



COMUNE DI BELLUSCO

Provincia di Monza e della Brianza (MB)

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 37 del 29/10/2020

OGGETTO:	DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA.
-----------------	---

Adunanza Straordinaria in Prima convocazione – seduta Pubblica.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle disposizioni in materia sono stati convocati alle ore 21.00 come da avviso (prot. n. 5900 del 24/10/2020) per la seduta odierna tutti i Consiglieri Comunali.

L'anno duemilaventi addì **ventinove**, del mese di Ottobre alle ore 21:12 nella sede delle adunanze risultano presenti alla discussione del presente punto all'ordine del giorno i signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
COLOMBO MAURO	X	GASLINI SIMONA	X
INVERNIZZI ROBERTO	X	BRAMBILLA MARINA LUIGIA	X
MISANI DANIELE	X	PAROLINI CINZIA	
BENVENUTI MARIA	X	VEZZOLI AUGUSTO	X
STUCCHI STEFANO	X	FUMAGALLI PAOLO STEFANO	X
BESTETTI AARON	X	DI VITA SIMONA	X
MAURI GIANNI	X		

Totale Presenti: 12 Totale Assenti: 1

Assume la presidenza Il Presidente del Consiglio Comunale Roberto Invernizzi.

Assiste la seduta **Dott.ssa Francesca Zotti**.

E' altresì presente l'assessore esterno: CODECASA LEILA LAURA GIOVANNA.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto:

OGGETTO:	DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA.
-----------------	---

Il presidente Invernizzi lascia la parola all'assessore Misani e successivamente al Sindaco Mauro Colombo per l'esposizione dell'argomento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

- Che la legge 23.12.1998 n.448 ha previsto per i Comuni la possibilità di cedere in diritto di proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare, già concesse in diritto di superficie mediante la stipula di una nuova convenzione che sostituisce quella sottoscritta nell'atto di acquisto delle aree stesse;
- Che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di 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 dell'art. 31 della legge 448/1998.
- Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 14/09/2001 era stata approvata la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie con relativa determinazione del prezzo di cessione in proprietà secondo quanto stabilito ai sensi dei commi 46 e 48 della Legge 448/1998 delle seguenti convenzioni:

concessionario	Conv. di concessione n.	Ubicazione
Coop. Aldo Moro a. r.l.	n. 13965 di rep. 1133 di Racc. in data 18/03/1987	Via Adamello/Presolana
Coop. L'alternativa a.r.l.	n. 12041 di rep. 1988 di Racc. in data 14/04/1983	Via Toscana 8-10-12
Coop. Aldo Moro a. r.l.	n. 68438 di rep. 4024 di Racc. in data 16/12/1989	Via Presolana da 2 a 24
Coop. L'alternativa a.r.l.	n. 41313 di rep. 2510 di Racc. in data 14/12/1989	Via Adamello/Tonale
Coop. Le Ville 80 a.r.l.	n. 10547 di rep. 1791 di Racc. in data 22/10/1982	Via Grigna/Tonale
Coop Vimeratese due a.r.l.	n. 13221 di rep. 2126 di Racc. in data 17/01/1986	Via Stelvio 11
Coop Stelvio due s.r.l.	n. 264909 di rep. 15996 di Racc. in data 12/09/1985	Via Liguria 7/a
Coop. L'alternativa	n. 19288 di rep. 2848 di Racc. in data 15/02/1985	Via Toscana 1

- Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 15/09/2015 venivano approvate le modalità e condizioni per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di cui all'art. 31 commi da 45 a 50 della legge n. 448/1998 comprendenti il calcolo del corrispettivo per le seguenti convenzioni stipulate ai sensi della legge 167/1962 e ssmm:

Lotto	Coop.	Ubicazione	Convenzione	Data stipula	Anno 1° assegnazione
A	Aldo Moro	Via Cervino, 36	Rep. n. 25019 - Racc. n. 6474	10/11/1998	2002
B	Stelvio	Via Cervino, 32-34	Rep. n. 25021 - Racc. n° 6475	10/11/1998	2002
C	Sito Euphrasia	Via Cervino, 30	Rep. n. 25023 - Racc. n. 6476	10/11/1998	2002
C1	Soc. Schiavi S.p.a.	Via Cervino, 22-24	Rep. n. 25024 - Racc. n. 6477	10/11/1998	2001 - 2002
D	Midicoop Ottava	P.zza Primo Levi, 7-13	Rep. n. 25026 - Racc. n. 6478	10/11/1998	2002
D1-D2	Città del Sole	P.zza Primo Levi, 15-18	Rep. n. 25028 - Racc. n. 6479	10/11/1998	2003

- Che il Settore Territorio del Comune di Bellusco aveva già provveduto nell'anno 2010 alla redazione della perizia di stima elaborata ai sensi dell'art. 31 comma 48 della l. 448/1998 per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree concesse alle sopra riportate cooperative;
- Che con la legge n. 147 del 2013 art. 1, comma 392, veniva modificato il comma 48 dell'art. 31 della legge 23.12.1998 n.448 come segue:

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 dal 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;

- Che l'Amministrazione Comunale di Bellusco non si è mai espressa rispetto all'utilizzo di detta facoltà;
- Che il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Bellusco approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 08/04/2020 ha previsto l'alienazione del diritto di proprietà dei beni oggi in diritto di superficie;

RITENUTO OPPORTUNO non avvalersi, salvo non intervenga proprio provvedimento successivo che disponga diversamente, della facoltà apportata con la legge n. 147 del 2013 art. 1, comma 392, con cui si è modificato il comma 48 dell'art. 31 della legge 23/12/1998 n.448 come segue:

“ 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 dal 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. “

RITENUTO ALTRESI' OPPORTUNO demandare esclusivamente al Settore Assetto del Territorio il calcolo dei corrispettivi dovuti all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, previo inserimento di detta previsione nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliari, calcolo da effettuarsi nel rispetto dei pareri della Corte dei Conti (ultima del n. 10/2015 del 09/03/2015) disposizioni di cui all'art. 37 del d.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla legge n. 244/2007;

APPURATO INOLTRE

- che, alla luce della Legge n. 136 del 17/12/2018 è stato modificato come segue l'art. 31 della Legge n. 448 del 1998 per cui il nuovo novellato del comma 49 bis risulta il seguente:

I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. Il decreto di cui al periodo precedente individua altresì i criteri e le modalità per la concessione da parte dei comuni di dilazioni di pagamento del corrispettivo di affrancazione dal vincolo. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano agli immobili in regime di locazione ai sensi degli articoli da 8 a 10 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ricadenti nei piani di zona convenzionati;

- che pertanto i vincoli relativi alla determinazione del prezzo imposto (o del canone massimo di locazione) contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modificazioni (sia con riferimento al diritto di proprietà, sia con riferimento al diritto di superficie) possono essere rimossi, decorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, a fronte della corresponsione di un importo predeterminato;
- che tale corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale, sarà stabilito in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 dello stesso art. 31 della L. 448/98 (inerente la trasformazione del diritto di superficie in proprietà);
- che la percentuale in parola sarà stabilita, anche con applicazione di riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze previa intesa in sede di conferenza unificata (d.lgs. 281/97 art. 9), da emanarsi entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge

di conversione del decreto in questione; il decreto del MEF individuerà anche i criteri e le modalità per la concessione, da parte dei comuni, di dilazioni di pagamento del corrispettivo di cui sopra;

DATO ATTO che il Decreto in parola non è stato ad oggi emanato e che non si hanno notizie in merito ad una sua adozione a breve;

VALUTATO PERCIO' opportuno, nelle more dell'emanazione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze previsto dal novellato comma 49bis, sospendere le procedure per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, contenuti nelle convenzioni ex art. 865/71 per la cessione delle aree in diritto di proprietà;

VISTI:

- la legge n.448/1998 e ssmm
- gli articoli 107 e 109 del D.lgs. 267/2000
- Il vigente Statuto comunale;

DATO ATTO che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze dell'unità organizzativa Settore Assetto del Territorio;

NON SUSSISTENDO situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della legge 241/90 così come introdotto dalla legge 190/2012 ed ex art. 78 D.lgs. 267/2000 nell'adozione del presente provvedimento;

PRESO ATTO dei pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art.49, co.1, del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000;

CON VOTI n. 12 favorevoli, n. 0 contrari, n. 0 astenuti, resi nelle forme di legge da n. 12 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Per i motivi descritti in premessa che qui si intendono integralmente riportati e approvati;

1. Di non avvalersi salvo non intervenga proprio provvedimento successivo che disponga diversamente, della facoltà apportata con la legge n. 147 del 2013 art. 1, comma 392, con cui si è modificato il comma 48 dell'art. 31 della legge 23/12/1998 n. 448 come segue:

“ 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 dal 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”.

2. Di demandare esclusivamente al Settore Assetto del Territorio il calcolo dei corrispettivi dovuti all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, previo inserimento di detta previsione nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazione Immobiliari, nel rispetto dei pareri della Corte dei Conti e delle disposizioni di cui all'art. 37 del d.P.R. n. 327/2001, come modificato dalla legge n. 244/2007 e pertanto suoi criteri previsti dal “Progetto Tecnico” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 24/07/2013.

3. Di sospendere le procedure per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli, contenuti nelle convenzioni ex art. 865/71 per la cessione delle aree in diritto di proprietà nelle more dell'emanazione del Decreto dell'economia e delle finanze previsto dal novellato comma 49 bis.

4. Di dare atto di ritenere valido tutto quanto disposto in precedenza sull'argomento che non risulti in contrasto con il presente provvedimento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti n. 12 favorevoli, n. 0 astenuti, n. 0 contrari, resi nelle forme di legge da n. 12 Consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

di dichiarare, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co.4 – D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ai fini di consentire una più celere risoluzione delle richieste attualmente ancora inevase.

Allegati: 1) pareri

La seduta termina alle ore 21.41

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE.

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, il Responsabile sotto indicato esprime il proprio **parere favorevole** di regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE SETTORE TERRITORIO
Arch. Alberto Carlo Bettini

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, il Responsabile sotto indicato esprime il proprio **parere favorevole** di regolarità contabile.

IL RESPONSABILE SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Giovanna Biella

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Roberto Invernizzi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Francesca Zotti

PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione è stata PUBBLICATA in data odierna all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

La stessa sarà esecutiva ad ogni effetto di legge decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Addi, 10/11/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Francesca Zotti