

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. : 73 del 08/09/2015

Oggetto : ADEGUAMENTO MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA CESSIONE IN PROPRIETA', AI SENSI DELL'ART. 31, L. 23/12/1998, N. 448, DI AREE COMUNALI P.E.E.P. O AD ESSE ASSIMILABILI, GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE AGLI ASSEGNATARI DA PARTE DEL COMUNE DI RIMINI E RIMOZIONE ANTICIPATA DEI VINCOLI, AI SENSI DEL COMMA 49 BIS DELLO STESSO ART. 31.

L'anno duemilaquindici, il giorno 08 del mese di Settembre, alle ore 19:05, con la continuazione nella sala consiliare del Comune di Rimini, previo avviso scritto notificato ai sensi e nei termini di legge a ciascun Consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta di 2^ convocazione.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

Consiglieri Comunali		Pres./Ass.	Consiglieri Comunali		Pres./Ass.
1	GNASSI ANDREA SINDACO	presente			
2	AGOSTA MARCO	assente	18	MANCINI ROBERTO	presente
3	ALLEGRI MASSIMO	presente	19	MARCELLO NICOLA	assente
4	ALOISIO GIUSEPPE	presente	20	MAURO GENNARO	assente
5	ASTOLFI ALBERTO	presente	21	MAZZOCCHI CARLO	assente
6	BERTOZZI SIMONE	presente	22	MORETTI GIULIANA	presente
7	CASADEI MARCO	assente	23	MOROLLI MATTIA MARIO	presente
8	CINGOLANI LILIANA	assente	24	MURANO BRUNORI STEFANO	assente
9	CORBELLI CLAUDIA	presente	25	PAZZAGLIA FABIO	assente
10	DONATI SARA	presente	26	PICCARI ENRICO	presente
11	FONTI MARCO	presente	27	PICCARI VALERIA	presente
12	FRANCHINI CARLA	assente	28	PIRONI GIOVANNI	presente
13	FRATERNALI ABRAMO	presente	29	RAVAGLIOLI ALESSANDRO	assente
14	GALLO VINCENZO	presente	30	RENZI GIOENZO	presente
15	GALVANI SAVIO	presente	31	TAMBURINI GIANLUCA	assente
16	GIORGETTI ALESSANDRO	presente	32	ZERBINI SAMUELE	assente
17	GIUDICI ERALDO	presente	33	ZOFFOLI GIOVANNA	presente

Totale presenti n. 21 - Totale assenti n. 12

Presiede GALLO VINCENZO nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa LAURA CHIODARELLI in qualità di SEGRETARIO GENERALE.

OGGETTO: Adeguamento modalità di determinazione dei corrispettivi per la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 31, L. 23/12/1998, n. 448, di aree comunali P.E.E.P. o ad esse assimilabili, già concesse in diritto di superficie agli assegnatari da parte del Comune di Rimini e rimozione anticipata dei vincoli, ai sensi del comma 49 bis dello stesso art. 31.

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in trattazione l'argomento indicato in oggetto.

Prima dell'inizio della discussione sull'argomento escono, ai sensi dell'art. 78 "Doveri e condizione giuridica" comma 2 del D.Lgs. 267/2000, i Consiglieri: Bertozzi, Corbelli, Giudici, Moretti, Piccari Enrico, Piccari Valeria e Zoffoli.

Entrano i Consiglieri Tamburini, Mauro e Franchini.

Presenti n. 17 (Sindaco Gnassi; Consiglieri: Allegrini, Aloisio, Astolfi, Donati, Fonti, Franchini, Fraternali, Gallo, Galvani, Giorgetti, Mancini, Mauro, Morolli, Pironi, Renzi e Tamburini).

Dichiarata aperta la discussione, si hanno i seguenti interventi: l'Assessore Brasini (Assessorato Risorse umane, Risorse finanziarie, Patrimonio e Demanio Comunale, Partecipate, Politiche dello sport e del Benessere); i Consiglieri: Renzi, Astolfi, Galvani, Mauro, Franchini, Astolfi, Mauro, Franchini, Morolli, Renzi, la Dr. Errico (Direttore Patrimonio, Espropri e Attività Economiche); l'Assessore Brasini, e per dichiarazione di voto i Consiglieri: Mauro, Tamburini e Renzi.

Al momento della votazione risultano n. 13 presenti (Sindaco Gnassi; Consiglieri: Allegrini, Aloisio, Astolfi, Donati, Fraternali, Gallo, Galvani, Giorgetti, Mancini, Morolli, Pironi e Zerbini).

Si omette la discussione, che risulta dalla registrazione della seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- 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, a fronte di corrispettivi determinati ai sensi dell'art. 31, comma 48 della medesima legge, 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;
- le modifiche normative intervenute in materia di indennità di esproprio conseguenti alla dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 5 bis, commi 1 e 2, D.L. 333/1992 (Sentenza n. 348/2007), che la Corte dei Conti a Sezioni Unite, con delibera n. 22 del 14/4/2011, ha ritenuto applicabili anche alle cessioni in proprietà delle aree P.E.E.P. e/o eliminazione dei vincoli di alienabilità ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, L. 448/1998, hanno imposto agli Enti Locali, l'applicazione di un diverso metodo di calcolo;
- la Giunta Comunale, con proprio atto n. 122 del 16/5/2013, è intervenuta, a seguito delle

citare modifiche normative, per l'adeguamento della modalità di determinazione dei corrispettivi per la cessione delle aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie o per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità delle unità immobiliari costruite su aree in proprietà, con applicazione della Legge n. 244/2007 che modifica i criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili, stabiliti all'art. 37, commi 1 e 2, D.P.R. n. 327/2001, nella misura pari al valore venale dell'area, ridotta del 25% per le espropriazioni finalizzate ad attuare interventi di riforma economico-sociale;

Premesso inoltre che:

 la Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013, n. 147) ha approvato al comma 392, dell'art. 1, una modifica dell'art. 31, comma 48, L. 448/1998, inerente la modalità di calcolo dei suddetti corrispettivi, che concedeva facoltà al comune di ridefinire la formula di calcolo, applicando un abbattimento fino al 50% del valore venale delle aree P.E.E.P. ed un successivo abbattimento del 40%;

 il Consiglio Comunale, con la deliberazione n. 100 del 31/7/2014, ha approvato l'adeguamento alla modifica normativa dell'art. 31, comma 48, L. 448/1998, introdotta dal richiamato comma 392, dell'art. 1, Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013, n. 147), relativa alla modalità di calcolo dei corrispettivi dovuti per le cessioni in proprietà delle aree comprese nei PEEP, ovvero delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, nonché per eliminare i vincoli di alienabilità, applicando l'abbattimento del 50% del valore venale delle aree, pari alla misura massima consentita dalla norma, e con successivo abbattimento del 40%, approvando la seguente formula di calcolo dei corrispettivi:

- Valore Venale – 50% x 60% - oneri rivalutati;

Precisato che questa modalità di calcolo derivava dalla lettura testuale della norma che così recita: *“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. ...”*, in cui la dizione “tale valore” ha portato a riferire l'abbattimento del 50% al valore venale del bene e quindi alla definizione di un ulteriore abbattimento, che si aggiunge all'abbattimento del 40%, già previsto;

Precisato altresì che l'emendamento introdotto dalla Legge di Stabilità, soprarichiamato, si fondava su ragioni storico politiche che rendevano necessario il riallineamento dei valori applicati precedentemente alla citata dichiarazione di illegittimità costituzionale;

Dato atto che la suddetta interpretazione della richiamata disposizione era stata espressa anche nella deliberazione della Sezione regionale della Corte dei Conti - Sezione regionale di controllo per la Lombardia, in sede consultiva (cfr. Parere n. 170/2014);

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 sopra

richiamato, 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;

Atteso che:

- Í 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, approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 100/2014;
- Í 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 imponevano un adeguamento della suddetta formula di calcolo al principio di diritto enunciato con la richiamata delibera n. 10/2015;

Dato atto che nella prospettiva di una univoca e tempestiva definizione della materia, in particolare da parte del Legislatore - atteso l'esito controverso della recente modifica normativa introdotta con la legge 147/2013 - che risponda ad un principio di prudente ed opportuna cautela delle ragioni dell'Ente e dei soggetti privati coinvolti nei procedimenti di cessione in oggetto, il Consiglio Comunale, con proprio atto deliberativo n. 53 in data 18/6/2015, ha disposto la sospensione dell'efficacia della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 31/7/2014 per un periodo di tre mesi decorrenti dal 09/06/2015, ritenuto congruo per pervenire ad un chiarimento, auspicabilmente normativo, della interpretazione da attribuire alla disposizione in esame;

Dato atto inoltre che con la richiamata deliberazione n. 53 del 18/6/2015 il Consiglio Comunale ha stabilito che tutte le comunicazioni relative alle successive determinazioni dell'Ente in materia saranno pubblicate su apposita pagina web sul sito del Comune di Rimini;

Considerato che durante il periodo di sospensione l'Amministrazione Comunale ha promosso varie azioni presso organismi a livello nazionale, nel perseguimento dell'auspicato chiarimento a sostegno dell'interpretazione da attribuire alla norma di riferimento nel segno di quella fatta propria da questo Comune ed avallata dalla deliberazione della Sezione Regionale della Corte dei Conti della Lombardia, in sede consultiva;

Accertato che a tutt'oggi non è pervenuto alcun chiarimento in tal senso, nonostante i

tentativi, avanzati dai parlamentari locali, di ottenere una norma interpretativa che consentisse di confermare la modalità di calcolo di cui alla delibera di C.C. n. 100/2014;

Accertato inoltre che ANCI, in risposta al quesito avanzato dal Comune di Rimini in data 14/4/2015, si è pronunciata concordemente all'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti, per un solo abbattimento del 40% del valore venale;

Considerato che, come enunciato dalla richiamata delibera n. 10 del 9/3/2015, pubblicata il 24 marzo 2015, della Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti, a detto principio di diritto espresso sui criteri di determinazione dei corrispettivi disciplinati dall'art. 31, comma 48, L. 448/1998 sopra richiamato, 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;

Considerato che il protrarsi del periodo di sospensione, con conseguente impossibilità di definire procedimenti di cessione di aree P.E.E.P. o assimilate e/o eliminazione dei vincoli di alienabilità, produca conseguenze pregiudizievoli per gli interessati e l'Ente e pertanto in ossequio al principio di prudente ed opportuna cautela delle ragioni dell'Ente e dei soggetti privati coinvolti, nonostante l'Amministrazione Comunale continui a perseverare nella ricerca dell'auspicato chiarimento normativo a sostegno dell'interpretazione da attribuire alla norma di riferimento nel segno di quella fatta propria da questo Comune, si debba dare corso alle istanze dei cittadini interessati ad avvalersi della facoltà concessa dall'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998;

Considerato inoltre che, in mancanza di altre e diverse pronunce interpretative, si ritiene di doversi uniformare all'interpretazione normativa fornita dalla Corte dei Conti, tenuto conto della relativa competenza a prevenire o risolvere contrasti interpretativi rilevanti per l'attività di controllo, consultiva o per la risoluzione di questioni di massima di particolare rilevanza, ad essa attribuita dalla legge (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 infine che, l'Amministrazione Comunale, nell'intento di agevolare l'esercizio della facoltà di acquisizione delle aree P.E.E.P. e assimilate ed eliminazione dei vincoli di alienabilità da parte dei cittadini interessati, ritiene di applicare comunque l'abbattimento massimo consentito dalla norma, nell'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti, al 50%, elevando la già prevista riduzione del 40% del valore venale del bene;

Ritenuto, 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 dell'art. 31, comma 45 e ss., Legge 23/12/98, n. 448 per le cessioni di aree e/o eliminazione dei vincoli di alienabilità alla modifica normativa dell'art. 31, comma 48, L. 448/1998, introdotta dalla Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013, n. 147) al comma 392, dell'art. 1, nell'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti con la citata delibera n. 10/2015, con applicazione dell'abbattimento nella misura massima consentita del 50% del valore venale, dando luogo alla seguente formula di calcolo dei corrispettivi:

“Valore Venale x 50% - oneri rivalutati”;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile della Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche e Organismi Partecipati, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Pianificazione Attuativa ed Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi;

Visto il parere favorevole espresso in data 18.08.2015 dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità contabile in quanto il presente provvedimento comporta riflessi indiretti sulla situazione economico – finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

Acquisito il parere di legittimità del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del Regolamento sui controlli interni adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 24/1/2013;

Visto il parere espresso dalla V' Commissione Consiliare Permanente in data 01.09.2015;

Il Presidente del Consiglio Comunale, esaurita la trattazione dell'argomento, pone in votazione la proposta deliberativa;

Esperita la votazione con modalità elettronica, si ha il seguente risultato:

Presenti Nr.	13	
Votanti Nr.	13	
Favorevoli Nr.	12	Sindaco Gnassi; Consiglieri: Allegrini, Aloisio, Astolfi, Donati, Fraternali, Gallo, Giorgetti, Mancini, Morolli, Pironi e Zerbini.
Contrari Nr.	0	
Astenuti Nr.	1	Consigliere Galvani.

DELIBERA

- 1) Di approvare l'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. 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), nell'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti con la citata delibera n. 10/2015, con abbattimento al 50% del valore venale del bene, che comporta la seguente formula di calcolo:
“Valore Venale x 50% - oneri rivalutati”;
- 2) Di confermare tutto quanto deliberato in precedenti atti, inerenti la disciplina dei procedimenti di cessione e/o di eliminazione dei vincoli di alienabilità ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998, che non sia in contrasto con quanto approvato al punto 1);
- 3) Di pubblicare la presente deliberazione, e tutte le comunicazioni relative alle successive determinazioni dell'Ente in materia, sull'apposita pagina web sul sito del Comune di Rimini.

Atteso il numero dei presenti, 13 (12 Consiglieri più il Sindaco), inferiore a n. 17 Consiglieri, quorum deliberativo previsto dall'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 (maggioranza dei componenti il Consiglio Comunale), il Presidente del Consiglio Comunale non pone in votazione la proposta dell'immediata eseguibilità.

Deliberazione di C.C. n. 73 del 08/09/2015

PRESIDENTE

F.to GALLO VINCENZO

SEGRETARIO GENERALE

F.to LAURA CHIODARELLI

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal 19/09/2015 ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma terzo – del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, per avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio per giorni 10, dal 09/09/2015

SEGRETARIO GENERALE
(F.to Laura Chiodarelli)

Rimini li 28/09/2015

ATTESTATO DI COPIA CONFORME

Il sottoscritto attesta che la presente copia di deliberazione è conforme all'originale. Si rilascia in carta libera per uso interno amministrativo e d'Ufficio.

Rimini li _____
