

IL RESPONSABILE D'AREA

Viste

- La legge n. 865/1971 e s.m.;
- La legge n. 179/1992 e s.m.;
- La legge n. 448/1998 e s.m.;
- La legge n. 267/2000 e s.m.;
- La legge n. 106/2011;
- La legge n. 14/2012;
- La legge n. 135/2012;
- La legge n. 147/2013

Visto lo Statuto comunale;

Vista la delibera di C.C. n. 85 del 10.11.2010 - “Atto di indirizzo - per la cessione, ai sensi dell’ art. 31 della Legge 23.12.1998, n. 488 e s.m., delle aree inserite nei Peep in diritto di superficie e/o liberazione dai vincoli per quelle in proprietà”;

Visto il deliberato della Corte dei Conti a Sezioni riunite n 22/CONTR/11 14 aprile 2011 che così si esprimeva:

5. Per tutte le suesposte considerazioni, le Sezioni Riunite ritengono che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell’art. 51 della legge n. 865/1971, deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell’indennità di espropriazione, ovvero all’art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244.”;

Visto il Decreto commissariale n. 83 del 22/08/2011 avente ad oggetto: “Modifica del regime giuridico aree peep. Definizione delle procedure e criteri di valutazione del corrispettivo” recepente i nuovi indirizzi espressi dalla Corte dei conti a Sezioni riunite n. 22/CONTR/11,

Visti i successivi Decreti commissariali per la cessione di aree nei peep già concesse in diritto di superficie e/o per il riscatto dei vincoli peep per quelle già cedute in proprietà:

- Decreto n. 178 del 14/10/2011 avente ad oggetto: “ Modifica regime giuridico aree Peep determinazione dei corrispettivi e indirizzi operativi”;
- Decreto n. 181 del 21/10/2011 avente ad oggetto: “ Integrazione primo elenco delle aree Peep approvato con decreto del commissario straordinario n. 178 del 14/10/2011;
- Decreto n. 227 del 30/11/2011 avente ad oggetto: “ Modifica regime giuridico aree Peep determinazione dei corrispettivi di riscatto – secondo elenco”;
- Decreto n. 34 del 23/02/2012 avente ad oggetto “ Modifica regime giuridico aree Peep determinazione dei corrispettivi di riscatto – terzo elenco”;

Visti i chiarimenti interpretativi espressi dalla Sezione Regionale di controllo della Corte dei conti per l’Emilia Romagna che con parere del 25 luglio 2013 si esprimeva come segue:

“ 5. Conclusivamente la disposizione di cui all’art. 31, comma 48, della legge n. 448 del 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.”

Vista la delibera di C.C. n. 56 del 30/09/2013 con cui è stato approvato, con emendamenti, un nuovo “Atto di indirizzo per la applicazione dell’art. 31 legge 23/12/1998 n. 448 e ss.mm.ii” al punto 2° stabilisce:

“... - che il corrispettivo dovuto al Comune sia determinato in conformità agli indirizzi espressi nella citata delibera della Corte dei Conti a Sezioni riunite n. 22/CONTR/11”

ed al successivo punto 3° *“... Di demandare alla Giunta Comunale la definizione delle modalità e tempistiche, compresa la valutazione del corrispettivo alla luce del citato parere espresso dalla Corte dei Conti a Sezioni riunite n. 22/CONTR/11”;*

Richiamato l’art. 37 comma 1° del DPR 327/2001 modificato dalla Legge n. 244/2007 comma 89 dell’art. 2 che prevede, nel caso di esproprio di un’area edificabile, che l’indennità di espropriazione, determinata nella misura pari al valore venale, possa essere ridotta del 25% quando l’espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale:

“Art. 37. Determinazione dell’indennità nel caso di esproprio di un’area edificabile.

1. L’indennità di espropriazione di un’area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l’espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l’indennità è ridotta del 25 per cento. “;

Preso atto che il Decreto commissariale n. 83/2011 ha approvato una Relazione Tecnica contenente i principi ed i criteri utili per la determinazione dei valori delle aree e la Scheda tecnica valutativa “Prototipo” per rendere maggiormente leggibile la determinazione del valore delle aree. Tali allegati prevedono entrambi (pagg. 3-4 della Relazione Tecnica - pagg. 3-5 della Scheda Tecnica) l’applicazione del coefficiente di riduzione del 25% sul valore di stima di cui all’art. 37, comma 1°, DPR 327/2001.

Preso atto che con i decreti commissariali n. 178/2011 - n. 181/2011 - n. 227/2011 - n. 34/2012 si è rappresentato che *“trattandosi di aree acquisite per interventi finalizzati a riforma economico – sociale, come evidenziato in diversi pareri dalla Corte dei Conti, sezione di controllo di diverse regioni italiane (es. Lombardia) e a sezioni riunite, in sede di elaborazione delle perizie è stata applicata una riduzione del 25% sul valore di stima di cui all’art. 37 del DPR 327/2001;*

Richiamata la delibera della Giunta Comunale di Coriano n. 163 del 12/11/2013 “Modifica del regime giuridico aree Peep – determinazione dei corrispettivi di riscatto – quarto elenco”, notificata agli interessati (18/11/2013) con comunicazione dei rispettivi valori di riscatto;

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».

Preso atto che la Corte dei Conti di Puglia con recente e argomentato parere n. 164/PAR/2013, depositato il 31 ottobre 2013, si è espressa circa l’inapplicabilità della detrazione del 25%, per

“interventi di riforma economico sociale, di cui all’art. 37, co. 1 del DPR 327/01, come di seguito rappresentato:

“.....Conclusivamente, ai fini della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, l’ente deve far riferimento esclusivamente al valore venale dell’area senza poter operare l’ulteriore detrazione del venticinque per cento.”

Ciò premesso, 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, si prospetta, di seguito, l’adozione di una soluzione che rientra pienamente nell’autonomia spettante ai Comuni in materia di gestione ed organizzazione del proprio patrimonio immobiliare, oltre che rispondere ad un principio di equità.

Tale soluzione è in linea con quella che appare essere la *ratio* dell’evoluzione normativa riguardante il “riscatto” degli alloggi Peep, dalla L. 549/95 (art. 3, comma 77) alla L. 448/98 (art. 31, comma 48), fino alla previsione di cui all’art. 1 comma 392 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, *ratio* rinvenibile nella chiara volontà di agevolare il più possibile l’adesione del privato alla proposta comunale.

A seguito delle norme in materia di espropri vi sono stati numerosi pronunciamenti da parte di diverse sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti in merito al criterio di calcolo del prezzo di cui alla L. 448/98 art. 31, c. 48 ed il contrasto emerso in alcune di tali delibere ha infatti portato la Sezione riunite a pronunciarsi in merito, con la deliberazione n. 22/CONTR/11 del 14.04.2011.

Esaminando il testo dei suddetti pronunciamenti della Corte dei Conti, ne emergono i seguenti principi:

- necessità di agevolare l’adesione dei cittadini all’operazione di “riscatto”, cercando di contenere il prezzo da pagare ai Comuni;
- necessità di rispettare un’esigenza di equità, evitando disparità di trattamento tra i cittadini (cioè tra coloro che già hanno fatto il riscatto e coloro che lo faranno in futuro) e cercando di garantire nel tempo uniformità nella determinazione del prezzo del riscatto.

Ritenuto pertanto opportuno confermare la metodologia di calcolo fin’ora utilizzata, tenuto conto che:

- l’utilizzo di un criterio di calcolo che portasse ad un aumento del corrispettivo del riscatto sarebbe in contrasto con l’interesse del Comune a mantenere più alto possibile il numero di adesioni dei privati all’operazione di trasformazione (come peraltro auspicato anche dal Protocollo di intesa sottoscritto da Anci e da Apu in data 26.06.2002, per semplificare il passaggio dal diritto di superficie a quello di proprietà),
- le finalità che hanno indotto il legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione del diritto di superficie in proprietà negli interventi Peep attengono anche alla sfera economico-finanziaria, vuoi perché le operazioni sono effettuate a titolo oneroso, cioè dietro pagamento di un corrispettivo, vuoi perché tali procedure sono state previste in varie leggi tutte finanziarie, cioè in buona parte destinate all’acquisizione di denaro al bilancio dei Comuni,
- il risultato dell’operazione messa in atto dal legislatore, a prescindere dall’effetto finanziario che si intendeva ottenere, era ed è conseguenza di una politica il cui scopo è stato anche di rispondere a mutate esigenze sociali, imposte dal cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari di alloggi Peep,

- contemperando tali differenti esigenze, il legislatore aveva trovato (con la formulazione iniziale del comma 48 dell'art. 31) un equilibrio, indicando un criterio di calcolo che, nella sostanza, abbatteva del 70% il valore di mercato delle aree Peep oggetto di cessione in proprietà,
- scegliere oggi di continuare ad applicare i precedenti criteri di calcolo decisi dal Consiglio Comunale con delibera n. 56/2013 (per le motivazioni sopra indicate e riconducibili alla ratio della norma), unitamente alla facoltà introdotta dall'art. 1 comma 392 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 prevedendo l'abbattimento del 25% del valore venale, non significa attribuire ex novo particolari vantaggi economici a privati da parte dell'Amministrazione Comunale, ma garantire ai proprietari superficiali degli alloggi Peep quelle condizioni di favore determinate e volute direttamente dal legislatore.

Vista la facoltà di riduzione introdotta dal legislatore;

Dato atto inoltre che, ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 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";

Ritenuto opportuno procedere:

- alla disapplicazione della percentuale di riduzione del valore venale del 25 % per "interventi di riforma economico sociale, di cui all'art. 37, co. 1 del DPR 327/01;
- alla applicazione della percentuale del 25% di abbattimento del valore venale come disposto dall'art. 1 comma 392 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147,

Dato atto che la presente proposta viene presentata alla II Commissione Consiliare ai sensi del Regolamento approvato con Deliberazione di CC n 46 del 07/08/2013

PROPONE

1. **Di approvare** le premesse del presente atto, che qui si intendono riportate e trascritte quale parte integrante e sostanziale.
2. **Di approvare** che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la liberazione dai vincoli peep, si faccia riferimento al valore venale dell'area senza operare l'ulteriore detrazione del venticinque per cento, di cui all'art. 37, commi 1 e 2 del DPR 327/2001, come modificato dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244".
3. **Di approvare**, ai sensi dell'art. 1 comma 392 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, l'abbattimento del 25% 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 e liberazione dei vincoli Peep per quelle cedute in proprietà, di cui all'art. 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.
4. **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, e i procedimenti in corso di definizione per i quali, alla data della presente deliberazione sia stato accettato e pagato il corrispettivo tempestivamente comunicato dal Responsabile U.O. Governo del Territorio come determinato con delibera di Giunta n. 163/2013.

5. **Di confermare** che il Comune, a fronte della corresponsione dell'intero importo del corrispettivo di cessione del diritto di proprietà e dei vincoli di area peep, rilascerà ampia, definitiva e liberatoria quietanza rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale ed esonerando espressamente il Direttore dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) – Ufficio provinciale di Rimini da qualsivoglia responsabilità al riguardo, anche in ordine al reimpiego del ricavato.
6. **Di dare atto** che la presente deliberazione comporta integrazione e modificazione di quanto disposto con delibera di C.C. n. 56 del 30/09/2013.
7. **Di dare mandato** alla Giunta comunale, ed al Responsabile U.O Governo del Territorio, secondo le rispettive competenze, di procedere come sopra deciso.
8. **Di dare atto** inoltre che, ai sensi dell'art 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 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".
9. **Di dare atto** che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Eraldo Giudici.

Il Responsabile Area Governo del Territorio

Arch. Danilo Donati

Publicazione ai sensi art 39 - D. Lg. vo 14/03/2013