COPIA AUTENTICA DELL'ORIGINALE

COMUNE DI ROTTOFRENO
PROVINCIA DI PIACENZA

CODICE ENTE: 033 - 039

VERBALE DI DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 28 del 12/07/2008

OGGETTO: TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PER LE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PRIMA DELLA L. 179/92 : INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ED APPROVAZIONE DEL RELATIVO REGOLAMENTO.

L'anno DUEMILAOTTO il giorno DODICI del mese di LUGLIO alle ore 09:00 nella sala delle adunanze consiliari.
Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali

All'appello risultano:

MASERATI GIULIO	P	GENTILE EUGENIO	P
MORI GIUSEPPE	A	ZANGRANDI CESARE	P
CASSINARI OSTILIA	P	SARTORI VALERIO	A
CERRI FERNANDA	P	BOTTAZZI ALBERTO	A
PANIZZARI FABIO	P	BOROTTI MASSIMILIANO	P
PEROTTI GIOVANNI	P	ZANONI GIUSEPPE	P
TEGGI GIULIANO	P	GANDOLFINI GRAZIELLA	A
CATTIVELLI GABRIELE	P	BACCHIOCCHI UMBERTO	P
NEGRATI MARA	A		

Partecipa all'adunanza il segretario comunale CORTI DOTT. ENRICO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.
Essendo legale il numero degli intervenuti, il signor MASERATI GIULIO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Deliberazione n. 28 del 12/07/2008

All'inizio della discussione i consiglieri presenti risultano n. 13, essendo assenti n. 4 (consiglieri Negrati, Mori, Sartori e Bottazzi)

Il **Sindaco** propone di anteporre il punto n. 5 "Trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e soppressione dei limiti di godimento per le aree già concesse in diritto di proprietà prima della L. 179/92: Individuazione delle aree ed approvazione del relativo regolamento" e invita i Consiglieri interessati ad uscire dall'aula.

Esperita votazione palese con il seguente esito:
Presenti n. 13, Astenuti n. 0, Votanti n. 13, Voti favorevoli n. 13, Voti contrari n. 0,

Con voti unanimi e favorevoli (n. 13) espressi in forma palese viene anteposto il punto n. 5) all'ordine del giorno.

[ESCONO I CONS. BACCHIOCCHI, PEROTTI, CASSINARI E TEGGI – PRESENTI N. N. 9]

Il **Sindaco** richiama la proposta di deliberazione e segue l'ampia illustrazione (ALLEGATA) dell'incaricata arch. Sandra Ercolani che ha elaborato la documentazione in collaborazione con l'Istruttore Amministrativo Sig.ra Monica Schiavi, assegnata al Settore Urbanistica. In particolare il Sindaco, che elogia il lavoro estremamente completo, propone di trasformare il documento e le slide in opuscolo illustrativo fruibile dalla cittadinanza interessata.

Il **cons. Borotti** chiede sulla fattispecie Abi Coop con riferimento all'eventualità di un obbligo. (Schiavi precisa che gli alloggi Abicoop sono pochi e già trattati separatamente. Pietrucci segnala che vi sono contatti con istituti bancari per agevolazioni).

Il **Sindaco** assicura comunicazione agli interessati per informazioni, opuscoli, conteggi. (Schiavi accenna alla previsione di informazione).

La **cons. Gandolfini** ritiene che l'argomento doveva avere più spazio e partecipazione, pur condividendo la proposta. Non ritiene elegante che cinque assessori siano interessati e favoriti all'atto. Preannuncia voto favorevole solo per il finanziamento della scuola.

Il **cons. Zanoni** chiede che gli eventuali introiti siano vincolati alla scuola costruendo. Ribadisce l'immaturità politica del PD, a fronte della maturità della minoranza che garantisce il Consiglio.

A questo punto, nessun altro intervenendo,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che le aree Peep comprese nei piani approvati a norma della L. 167/62, salvo quelle cedute in proprietà, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- che su tali aree il Comune concede il diritto di superficie (art. 952 cod. civile) per la costruzione di case di tipo economico-popolare e dei relativi servizi urbani e sociali;

- che la concessione del diritto di superficie ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99
- che sulle aree concesse in diritto di proprietà fino al 1992 esistevano alcuni limiti di godimento ex art. 35 L. 865/71;

VISTA la legge n. 448 del 23/12/1998 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", in particolare l'art. 31 commi dal 45 al 50 che consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della L. n.167/62 ovvero delimitate ai sensi dell'art 51 della L. n. 865/71, già concesse in diritto di superficie ai sensi del citato art. 35 in cambio di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 della L. 448/98;

RICHIAMATE le delibere di G.M.:

- n. 36 del 26/02/2008 con la quale veniva approvato il progetto di "Riscatto aree Peep" attraverso la costituzione di uno staff formato dalle collaboratrici del Settore Urbanistica sig.ra Schiavi Monica e Mazzari M.Paola con il coordinamento del Responsabile Geom. Pietrucci Enrico;
- n.125 del 27/05/2008 con la quale veniva affidato l'incarico per il "Servizio di riscatto aree Peep" all' arch. Sandra Ercolani con studio in Sarmato Via Bettola 35 – C.F. :RCLSDR63E47H199L iscritta all'Ordine degli Architetti di Piacenza al n. 331;

PRESO ATTO degli atti predisposti dall'arch. Sandra Ercolani in collaborazione con Monica Schiavi del Settore Urbanistica e facenti parte integrante della presente deliberazione, in particolare:

- relazione illustrativa (allegato A) relativa all'individuazione delle aree concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà per le quali sarà consentita la trasformazione del titolo di godimento comprensiva dell'allegato sub 1 (A) ;
- "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento per il diritto di proprietà precedente alla L. 179/92– Procedure e criteri" (allegato B) che contiene tutti gli elementi necessari per la corretta definizione dei corrispettivi dovuti in relazione ai criteri determinati;

SENTITA l'illustrazione della relazione da parte dell'Assessore competente Teggi Giuliano;

VISTO il parere di regolarità tecnica rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n°267;

Esperita votazione palese con il seguente esito:
Presenti n. 9, Astenuti n. 0, Votanti n. 9, Voti favorevoli n. 9, Voti contrari n. 0,

Con voti unanimi e favorevoli (n. 9) espressi in forma palese

DELIBERA

1) di individuare le aree oggetto della presente trasformazione elencate nell'allegato sub 1 (A) della relazione illustrativa (allegato A) così suddivise:
   - già concesse in diritto di superficie, comprese nei piani di zona di cui alla L. 167/62 o delimitate ai sensi della L. 865/71, che potranno essere cedute in proprietà ;
   - già concesse in diritto di proprietà antecedentemente la L. 179/92 per le quali si potranno sopprimere i limiti di godimento;
2) di approvare il "Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e soppressione dei limiti di godimento per il diritto di proprietà precedente alla L. 179/92– Procedure e criteri" (allegato B) che disciplinerà la cessione in proprietà delle aree

già concesse in diritto di superficie nonché la soppressione dei vincoli di inalienabilità per il diritto di proprietà;

3) di disporre che i successivi e conseguenti atti per il perfezionamento della trasformazione del titolo di godimento di cui sopra siano adottati con competenti provvedimenti del Responsabile del Settore Urbanistica, Ambiente ed Edilizia privata geom. Enrico Pietrucci.

[RIENTRANO I CONS. BACCHIOCCHI, TEGGI, PEROTTI, CASSINARI - PRESENTI N. 13]

[ESCONO I CONS. GANDOLFINI E CATTIVELLI - PRESENTI N. 11]

COMUNE DI ROTTOFRENO

Provincia di Piacenza

Tel. 0523 780311 – Fax 0523 781929

e-mail: comune.rottofreno@sintranet.it

Allegato alla deliberazione di
Consiglio Comunale
n. 28 del
12 LUG 2008

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO

TRASFORMAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO PER LE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' PRIMA DELLA L. 179/92 : INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ED APPROVAZIONE DEL RELATIVO REGOLAMENTO.

PARERI OBBLIGATORI

(art. 49 del D.Lgs. 18/18/2000 n. 267)

1) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA:

[X] Favorevole [ ] Contrario

Rottofreno, 04/07/2008

COMUNE DI ROTTOFRENO (PC) - Sportello Unico per l'Edilizia

IL RESPONSABILE
PIETRUCCI ENRICO

Sandra Ercolani architetto

ALLEGATO "A"

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
I DIRITTI DI SUPERFICIE SI TRASFORMANO IN PROPRIETA'

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La legislazione più recente in materia di edilizia residenziale pubblica, inaugurata con la legge n. 179 del 1992, cui hanno fatto seguito provvedimenti meno organici, contenuti per lo più in leggi "finanziarie", ha imboccato la strada che porta verso la normalizzazione dei rapporti e l'attenuazione di quegli strumenti atipici o eccezionali che avevano caratterizzato i primi decenni della legislazione speciale in materia di edilizia economica e popolare.
Nel reperire e disciplinare i flussi finanziari destinati alle Amministrazioni Comunali, il legislatore è intervenuto significativamente anche sulla sostanza degli assetti proprietari dei titolari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, prevedendo la facoltà, per i Comuni, di reperire fondi come corrispettivo della concessione ai privati di un "regime proprietario" più stabile .
La normativa alla quale viene fatta attuazione è quella contenuta nella Legge finanziaria 1999 (Legge 23 dicembre 1998, n. 448 art. 31, commi 45 e seguenti) che, aggiornando i poco fortunati tentativi delle Finanziarie precedenti (1996/97), prevede:

- La possibilità di trasformare in proprietà piena il precedente diritto di superficie a condizioni assai più favorevoli di quelle previste in passato;
- La competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, e non più dell'UTE, nella determinazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione;
- La possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari prescindendo così dalla necessità, prevista dalla normativa precedente, di passare attraverso una delibera condominiale, da assumersi a maggioranza, destinata a rendere la trasformazione "obbligatoria" per tutti i condomini;
- La facoltatività della trasformazione che nasce da una proposta del Comune al privato il quale è libero di accettarla o respingerla.

Ciò che ancora manca in argomento è un'adeguata chiarificazione per quanto concerne l'altra modalità di "possesso" degli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e cioè la disciplina degli alloggi ceduti direttamente in proprietà.
Per essi, dopo l'abrogazione dei commi 15,16,17,18,19 dell'art. 35 della legge 865/1971 che ne disciplinavano tempi e modalità di trasferimento, si è aperto un vuoto normativo che gli interpreti colmano con qualche difficoltà. A questo proposito si è scelto di procedere in prima istanza alla trasformazione degli edifici in diritto di superficie e di analizzare il diritto di proprietà in un

Via Bettola, 35 – 29010 Sarmato Piacenza
Telefono 0523.886104
@ : sandraercolani@alice.it

secondo tempo, dopo un'analisi attenta delle diverse interpretazioni legislative che regolano tale punto.

Ritornando al "riscatto" del diritto di superficie attraverso la sua trasformazione in diritto di proprietà, è utile chiarire che i vantaggi per i proprietari consistono principalmente nel riscatto dell'area che alla scadenza della convenzione, insieme all'immobile su di essa costruito, passerebbe di proprietà al Comune ai sensi dell'art. 953 del Codice Civile, mentre nel caso in cui venisse rinnovata la concessione del diritto di superficie gli assegnatari **dovrebbero comunque versare al Comune i relativi oneri proporzionali al valore dell'area.**

Riscattando il valore dell'area, i fabbricati vengono resi disponibili alla vendita a valore pieno di mercato; l'incremento di valore sarebbe maggiore del costo del riscatto del diritto di superficie.

Se i Comuni non cedessero in piena proprietà le aree un tempo concesse in diritto temporaneo di superficie, allo spirare del termine prefissato diverrebbero proprietari delle costruzioni che, si noti bene, furono erette non già dai Comuni concedenti, bensì dagli assegnatari superficiari, a loro complete cure e spese. Tuttavia poiché il contratto è articolato come indicato in precedenza non si vede come il Comune, o in genere l'Ente pubblico proprietario dell'area, possa senza adeguato corrispettivo da sommarsi a quello relativo all'area, rinunciare ad apprendere un'entità patrimonialmente rilevante, quale è quella del fabbricato eretto dal superficiario sul terreno oggetto di concessione. E' pur vero che, in genere, i diritti di superficie sono concessi per periodi molto lunghi (60-90 anni e anche più) e che i fabbricati dopo un certo periodo si vetustano e risultano obsoleti per concezione e fruibilità (vetustà fisica e obsolescenza funzionale), ma è altresì vero che l'incidenza dell'area sul valore dell'intero edificio è, di solito non superiore al 15-20% e che quindi le cifre in gioco, per quanto riguarda la pura costruzione, sono percentualmente rilevanti.

Per quanto riguarda nello specifico il Comune di Rottofreno, si è partiti da un'attenta analisi degli atti pianificatori approvati negli ultimi 30 anni allo scopo di individuare le aree oggetto del presente studio; il passo successivo è stato quello di effettuare una laboriosa ricerca delle originarie convenzioni di cessione delle aree a diverso titolo di godimento (diritto di superficie, diritto di proprietà) stipulate ai sensi dell'art.35 della legge n. 865 del 22/10/1971. Dopo di che si è provveduto ad estrapolare, dalle relative concessioni edilizie dei singoli fabbricati, tutti i dati tecnici necessari . A questo punto ci si è concentrati sulla stesura del Regolamento (**allegato B)** e quindi sulla formula di calcolo del corrispettivo dovuto, in modo da garantire imparzialità e soddisfare le esigenze di equità di trattamento tra i cittadini. Tra gli elementi della formula di calcolo, oltre ai dati tecnici riportati sia nelle convenzioni che nelle concessioni, è stato necessario individuare anche i redditi dominicali delle aree al momento della concessione attraverso una complessa ricerca storica al Catasto Terreni nonché reperire gli indici ISTAT corrispondenti per la rivalutazione degli oneri di concessione versati al momento della stipula della convenzione.

Via Bettola, 35 – 29010 Sarmato Piacenza
Telefono 0523.886104
@ : sandraercolani@alice.it

Per dare attuazione al presente progetto, è necessario che il Consiglio Comunale approvi l'individuazione delle aree da cedere e il Regolamento contenete le procedure e i criteri necessari (**allegato** B) .

Per consentire tale individuazione sono state elencate nel prospetto riassuntivo **allegato sub 1 (A)** al presente rapporto, le aree già concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà.

Per quanto riguarda il diritto di superficie sono stati individuati n. 195 alloggi con relative autorimesse, n.14 negozi, n. 2 uffici pubblici, n. 1 studio, n.4 magazzini/deposito.

Rispetto all'insieme delle aree concesse in diritto di superficie, sono state inserite nell'elenco allegato anche quelle gestite da ACER (e quindi di proprietà comunale) e quelle assegnate alla ditta ABI-COOP.

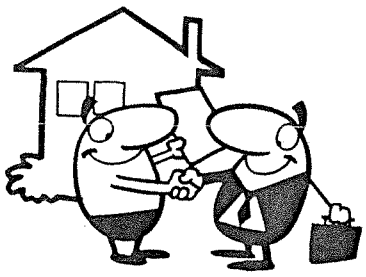
Il presente progetto sviluppato in collaborazione con l'Ufficio Urbanistica Ambiente ed Edilizia Privata in particolare con Monica Schiavi, ha portato ad un calcolo complessivo dei potenziali INTROITI RICAVATI DALLA VENDITA DI TUTTI I DIRITTI DI SUPERFICIE DISTINTI PER LOTTO DI COSTRUZIONE CEDUTO IN DIRITTO DI SUPERFICIE.

Complessivamente l'introito potenziale è pari a circa € 1.448.777,87 **.fermo restando la facoltà dei singoli proprietari di aderire all'iniziativa oppure no, così come previsto dalla normativa.**

In base all'esperienza fatta dagli altri Comuni in merito allo stesso progetto, è stata riscontrata un'adesione di circa un 20/30% dei soggetti interessati, **pertanto si ritiene che l'introito effettivo possa essere stimato intorno ad € 289.755,57**

arch. Sandra Ercolani

Via Bettola, 35 – 29010 Sarmato Piacenza
Telefono 0523.886104
@ : sandraercolani@alice.it



ALLEGATO sub 1 (A)

PLANIMETRIE

E

SCHEDE LOTTI