

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

la Legge 549/1995 ha dato ai Comuni la possibilità di cedere in proprietà il terreno concesso in diritto di superficie e di eliminare in tal modo gli obblighi convenzionali gravanti sugli immobili; in particolare di eliminare il vincolo del prezzo imposto, stipulando una nuova convenzione della durata di trent'anni, calcolati a partire dalla data di stipula della prima convenzione;

l'art.31 della Legge n.448/1998, modificato dalla legge 147/13, ha previsto al comma 48 che 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;

la citata Legge 549/1995, al comma 76 dell'art.3, stabiliva che l'individuazione delle aree da cedere in proprietà fosse approvata dal Consiglio Comunale;

con provvedimento n.61 del 18/06/1996 il Consiglio Comunale individuava le aree da cedere in proprietà e detta individuazione interessava tutti gli interventi di edilizia residenziale convenzionata in diritto di superficie nell'ambito del PEEP realizzati nel territorio comunale;

in base a quanto disposto dalla succitata Legge n.448/98, in data 21/12/1999 con provvedimento n.111, il Consiglio Comunale approvava i criteri di stima e la convenzione tipo, e deliberato di mantenere tali criteri sino a che la trasformazione non fosse stata proposta a tutti i superficiari dei lotti in edilizia convenzionata;

avendo intenzione di fare una seconda proposta ai Condomini che non avevano aderito, con delibera di Consiglio Comunale n.54 del 18/07/2007 sono stati approvati nuovi criteri di stima e una nuova convenzione;

attualmente l'art.31 della Legge n.448/1998 (a seguito di ulteriori modifiche di cui la Legge 135/2012) ha ridotto ulteriormente la durata delle nuove convenzioni di trasformazione del diritto di superficie portandole a 20 anni, da conteggiarsi a partire dalla data di stipulazione della convenzione originaria, e questo consente ai superficiari che aderiranno alla trasformazione di poter vendere l'immobile al prezzo di libero mercato da subito;

L'Amministrazione ritiene che una parte significativa degli appartamenti costruiti in edilizia convenzionata a Pioltello sia sottoposta a convenzioni oggi penalizzanti per chi vi abita; è quindi nelle sue linee programmatiche (punto 12 del DUP – Pioltello Inclusiva: “Rivisitazione delle convenzioni di edilizia convenzionata”) intervenire per rendere meno oneroso l'affrancamento e consentire a diverse centinaia di cittadini, nel pieno rispetto dell'interesse pubblico, di regolarizzare le diverse situazioni; per tale motivo si rende necessario proporre nuovamente la trasformazione ai non aderenti, aggiornando i criteri relativi ai valori di stima e dare avvio al progetto dal secondo anno di mandato, in concomitanza con la creazione della nuova Agenzia della Casa, con l'obiettivo di sanare le situazioni più significative entro il mandato;

inoltre, al fine di incentivare la trasformazione, si ritiene opportuno:

- adeguare il corrispettivo di trasformazione prendendo come valore di mercato quello dell'anno in cui si propone la trasformazione, in ottemperanza alla Legge che dispone che, il valore di mercato da prendere in considerazione sia quello "*al momento della trasformazione*" cioè dell'anno in cui si va a fare la proposta, di modo che il corrispettivo corrisponda all'andamento economico nazionale;
- utilizzare come valore degli oneri di urbanizzazione quelli vigenti nell'anno della proposta di trasformazione;
- mantenere inalterati tutti gli altri coefficienti;
- abbattere il corrispettivo ottenuto del 25%;
- abbattere il corrispettivo ottenuto al punto precedente di un ulteriore 15% per tutti coloro che aderiscono pagando in un'unica soluzione;
- pagamento dilazionato fino a tre anni mediante versamento di n.12 rate mensili comprensive degli interessi legali vigenti;

- per coloro che rateizzano e non pagano più alcuna rata entro il termine stabilito, ed il saldo del pagamento delle rate avvenisse dopo il periodo stabilito per l'estinzione delle stesse, il dovuto verrà ricalcolato secondo i valori in vigore nell'anno in cui si verifica il saldo delle rate impagate aumentato dell'interesse legale e del tasso di mora, stabilito nella misura di tre punti percentuali in più dell'interesse legale. Il saldo deve avvenire in un'unica soluzione;
- per chi intende trasformare senza attendere la proposta del Comune, il pagamento del corrispettivo – conteggiato come sopra - deve avvenire in un'unica soluzione, non sono ammesse rateizzazioni;

sul territorio sono presenti immobili che, pur essendo edificati su aree in diritto di proprietà, sono assoggettati agli stessi vincoli convenzionali previsti per gli immobili in diritto di superficie e prima di poter essere alienati senza vincoli sono soggetti al pagamento di una somma a favore del Comune, così come previsto dalla L.865/71 e specificatamente come precisato al comma 17 che recita: “Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune, della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso”;

sino ad oggi, il riscatto dei vincoli per le aree in diritto di proprietà è avvenuto solo su richiesta del singolo, tuttavia, è nelle intenzioni di questa Amministrazione proporre il riscatto dei vincoli convenzionali a coloro che sono in diritto di proprietà calcolando il valore del riscatto dei vincoli pari all'incidenza che ha un terreno sul valore di un immobile, ovvero il 25%;

per quanto sopra, è necessario:

- approvare la bozza di convenzione, che si allega alla presente quale parte integrante;
- di approvare i criteri di stima stabilendo i valori e la modalità di calcolo del corrispettivo per la cessione in proprietà, ai sensi dell'art.31 – comma 48 – della Legge 448/1998 e smi;

preso atto che, il presente provvedimento non comporta impegni di spesa, nè accertamenti definitivi di entrata che saranno effettuati con successivi atti;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art.49 della D.Lgs. n.267 del 18/08/2000, in merito: alla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Gestione Pianificazione Territoriale e Ambientale in data _____;

alla regolarità contabile dal Dirigente del Settore Contabile e Finanziario in data _____;

alla conformità legislativa dal Segretario Generale in data _____;

Con voti

DELIBERA

1. di approvare lo schema di convenzione per i motivi espressi in premessa;
2. di approvare la relazione per i criteri di stima in tutti i suoi contenuti, per i motivi espressi in premessa;
3. che il prezzo di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie sia determinato mediante apposita perizia, applicando il criterio stabilito dall'art.31 – comma 48 – della Legge n.448/1998 e secondo i valori e la metodologia stabiliti con i criteri di stima;
4. che il valore del corrispettivo di cessione, determinato mediante apposita perizia, rimanga valido ed invariato per un anno dalla data di redazione della perizia medesima;
5. di adottare le seguenti regole:
 - adeguare il corrispettivo di trasformazione prendendo come valore di mercato quello dell'anno in cui si propone la trasformazione, in ottemperanza alla legge che dispone che il valore di mercato da prendere in considerazione sia quello "al momento della trasformazione" cioè dell'anno in cui si va a fare la proposta, di modo che il corrispettivo corrisponda all'andamento economico nazionale;
 - utilizzare come valore degli oneri di urbanizzazione quelli vigenti nell'anno della proposta di trasformazione;
 - mantenere inalterati tutti gli altri coefficienti;
 - abbattere il corrispettivo ottenuto del 25%;

- abbattere il corrispettivo ottenuto al punto precedente di un ulteriore 15% per tutti coloro che aderiscono pagando in un'unica soluzione;
 - pagamento dilazionato fino a tre anni mediante versamento di n.12 rate mensili comprensive degli interessi legali vigenti all'epoca della proposta di trasformazione;
 - per coloro che rateizzano e non pagano più alcuna rata entro il termine stabilito, ed il saldo del pagamento delle rate avvenisse dopo il periodo stabilito per l'estinzione delle stesse, il dovuto verrà ricalcolato secondo i valori in vigore nell'anno in cui si verifica il saldo delle rate impagate aumentato dell'interesse legale e del tasso di mora, stabilito nella misura di tre punti percentuali in più dell'interesse legale. Il saldo deve avvenire in un'unica soluzione;
 - per chi intende trasformare senza attendere la proposta del Comune, il pagamento del corrispettivo – conteggiato come sopra - deve avvenire in un'unica soluzione, non sono ammesse rateizzazioni;
6. di proporre il riscatto dei vincoli convenzionali a coloro che sono in diritto di proprietà secondo le seguenti regole:
- calcolare il costo di riscatto pari al 25% del valore terreno, stimato secondo i criteri stabiliti per la trasformazione del diritto di superficie;
 - il pagamento del corrispettivo può avvenire o in un'unica soluzione, o con una rateizzazione fino a un anno, mediante il versamento di n.12 rate mensili;
 - a pagamento eseguito, verrà rilasciata quietanza di saldo e liberazione, sciogliendo ogni obbligo convenzionale. La quietanza liberatoria è a carico dell'interessato;
 - per chi rateizza valgono le regole stabilite per il diritto di superficie;
7. di stabilire il costo della perizia in €. 250,00;
8. di demandare al Dirigente del Servizio Patrimonio tutti gli adempimenti connessi all'attuazione del presente provvedimento, provvedendo ad adottare tutti gli atti inerenti e conseguenti i procedimenti di trasformazione, nonché a stipulare in nome e per conto del Comune di Pioltello gli atti di trasferimento di proprietà;
9. di conferire mandato al Dirigente del Servizio Patrimonio di inserire nei rogiti, fatta salva la sostanza dei relativi negozi, le precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i loro aspetti i negozi stessi, con facoltà quindi di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili nonché nella individuazione e denominazione delle controparti, alla rettifica di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale, a precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso o di rito ed a costituire eventuali servitù;
10. di autorizzare il Dirigente del Servizio Patrimonio, al fine di evitare che residuino nelle proprietà comunali beni del tutto marginali e prive di alcuna apprezzabile autonoma valorizzazione economica (quali relitti di terreno, manufatti, accessori ecc.), ad inglobare nelle unità immobiliari principali eventuali altre unità immobiliari contigue e non ricomprese nell'ambito dell'area di trasformazione, ma che in base alle risultanze dell'istruttoria tecnica, all'uopo predisposta, si rilevi opportuno dismettere, in coerenza con il criterio della economicità della gestione;
11. di autorizzare gli Ufficiali Roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune o comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
12. che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa in quanto ogni onere conseguente alla sostituzione delle convenzioni, è da intendersi a carico dei Proprietari delle unità interessate;

13. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 del decreto legislativo 18/08/2000 n.267 dando atto che è stata eseguita apposita e separata votazione unanime.