normative ed interpretative
- di dare mandato ai Settori Tecnici Comunali (Opere Pubbliche e Governo del Territorio) per una stima dei corrispettivi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà immobiliare in funzione delle richieste depositate entro i termini per la predisposizione degli atti di bilancio e del D.U.P. – Documento Unico di Programmazione;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000 sulla proposta sottoposta alla Giunta Comunale per la presente deliberazione ha espresso parere favorevole:

- il Responsabile del Settore Opere Pubbliche in ordine alla regolarità tecnica;

Fatto presente che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il provvedimento deliberativo non comporta spese né oneri indotti a carico del Comune;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge:

DELIBERA

- 1) di approvare le premesse del presente atto e dare atto, conseguentemente, che sono da ritenersi superati ex Lege i criteri di calcolo per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione in proprietà delle aree già assegnate in diritto di superficie di cui deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 27/06/2008;
- 2) di dare mandato ai Settori Tecnici Comunali (Opere Pubbliche e Governo del Territorio) per l'elaborazione, a seguito richiesta degli aventi titolo, delle perizie finalizzate alla stipulazione degli atti di cessione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà immobiliare;
- 3) di applicare l'abbattimento del valore venale delle aree nella misura massima del 50%, conformandosi alle interpretazioni di cui in premessa;
- 4) di dichiarare la presente deliberazione, con separata favorevole unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 267/2000.