

COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. : 100 del 31/07/2014

Oggetto : INDIRIZZO PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' AI SENSI DELL'ART. 31 LEGGE 23/12/1998, N. 448, DI AREE COMUNALI DELIMITATE AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N. 865, 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 - ADEGUAMENTO MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 392, L. 27/12/2013, N. 147.

L'anno duemilaquattordici, il giorno 31 del mese di Luglio, alle ore 18:07, 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 1^a 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	presente	18	MANCINI ROBERTO	presente
3	ALLEGRI MASSIMO	presente	19	MARCELLO NICOLA	presente
4	ALOISIO GIUSEPPE	presente	20	MAURO GENNARO	presente
5	ANGELINI FRANCESCO	presente	21	MAZZOCCHI CARLO	presente
6	ASTOLFI ALBERTO	presente	22	MORETTI GIULIANA	assente
7	BERTOZZI SIMONE	presente	23	MOROLLI MATTIA MARIO	presente
8	CAMPORESI LUIGI	presente	24	MURANO BRUNORI STEFANO	assente
9	CASADEI MARCO	assente	25	PAZZAGLIA FABIO	assente
10	CINGOLANI LILIANA	presente	26	PICCARI ENRICO	presente
11	DONATI SARA	presente	27	PICCARI VALERIA	presente
12	FRANCHINI CARLA	presente	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	presente
16	GIORGETTI ALESSANDRO	presente	32	ZERBINI SAMUELE	presente
17	GIUDICI ERALDO	presente	33	ZOFFOLI GIOVANNA	presente

Totale presenti n. 28 - Totale assenti n. 5

Presiede GALLO VINCENZO nella sua qualità di PRESIDENTE.

Partecipa LAURA CHIODARELLI in qualità di SEGRETARIO GENERALE.

Oggetto: Indirizzo per la cessione in proprietà ai sensi dell'art. 31 Legge 23/12/1998, n. 448, di aree comunali delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, 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 – adeguamento modalità di determinazione dei corrispettivi ai sensi dell'art. 1, comma 392, L. 27/12/2013, n. 147.

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

Prende la parola il Cons. Giudici.

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 Conss.: Allegrini, Bertozzi, Giudici, Mazzocchi, Piccari Enrico, Zoffoli, Cingolani e Piccari Valeria.

Presenti n. 20: Sindaco Gnassi, i Conss.: Agosta, Aloisio, Angelini, Astolfi, Camporesi, Donati, Franchini, Fraternali, Gallo, Galvani, Giorgetti, Mancini, Marcello, Mauro, Morolli, Pironi, Renzi, Tamburini e Zerbini.

Dichiarata aperta la discussione, si hanno i seguenti interventi: l'Ass. Brasini (Assessorato Risorse umane, Risorse finanziarie, Patrimonio e Demanio Comunale, Partecipate, Politiche dello sport e del Benessere), i Conss.: Galvani, Marcello (il quale dichiara di ritirare i propri emendamenti nn. 1 e 2) e l'Ass. Brasini.

Il Presidente del Consiglio pone in votazione il sub emendamento del Cons. Marcello al proprio emendamento n. 3, presentato alla proposta deliberativa, così formulato:

All'emendamento n. 3 sostituire come segue:

“C) Di concedere per corrispettivi non inferiori ad euro 7.000,00 fino a euro 28.000,00”.

Il Consiglio Comunale respinge il sub emendamento con 17 voti contrari (PD – FdS – Rimini x Rimini – Movimento 5 Stelle), 3 voti favorevoli (PDL – Renzi) e nessun astenuto, espressi per alzata di mano dai n. 20 presenti (19 Consiglieri più il Sindaco).

Vengono quindi posti singolarmente in votazione gli emendamenti n. 3 e 4 del Cons. Marcello rispettivamente così formulati:

Emendamento n. 3 aggiuntivo al testo della delibera al punto 2) del deliberato dopo:

2) Di approvare l'adeguamento della 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 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, 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), applicando l'abbattimento del 50% del valore venale delle aree PEEP, pari alla misura massima consentita dalla norma, che comporta la seguente formula di calcolo:

corrispettivo = (valore venale – 50%) x 60% - oneri rivalutati;

Inserire:

“C) Di concedere, se richiesta, la dilazione di pagamento mediante rateizzazione settennale al tasso d'interesse legale per corrispettivi non inferiori ad Euro 7.000,000”.

Emendamento n. 4 aggiuntivo al testo della delibera al punto 2) del deliberato dopo:

2) Di approvare l'adeguamento della 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 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, 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), applicando l'abbattimento del 50% del valore venale delle aree PEEP, pari alla misura massima consentita dalla norma, che comporta la seguente formula di calcolo:

$$\text{corrispettivo} = (\text{valore venale} - 50\%) \times 60\% - \text{oneri rivalutati};$$

Inserire:

“d) Di approvare, nell'intento di incentivare le trasformazioni del diritto di superficie nel primo periodo di applicazione del presente atto, una riduzione del corrispettivo nella misura del 10% entro e non oltre il 31.12.2014, comunicando l'accettazione entro il 30.03.2015 e versando il corrispettivo così calcolato a saldo ed in un'unica soluzione entro il 30.06.2015. Avranno diritto alla riduzione del suddetto corrispettivo nella misura complessiva del 5% coloro che faranno pervenire la domanda entro e non oltre il 30.06.2015, comunicando l'accettazione entro il 30.09.2015 e versando il corrispettivo così calcolato a saldo ed in un'unica soluzione entro il 31.12.2015”.

Gli emendamenti vengono respinti dal Consiglio con il medesimo risultato: 17 voti contrari (PD - FdS - Rimini x Rimini - Movimento 5 Stelle), 3 voti favorevoli (PDL - Renzi) e nessun astenuto, espressi per alzata di mano dai n. 20 presenti (19 Consiglieri più il Sindaco).

Interviene per dichiarazione di voto sulla proposta deliberativa il Cons. Renzi.

Si omette la discussione, che risulta dal verbale della seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con propria delibera n. 104 del 13/06/1996 sono state individuate le aree P.E.E.P. o ad esse assimilabili, già concesse in diritto di superficie suscettive di cessione in proprietà ai sensi dell'art. 3, comma 75 e seguenti, della legge 28.12.1995, n. 549;
- 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;
- con propria delibera n. 17 in data 26/02/2004 sono stati approvati i nuovi schemi di convenzione cui fare riferimento per le anzidette cessioni, adeguati alle innovazioni normative in materia, in sostituzione di quelli precedentemente approvati con la delibera

consiliare n. 209 del 16.12.1999;

Premesso inoltre che:

- la normativa introdotta dal comma 1-bis dell'art. 23-ter, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135, ha apportato modifiche al comma 46 dello stesso art. 31, L. 448/1998, riducendo da trenta a venti anni, a decorrere dalla data di stipula della convenzione originaria, la durata delle convenzioni (stipulate ai sensi dell'art. 31, comma 45 e ss., L. 448/1998) entro cui sussistono limitazioni alla vendita/locazione delle unità immobiliari convenzionate;
- ai sensi del comma 49 bis, dell'art. 31, L. 448/1998, aggiunto dal comma 3 – bis dell'art. 5, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione, i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni 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;

Richiamati inoltre i seguenti atti deliberativi con cui il Consiglio Comunale ha approvato l'alienazione delle aree comunali comprese nei piani P.E.E.P. indicati di seguito, in adesione alla normativa contenuta all'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998, n. 448:

- delibera n. 56 del 19/5/2005 (X P.E.E.P. Santa Giustina);
- delibera n. 118 del 22/9/2005 (IV P.E.E.P. Marechiese);
- delibera n. 45 del 9/3/2006 (III P.E.E.P. Celle e VIII P.E.E.P. Miramare);
- delibera n. 141 del 26/11/2009 (V P.E.E.P. Ausa);

Precisato che con l'approvazione degli atti di indirizzo di cui al punto precedente si è definita la procedura di cessione, in gran parte attuata nei comprensori P.E.E.P. III, IV, VIII, X, con cui hanno ottenuto la cessione in proprietà i soggetti che hanno saldato il proprio debito relativo ai maggiori oneri di acquisizione delle aree interessate, assolve le spettanze economiche ed, eventualmente, espressamente rinunciato al proseguimento di qualsiasi controversia nei confronti dell'Ente, qualora avessero in precedenza agito in sede giudiziaria;

Dato atto che:

- 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 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 che, combinato all'aumento dei valori immobiliari di riferimento, ha determinato un sensibile aumento dei corrispettivi dovuti;
- 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 concede facoltà al comune di operare un abbattimento fino al 50% del valore venale delle aree P.E.E.P., con ridefinizione delle modalità di calcolo della determinazione dei corrispettivi che consente un riallineamento con le valutazioni applicate precedentemente alla citata dichiarazione di illegittimità costituzionale;

Considerato che:

- il particolare momento di congiuntura economica e di conseguente criticità dei cittadini ad affrontare spese di carattere straordinario pone da un lato i soggetti aventi diritto nella

condizione di difficoltà all'esercizio del diritto di trasformazione in piena proprietà ed eliminazione dei vincoli sui propri alloggi PEEP e dell'altro in serio rischio il raggiungimento dell'obiettivo di pervenire ad una diffusa adesione alla trasformazione del diritto di superficie e/o eliminazione dei vincoli nell'ambito degli alloggi P.E.E.P.;

- alla luce dell'applicazione della determinazione dei corrispettivi nelle modalità contenute nella richiamata pronuncia della Corte dei Conti (precedente versione dell'art. 31, comma 48, L. 448/1998), si è registrato un notevole calo di adesioni alla proposta di cessione e/o eliminazione dei vincoli avanzata dall'Amministrazione Comunale per difficoltà dei cittadini ad affrontarne i costi in quelle proporzioni;
- sono risultate conseguentemente frustrate tali operazioni, finalizzate anche al rilancio e sviluppo dell'economia locale in quanto la libera commercializzazione degli immobili ha indubbiamente riflessi positivi sul sistema economico locale e sul mercato immobiliare, oltre a rappresentare l'interesse pubblico dell'ente alla valorizzazione del proprio patrimonio;

Considerato inoltre che l'applicazione dell'abbattimento nella misura massima del 50% consente il ripristino dell'originaria ratio delle norme di cui all'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998 e quindi delle finalità agevolative delle stesse e la rimozione dell'esposto effetto di sostanziale pregiudizio all'efficace applicazione delle stesse;

Ritenuto congruo ed opportuno, affinché possa essere legittimamente fornita un'interpretazione conseguente e coerente con l'impostazione originaria della normativa contenuta all'art. 31, comma 48, L. 448/1998, applicare l'abbattimento massimo consentito dalla novazione normativa contenuta nella Legge di Stabilità 2014 (L. 27/12/2013, n. 147);

Verificato pertanto che l'applicazione del suddetto abbattimento massimo consentito (pari al 50%), comporta l'adeguamento della formula di calcolo dei corrispettivi, per la cessione in proprietà o eliminazione dei vincoli di alienabilità nelle aree PEEP, nel seguente modo:

$$\text{corrispettivo} = (\text{valore venale} - 50\%) \times 60\% - \text{oneri rivalutati};$$

Atteso che sul territorio comunale sussistono, oltre alle aree P.E.E.P. Marecchiese, Santa Giustina, Celle, Miramare e Ausa (per le quali il Consiglio Comunale ha già espresso l'indirizzo alla cessione in adesione alla normativa contenuta all'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge 23.12.1998, n. 448 con gli atti deliberativi sopra elencati), altre aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie, all'interno dei seguenti piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata:

- P.P. di iniziativa pubblica Viserba NQU, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1190 del 20/2/1979;
- P.P. di iniziativa pubblica Corpolò RF37, approvato con Delibera di C.C. n. 1189 del 20/12/1979;
- P.P. di iniziativa pubblica Colonella, approvato con Delibera di C.C. n. 578 del 23/4/1980;
- P.P. di iniziativa pubblica Gaiofana, approvato con Delibera di C.C. n. 947 del 6/10/1980;
- P.P. di iniziativa pubblica San Vito, approvato con Delibera di C.C. n. 1255 del 22/12/1980;
- P.P. di iniziativa pubblica Spadarolo, approvato con Delibera di C.C. n. 183 del 18/3/1982;
- P.P. di iniziativa pubblica Orsoleto, approvato con Delibera di C.C. n. 363 del 14/3/1985;
- P.P. di iniziativa pubblica Viserba, approvato con Delibera di C.C. n. 743 del 29/6/1987;
- P.P. di iniziativa pubblica Via Rosmini, approvato con Delibera di C.C. n. 1893 del 24/10/1988;
- P.P. di iniziativa privata Vergiano, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 116 del 27/4/1991;

- P.P. di iniziativa privata Zona Espansione Viserba, approvato con Delibera di C.C. n. 246 del 22/10/1992;
- P.P. di iniziativa privata Isolabella, approvato con Delibera di C.C. n. 171 del 19/9/1994;
- P.P. di iniziativa privata Alba Adriatica, approvato con Delibera di C.C. n. 24 del 16/2/1995;
- P.P. di iniziativa privata Grotta Rossa, approvato con Delibera di C.C. n. 56 del 9/3/1995;
- P.P. di iniziativa privata San Martino, approvato con Delibera di C.C. n. 107 del 13/3/1995;
- P.P. di iniziativa pubblica Corpolò RF4, approvato con Delibera di C.C. n. 250 del 12/12/1996;

Rilevato che sono pervenute una notevole quantità di istanze da parte di cittadini, titolari di alloggi ubicati nelle aree interessate dai piani particolareggiati elencati sopra, per la cessione delle relative aree ed eliminazione dai vincoli, in esecuzione della già citata normativa di cui all'art. 31, commi 45 e ss.;

Considerato doveroso, per imparzialità dell'azione amministrativa, dare la possibilità di accedere alla cessione delle relative aree e eliminazione dai vincoli, in esecuzione della già citata normativa di cui all'art. 31, commi 45 e ss., con adeguamento della modalità di calcolo dei corrispettivi in esecuzione dell'art. 1, comma 392, L. 147/2013, anche ai cittadini titolari di unità immobiliari nei piani particolareggiati elencati sopra e facenti parte delle aree comunali delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie;

Precisato, riguardo ai piani particolareggiati elencati sopra, che:

- tutti i piani indicati erano già individuati nella delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 13/06/1996, sopra richiamata, tranne il P.P. Corpolò RF4, che è stato realizzato in epoca successiva;
- il Comune ha assegnato le rispettive aree di proprietà comunale ai soggetti attuatori mediante stipula di convenzione per la concessione del diritto di superficie, della durata di 99 anni;
- i piani particolareggiati elencati, realizzati su aree comunali delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, non hanno generato debiti per maggiori oneri di esproprio, a carico degli assegnatari delle unità immobiliari in diritto di superficie, per cui le cessioni saranno perfezionate con il solo versamento del corrispettivo di cessione dell'area;
- le unità immobiliari dei nuclei edilizi ricompresi nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica sopra elencati, oggetto di concessione del diritto di superficie mediante convenzioni stipulate da meno di venti anni, ricadono nella previsione normativa di cui al comma 49bis, dell'art. 31, L. 448/1998 precisamente enunciato in premessa, che concede facoltà ai titolari dei relativi diritti di superficie su tali immobili di richiedere, in aggiunta alla cessione dell'area corrispondente, anche l'eliminazione anticipata dei vincoli di alienabilità, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;
- 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*”;

Stabilito pertanto di determinare quale corrispettivo dovuto per l'anzidetta eliminazione anticipata dei vincoli un ulteriore 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);

Evidenziato che come conseguenza della scelta della suddetta modalità di calcolo risulterà che, qualora non debba essere pagato alcun corrispettivo per la cessione in proprietà, non dovrà essere versato all'ente comunale neppure l'ulteriore corrispettivo per l'eliminazione anticipata dai vincoli di alienabilità previsti dalla nuova convenzione per la cessione in proprietà;

Stabilito che, con le medesime modalità procedurali applicate per la cessione delle aree P.E.E.P., tramite la Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche, Organismi Partecipati ed il Settore Amministrativo ed Edilizia Residenziale Pubblica, ciascuno per le proprie competenze:

- verranno determinati i corrispettivi dovuti all'Amministrazione Comunale e stabilite le modalità economiche, procedurali e la tempistica di attuazione che regolano la cessione agli interessati, da parte del Comune di Rimini, delle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su cui sono stati attuati i piani particolareggiati sopra indicati, già concesse in diritto di superficie;
- sarà acquisita formale accettazione da parte dei superficiari interessati in ordine alla trasformazione del diritto in piena proprietà, comprensivo della regolazione con il Comune di Rimini delle reciproche spettanze e della rinuncia al proseguimento di qualsiasi controversia nei confronti dell'Ente, qualora si fosse in precedenza agito in sede giudiziaria;
- verranno approvati con atto dirigenziale le singole cessioni in proprietà a favore dei titolari dei diritti di superficie, sulle aree in oggetto, interessati alla trasformazione in piena proprietà che avranno manifestato il loro assenso espresso alla proposta dell'Amministrazione;

Ritenuto di:

- autorizzare la cessione in proprietà, ai sensi dell'art. 31, comma 45 e ss., Legge 23/12/98, n. 448 delle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed inserite nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, sopra indicati, già concesse in diritto di superficie da parte del Comune di Rimini, a favore dei proprietari degli immobili, interessati alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, che abbiano manifestato espressamente il loro assenso alla proposta dell'Amministrazione e, qualora avessero in precedenza agito in sede giudiziaria, abbiano espressamente rinunciato al proseguimento di qualsiasi controversia nei confronti dell'Ente;
- adeguare sia per i suddetti proprietari che per i proprietari delle unità immobiliari ricadenti nei 5 P.E.E.P. sopra citati (Celle, Marecchiese, Ausa, Miramare e Santa Giustina) 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, con abbattimento al 50% del valore venale delle aree PEEP, dando luogo alla seguente formula di calcolo dei corrispettivi:
“(valore venale – 50%) x 60% - oneri rivalutati”;
- 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 contemporaneamente o successivamente alla cessione in proprietà dell'area chiedono l'eliminazione anticipata dei vincoli di alienabilità rispetto alla scadenza fissata dalla nuova convenzione per la cessione in proprietà (20 anni dalla data di stipula della originaria

convenzione per la concessione del diritto di superficie), comunque dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento;

Richiamata la relazione tecnica redatta dal Responsabile della Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche, Organismi Partecipati e dal Dirigente del Settore Amministrativo ed Edilizia Residenziale Pubblica, prot. n. 58970 in data 1/4/2014;

Visto il parere favorevole espresso in data 15.07.2014 dal Responsabile della Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche, Organismi Partecipati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto;

Visto il parere favorevole espresso in data 16.07.2014 dalla Dott.ssa Marta Dellabartola per il Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto, allegato parte integrante;

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 della V[^] Commissione Consiliare Permanente in data 22.07.2014;

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

Esperita la votazione, in forma palese per alzata di mano, con il seguente risultato: 14 voti favorevoli (PD – FdS – Rimini x Rimini), 3 voti contrari (Movimento 5 Stelle) e 3 astenuti (i Cons.: Renzi, Mauro e Marcello), espressi dai n. 20 presenti (19 Consiglieri più il Sindaco);

DELIBERA

- 1) Di autorizzare l'alienazione secondo la rispettiva quota millesimale, in adesione alla normativa contenuta nell'art. 31, commi 45 e ss. Legge 23/12/1998, n. 448, delle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ed inserite nei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, elencati in narrativa, agli assegnatari di diritti di superficie sulle stesse aree che manifesteranno il loro assenso espresso alla trasformazione del diritto in piena proprietà e, qualora avessero in precedenza agito in sede giudiziaria, abbiano espressamente rinunciato al proseguimento di qualsiasi controversia nei confronti dell'Ente, affidando al Settore Amministrativo ed Edilizia Residenziale Pubblica ed alla Direzione Patrimonio, Espropri, Attività Economiche la relativa competenza gestionale secondo le modalità e le procedure indicate in narrativa e dando atto che per tali aree non devono essere recuperati maggiori oneri di acquisizione sostenuti dal Comune di Rimini;
- 2) Di approvare l'adeguamento della 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 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, 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), applicando l'abbattimento del 50% del valore venale delle aree PEEP, pari alla misura massima consentita dalla norma, che comporta la seguente formula di calcolo:

$$\text{corrispettivo} = (\text{valore venale} - 50\%) \times 60\% - \text{oneri rivalutati};$$

- 3) Di approvare la seguente modalità di calcolo degli ulteriori corrispettivi dovuti in virtù della facoltà prevista al comma 49-bis, art. 31, L. 448/98, per i titolari degli immobili ricompresi nei nuclei edilizi edificati all'interno dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, di cui al precedente punto 1), realizzati sulle aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, che contemporaneamente o successivamente alla cessione in proprietà dell'area chiedono l'eliminazione anticipata dei vincoli di alienabilità rispetto alla scadenza fissata dalla nuova convenzione per la cessione in proprietà (20 anni dalla data di stipula della originaria convenzione per la concessione del diritto di superficie), comunque dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento:

$$C_1 = C_0 \times K$$

dove:

C_1 = Corrispettivo per l'eliminazione anticipata dei vincoli (comma 49 bis)

C_0 = 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%

evidenziando che come conseguenza della scelta della suddetta modalità di calcolo risulterà che, qualora non debba essere pagato alcun corrispettivo per la cessione in proprietà, non dovrà essere versato all'ente comunale neppure l'ulteriore corrispettivo per l'eliminazione anticipata dai vincoli di alienabilità previsti dalla nuova convenzione per la cessione in proprietà;

- 5) Di ricordare che in esecuzione della normativa introdotta dal comma 1-bis dell'art. 23-ter,

D.L. 6 luglio 2012, n. 95, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135, che ha apportato modifiche al comma 46 dello stesso art. 31, L. 448/1998 viene ridotta da trenta a venti anni, a decorrere dalla data di stipula della convenzione originaria, la durata delle convenzioni (stipulate ai sensi dell'art. 31, comma 45 e ss., L. 448/1998) entro cui sussistono limitazioni alla vendita/locazione delle unità immobiliari convenzionate;

- 6) Di acclarare che all'interno del territorio comunale ricadono nella previsione normativa di cui all'art. 49-bis, dell'art. 31, L. 448/98, i titolari del diritto di superficie degli immobili ricompresi nei seguenti nuclei edilizi, oggetto di concessione del diritto di superficie mediante convenzioni stipulate da meno di venti anni, compresi all'interno delle aree anzidette, i quali hanno facoltà di richiedere, in aggiunta alla cessione dell'area corrispondente, anche l'anzidetta eliminazione anticipata dei vincoli di alienabilità:

PP	Soggettuale	Nucleo	Data concessione
Vergano	Coop. Muri	C1	09/03/1995
Zona espansione Vserba	Coop. Muri	D1	09/03/1995
Zona espansione Vserba	Coop. Muri	D3	09/03/1995
Zona espansione Vserba	Coop. Muri	E1	09/03/1995
Zona espansione Vserba	Coop. Muri	E2	09/03/1995
Zona espansione Vserba	Coop. La Casa	D2	28/03/1995
Alba Adriatica	Coop. Muri	E3/A	05/06/1995
Alba Adriatica	Coop. La Casa	E3/B	05/06/1995
Isolabella	Impresa Gairi	A (parte)	07/07/1995
Isolabella	Impresa Mussori	A (parte)	07/07/1995
Grotta Rossa	G.E.C.R.	7	29/12/1995
Corpod RF 37	G.E.C.R.	1B 3466	08/01/1996
San Martino	Coop. Il Gabbiano	D1	09/01/1996
San Martino	Coop. Nova Resistenza	D7 - D8	09/01/1996
Grotta Rossa	Coop. La Casa	5/b	09/01/1996
Grotta Rossa	Coop. Edera	4/b	11/01/1996
San Martino	Mdcoop	D3 - D4	16/05/1997
San Martino	Coop. Nova Resistenza	D2	04/12/1997
San Martino	Impresa Montagna	D5	28/05/1998
Grotta Rossa	Coop. Muri	4/a	27/07/1998
Grotta Rossa	Mdcoop	5/a parte	28/07/1998
Grotta Rossa	Coop. La Casa	5/a parte	01/10/1998
San Martino	Impresa Folari	D6	16/10/1998
Corpod RF 4	Coop. Bertini	B	15/04/1999
Corpod RF 4	Coop. Alod Casa	F	08/07/1999
Corpod RF 4	Coop. La Rocca	E	14/08/2003

- 7) Di autorizzare il Responsabile della Direzione Patrimonio ad approvare con proprio atto le singole cessioni in proprietà, eventualmente contenenti l'eliminazione anticipata dei vincoli di alienabilità di cui al precedente punto 7), da formalizzarsi sulla base degli schemi approvati con la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26/02/2004 (richiamata in premessa), a seguito di istruttoria svolta in collaborazione con il Settore Amministrativo ed Edilizia Residenziale Pubblica, contenente i nominativi ed i dati relativi alle singole unità immobiliari dei soggetti interessati titolari di diritto di superficie sulle aree ricomprese nei piani particolareggiati di cui al precedente punto 1);
- 8) Di dare atto che i proventi derivanti dalle cessioni di cui al presente atto, non attualmente quantificabili, saranno incamerati al Cap. 15210 denominato: "Provento derivante dalla cessione di aree e beni immobili di proprietà comunale".

Deliberazione di C.C. n. 100 del 31/07/2014

PRESIDENTE

F.to GALLO VINCENZO

SEGRETARIO GENERALE

F.to LAURA CHIODARELLI

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, su conforme dichiarazione del Dipendente Comunale incaricato dal servizio, attesta che per copia della presente deliberazione e' stata disposta la pubblicazione all'Albo pretorio per 15 giorni dal 06.08.2014.

Rimini li 06.08.2014

SEGRETARIO GENERALE
Laura Chiodarelli