



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

C.C.	N° 10	del 21/03/2016	Copia
OGGETTO:	ADEGUAMENTO MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE – ART. 31 LEGGE 23/12/1998 N. 448.		
NOTA: avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.			

L'anno duemilasedici il giorno ventuno del mese di marzo alle ore 19.33 in Paderno Dugnano, nella sala consiliare si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria di 1° convocazione ed in seduta pubblica, sotto la presidenza del PRESIDENTE DEL CONSIGLIO TORRACA UMBERTO e con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE BONANATA FRANCESCHINA.

Alla seduta risultano presenti i Signori:

1) ALPARONE MARCO - Sindaco	X	14) VIVIANI LUCA	X
2) COLZANI FRANCESCO	X	15) RIBOLDI FABRIZIO	X
3) PIROVANO GIANCARLO	A	16) RIENZO FRANCESCO IGNAZIO	X
4) TORRACA UMBERTO	X	17) CANIATO ANTONELLA MARIA	X
5) RUSSO ELISABETTA	X	18) MAESTRI EFREM	X
6) TURANO NICOLA	X	19) CAPUTO DANIELA	X
7) MOSCONI MARIO GIOVANNI	X	20) COLORETTI MARCO	A
8) GHIONI ALBERTO	X	21) MARELLI EUGENIO	A
9) TAGLIABUE SIMONE	X	22) SCORTA MICHELA	X
10) MORNATI SIMONE	A	23) GIURANNA GIOVANNI	X
11) FOSSATI ALFONSO	X	24) ABBATI EMILIANO GIANCARLO	X
12) BOATTO FRANCESCO	X	25) CEZZA ACHILLE	X
13) GORLA CHRISTIAN	X		

Riconosciuta la validità della seduta, essendo n. 21 i presenti e n. 4 gli assenti il Consiglio Comunale procede all'esame della seguente deliberazione.

* Aggiornamento 2/A chiuso il 17/01/2014

OGGETTO:	Adeguamento modalità di determinazione dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie – art. 31 Legge 23/12/1998 n. 448.
-----------------	--

Il Presidente del Consiglio Comunale Torraca, dopo aver introdotto in discussione l'argomento, cede la parola all'Assessore Tonello che relaziona sul punto.

Entra il Consigliere Marelli ed esce il Consigliere Maestri. Presenti n. 21, assenti n. 4 Consiglieri: Pirovano, Mornati, Coloretti, Maestri.

Seguono gli interventi dei Consiglieri Cezza, Caputo, Tagliabue, Scorta, Giuranna, Abbati, Riboldi, Caniato e dell'Assessore Tonello.

Al termine della discussione prima della votazione escono i Consiglieri Abbati e Cezza. Presenti n. 19, assenti n.6 Consiglieri: Pirovano, Mornati, Coloretti, Maestri, Abbati, Cezza.

Tutti gli interventi trascritti dalla registrazione audio sono allegati al verbale di seduta.

IL C O N S I G L I O C O M U N A L E

Premesso che:

- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 68/2003, n. 50/2011 e n.17/2014 il Comune di Paderno Dugnano ha avviato le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà per le aree PEEP cedute in diritto di superficie nell'ambito delle disposizioni contenute nell'art. 31 comma 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998, n.448 e successive modifiche ed integrazioni;
- le già richiamate norme dispongono che i comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;
- sempre secondo quanto disposto dalla norma medesima (art. 31, comma 47), *“La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48”*;

Considerato che la normativa originaria, di cui alla precitata Legge 23 dicembre 1998, n.448 e successive modifiche ed integrazioni, è stata più volte rivisitata e in particolare:

- nell'originaria formulazione il comma 48 prevedeva che il corrispettivo da versare al Comune fosse determinato, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello stabilito ai sensi dell'art. 5bis, comma 1, Decreto Legge 11.07.1992, n. 333, convertito con modificazioni, dalla Legge 08.08.1992, n. 359 – come per l'indennità di esproprio - al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base degli indici Istat e che, comunque, il costo dell'area così determinato non potesse essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione;
- la Corte Costituzionale con la sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5bis, commi 1 e 2, del D.L. 333/1992, nonché dell'art. 37,

commi 1 e 2, del D.P.R. 08.06.2001, n. 327 (cfr. sentenza Corte costituzionale n. 348/2007), comportando il venir meno del predetto parametro di riferimento e, conseguentemente, un vuoto normativo in relazione ai criteri da adottare per la determinazione del corrispettivo;

- a seguito della sentenza della Corte Costituzionale, sul metodo di calcolo applicabile ed ai criteri cui aver riguardo si sono, in più occasioni, pronunciate le Sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti fornendo soluzioni difformi alla specifica problematica (cfr. *Sezione regionale di controllo per la Lombardia, n. 1/2009 e n. 915/2009; Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna n. 49/2008; Sezione regionale di controllo per la Puglia n. 2/2009*);
- successive disposizioni interpretative rese dalle Sezioni riunite sono state recepite e ulteriormente esplicitate dalle Sezioni regionali di controllo nel senso che veniva chiarito che *“la disposizione di cui all’art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998 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”* (cfr. Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna, parere 25.07.2013 n. 258; Sezione regionale di controllo per la Puglia, parere 31.10.2013 n. 164);

Fatto rilevare che:

- l’articolo 1, comma 392, della Legge 27 dicembre 2013, n.147 (Legge di Stabilità 2014), ha riformulato il comma 48 dell’art. 31 della richiamata Legge 448/1998 togliendo i riferimenti al valore di indennità di esproprio e riconducendo il corrispettivo al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 %, sempre al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati;
- il Consiglio Comunale, con la deliberazione n.17 del 07/04/2014, ha approvato l’adeguamento alla modifica normativa dell’art. 31, comma 48, Legge 448/1998, introdotta dal richiamato art. 1 comma 392 della legge di Stabilità 2014, applicando l’abbattimento del 50% del valore venale delle aree, pari alla misura massima consentita dalla norma;
- la formula di calcolo dei corrispettivi, in applicazione della norma citata e della percentuale di abbattimento deliberata da questo Ente, è la seguente:

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

Precisato che la citata modalità di calcolo derivava dall’interpretazione della norma fondata:

- sulla lettura testuale della disposizione che così stabilisce: *«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»*, nella quale la definizione «tale valore» non poteva che riferirsi alle

- precedenti parole «valore venale», posto che per l'altro elemento quantitativo (di natura percentuale) il legislatore aveva usato il termine «misura pari a»;
- dalle motivazioni di ordine politico che avevano portato il Legislatore della Legge di stabilità 2014 a ritenere che, dopo l'abrogazione dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni dalla legge 8 agosto 1992 n. 359, l'applicazione del valore d'esproprio rendeva eccessivamente onerose e, pertanto, poco appetibili le operazioni previste dall'articolo 31, comma 48 della legge n. 448 del 1998;

Dato atto la rispondenza al dettato normativa dell'interpretazione data da questo Ente è stata confermata dalla Sezione Regionale di controllo Corte dei Conti per la Lombardia che, con il parere n. 170 del 28.04.2014 - reso in risposta ad un quesito formulato da questo Comune - ha affermato che «Alla luce dell'evoluzione del quadro normativo sopra descritto si deve ritenere che il comune, a far data dall'entrata in vigore della legge di stabilità 2014, possa determinare il corrispettivo in parola sulla base dei nuovi criteri di calcolo con la conseguente facoltà di abbattere fino al 50 per cento l'importo corrispondente al valore venale del bene già ridotto del 60 per cento ...»;

Fatto rilevare che, in seguito, la Corte dei Conti a Sezione Riunite, con deliberazione n. 10 del 24.03.2015, nel garantire l'esatta osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, si è espressa sui criteri di determinazione dei corrispettivi disciplinati dall'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, della Legge n. 147/2013, ha affermato che:

“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”.

Atteso che dall'applicazione del principio espresso dalla Corte consegue una formula di calcolo dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie diversa da quella fatta propria da questo Comune con la deliberazione consiliare n. 17/2014 citata;

Considerato che:

- dalla data di pubblicazione della deliberazione 10/2015 sono state promosse da diversi Comuni varie azioni presso organismi a livello nazionale, nel perseguimento di un

chiarimento a sostegno dell'interpretazione da attribuire alla norma di riferimento nel segno di quella fatta propria anche da questo Comune ed avallata dalla deliberazione della Sezione Regionale della Corte dei Conti della Lombardia già citata;

- le risposte a tali azioni concordano nell'interpretazione da ultimo formulata dalla Corte dei conti a sezioni riunite con la deliberazione 10/2015;

Fatto rilevare, da ultimo, che anche il Governo, chiamato a rispondere all'interrogazione presentata da alcuni parlamentari (5-06356) con la quale si chiedeva " ... se ed eventualmente quando il Ministro intenda operare per addivenire ad una definitiva ed univoca interpretazione della norma al fine di fornire agli enti e ai cittadini interessati, e in particolare ai comuni che hanno previsto la possibilità di trasformare i diritti di superficie in diritti di proprietà salvo poi sospendere le relative delibere, un quadro di riferimento sicuro ...", ha rilevato "l'opportunità di attenersi all'interpretazione fornita dalla Corte dei conti..." con la deliberazione 10/2015 citata;

Ritenuto, pertanto, 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 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 che l'argomento è stato esaminato dalla Commissione Territorio nella seduta del 7 marzo 2016;

Preso atto dei pareri in merito formulati dal Direttore del settore interessato e dal Direttore del settore Finanziario ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risultano dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Presidente:

- presenti n. 19 (assenti n.6: Pirovano, Mornati, Coloretti, Maestri, Abbati, Cezza)
- astenuti n. 5 (Caniato, Caputo, Marelli, Scorta, Giuranna)
- votanti n. 14
- favorevoli n. 14 (Alparone, Colzani, Torraca, Russo, Turano, Ghioni, Tagliabue, Fossati, Boatto, Gorla, Viviani, Riboldi, Mosconi, Rienzo)

D E L I B E R A

- 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 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).

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il 4° comma dell'art. 134, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato da Presidente:

- presenti n. 19 (assenti n.6: Pirovano, Mornati, Coloretti, Maestri, Abbati, Cezza)
- astenuti n. 5 (Caniato, Caputo, Marelli, Scorta, Giuranna)
- votanti n. 14
- favorevoli n. 14 (Alparone, Colzani, Torraca, Russo, Turano, Ghioni, Tagliabue, Fossati, Boatto, Gorla, Viviani, Riboldi, Mosconi, Rienzo)

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000:

Comune Paderno Dugnano	BONANATA FRANCESCHINA
SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	
UF PIANIFICAZIONE URBANISTICA	FINI ALESSANDRA
Responsabile del procedimento: FINI ALESSANDRA - data proposta 01/03/2016	

Oggetto: ADEGUAMENTO MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE GIÀ CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE – ART. 31 LEGGE 23/12/1998 N. 448.

REGOLARITA' TECNICA (conformità a leggi e principi tecnici della materia in oggetto)

Favorevole

Contrario

motivazione:

Paderno Dugnano, 03/03/2016

IL DIRETTORE
F.to BONANATA FRANCESCHINA

REGOLARITA' CONTABILE (controllo sul rispetto norme di contabilità generale e specifica)

Favorevole

Contrario

motivazione:

Paderno Dugnano, 03/03/2016

IL DIRETTORE DEL SETTORE
FINANZIARIO

F.to DI RAGO VINCENZO

Deliberazione C.C. n. 10 del 21/03/2016

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to TORRACA UMBERTO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to BONANATA FRANCESCHINA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE.

Si attesta che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 - 1° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, con decorrenza dal 04/04/2016

Addì, 04/04/2016

Reg. pubbl. n. 587

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to BONANATA FRANCESCHINA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma - del D.Lgs. n. 267/2000.

Addì, 21/03/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to BONANATA FRANCESCHINA

E' copia conforme all'originale.

Paderno Dugnano, lì 04/04/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
BONANATA FRANCESCHINA