



COMUNE DI SAN SPERATE

Prov di Cagliari

web: www.sansperate.net e-mail: protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it

Copia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 11 DEL 16/04/2014

OGGETTO: *FISSAZIONE NUOVI INDIRIZZI E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE E CANCELLAZIONE DEL REGIME VINCOLISTICO NEL P.I.P. IS SPINARGIUS, IN ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 11 DELLA L.273/02 E SS.MM.II. E DEI C.45-50 DELL'ART. 31 DELLA L. 448/98 E SS.MM.II*

L'anno 2014 addì 16 del mese di Aprile convocato per le ore 20.00 e seguenti, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di Prima Convocazione.

Alla trattazione del punto all'O.d.G. risultano:

<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>	<i>Consiglieri</i>	<i>Presente</i>
COLLU ENRICO	SI	CARCASSI LUCA	SI
PILLITU FABIO	NO	FILLACARA FRANCESCO	NO
MADEDDU FABRIZIO	SI	MATTANA IRENE	SI
COCCO GERMANA	SI	SPIGA STEFANIA	NO
ANEDDA CESARE	SI	COLLU PIER LUIGI	SI
PILLONI EMANUELA KATIA	SI	SCIOLA TOMASO	NO
SCHIRRU ANDREA	SI	PAULIS ANTONIO	SI
CINUS FEDERICO	SI	SALIS MONICA	SI
PILI ILARIA	SI		

Presenti 13

Assenti 4

Partecipano alla riunione gli assessori comunali ;

Partecipa il Segretario Generale Dott. FADDA MARIA BENEDETTA;

Il Presidente, COCCO GERMANA, constatato il numero legale degli intervenuti e quindi la piena validità della riunione, dichiara aperta la seduta;

Sono nominati scrutatori i consiglieri: SALIS MONICA, PILI ILARIA, MATTANA IRENE;

La seduta è Pubblica;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO CHE:

- Il Sindaco illustra la proposta n° 14 del 10.04.2014 avente ad oggetto **“FISSAZIONE NUOVI INDIRIZZI E CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE E CANCELLAZIONE DEL REGIME VINCOLISTICO NEL P.I.P. IS SPINARGIUS, IN ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL’ART. 11 DELLA L. 273/02 E SS.MM.II. E DEI C. 45-50 DELL’ART. 31 DELLA L. 448/98 E SS.MM.II.”**
- Aperta la discussione nessuno dei presenti intende intervenire;

PREMESSO CHE:

- il Comune di San Sperate è dotato di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato ai sensi dell’art. 27 della Legge 22/10/1971, n. 865 e loro ss.mm.ii., in località “Is Spinargius”;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 17/03/2004 che si richiama integralmente pur non essendo materialmente allegata, l’Amministrazione comunale di San Sperate:
 - ha approvato i criteri per il cambio di regime giuridico nel Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dei commi 64 dell’art. 3 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e dei commi 45÷50 dell’art. 31 della L.448/98 e sono stati approvati i criteri per la determinazione del relativo corrispettivo dovuto dagli assegnatari in caso di adesione - criteri per l’asestamento finanziario del P.I.P.;
 - ha stabilito di procedere con la cessione in diritto di proprietà di tutti i lotti nel PIP;
 - ha approvato i nuovi criteri e le sanzioni che dovranno essere recepiti nelle convenzioni di assegnazione ai sensi dell’art. 35 della L. 22.10.1971, n. 865 con successive modifiche ed integrazioni, nonché negli atti integrativi per il cambio di regime giuridico di assegnazione;
- delle possibilità offerte dalla legislazione vigente, nonché dei contenuti di cui agli atti su indicati, è stata data ampia pubblicità alle ditte insediate nel P.I.P. mediante indizione di assemblea pubblica, comunicazione scritta con i contenuti specifici per ogni singola ditta, contatto telefonico diretto o appuntamento specifico per ulteriori chiarimenti; a seguito di ciò sono stati stipulati vari atti di trasformazione del regime giuridico e atti di nuova assegnazione;
- malgrado l’informativa di cui all’alinea precedente, varie ditte non hanno aderito alla trasformazione del regime giuridico, sia a causa del basso interesse manifestato e sia a causa di difficoltà economica che non lo hanno reso appetibile;
- a seguito delle recenti modifiche del quadro normativo di riferimento si è ritenuto necessario procedere con la ricognizione dello stato di attuazione del P.I.P. e con l’aggiornamento dei criteri sia per la trasformazione del regime vincolistico di assegnazione e sia per le nuove assegnazioni; obiettivo dell’analisi ricognitiva era anche quello di verificare le problematiche in ordine alla gestione delle convenzioni di assegnazione e adottare gli eventuali provvedimenti di decadenza per inottemperanza grave ai patti contrattuali;
- vi è la possibilità di agevolare i processi di trasformazione del regime giuridico di assegnazione con l’eventuale cancellazione del regime vincolistico, come indicato nella relazione tecnica del professionista incaricato del supporto specialistico per la risoluzione delle problematiche tecnico-finanziarie e urbanistiche del P.I.P., che si richiama pur non essendo materialmente allegata al presente atto, e con ulteriori facilitazioni per il versamento di quanto dovuto, anche con l’eliminazione di costi indiretti;
- ai sensi del comma 64 dell’art. 3 della L. 23.12.1996 n. 662 come integrato dall’art. 11 della L. 273/2002 e dei commi 45÷50 dell’art. 31 della L. 23 dicembre 1998, n. 448 così come integrati, in ultimo, dalle disposizioni di cui al comma 3-bis dell’art. 5 della L. 106/2011 (conversione in Legge del Decreto Sviluppo n. 70 del 13/05/2011) che introduce i commi 49-bis e 49-ter all’art. 31 della Legge 448/1998 e lettera a) del comma 46 dello stesso art. 31 della L. 448/98, lettera così come modificata dall’articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012), il Comune di San Sperate può ora cedere la piena proprietà delle aree comprese nel Piano per gli Insediamenti Produttivi “Is Spinargius” approvato a norma dell’art. 27 della Legge 865/71, già concesse ai sensi dell’art. 35 della L. 865/71 con ss.mm.ii. in diritto di superficie o in diritto di proprietà con il regime vincolistico in vigore precedentemente all’entrata in vigore della L. 179/92, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del combinato disposto del comma 1 dell’art. 11 della L. 273/2002 e del comma 48 dell’art. 31 della L. 448/98;

- ai sensi del comma 46, lettera a), dell'art. 31 della L. 448/98, lettera così come modificata dall'articolo 23-ter, comma 1-bis, legge n. 135 del 2012, le aree oggetto di trasformazione di cui al comma 45 del medesimo articolo e, pertanto, del comma 64 dell'art. 3 della L.662/96 come integrato dall'art. 11 della L. 273/2002, con i dovuti adeguamenti in funzione della tipologia produttiva degli interventi nel P.I.P., devono essere disciplinate dalla convenzione di cui all'art. 18 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, commi 1, 4 e 5 (ex art. 8, commi 1, 4 e 5 della L. 10/77) per una durata pari a vent'anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della prima convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà e quella di stipulazione della convenzione integrativa, durante i quali l'alienazione e la locazione dei fabbricati edificati, qualora ammissibile ai sensi del comma 1 dell'art. 11 della L. 273/2002, sono consentite alle condizioni, prezzi e canoni massimi determinati dal Comune;
- inoltre, il comma 3 bis dell'art. 5 della L. 106/2011 ha modificato l'art. 31 commi dal 45 al 50 della Legge 23/12/1998 n. 448 introducendo i commi 49-bis e 49-ter all'art. 31 della L. 448/1998, dando la possibilità onerosa di cancellare anticipatamente i vincoli sui prezzi di vendita e locazioni di cui alla convenzione ex art. 18 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.; le disposizioni di cui ai citati commi 49-bis e 49-ter dell'art. 31 della L. 448/98 si possono applicare, per analogia, anche alle convenzioni ex art. 35 della L. 865/71 di assegnazione in proprietà dei lotti del P.I.P. con gli ovvi adattamenti in ordine ai requisiti oggettivi e soggettivi in funzione della tipologia di interventi;
- nel Piano per gli Insediamenti Produttivi quasi tutti gli atti sono stati stipulati sulla base del regime vincolistico previgente alle Leggi 179/92 e 662/96 e, solo in parte, in conformità al regime vincolistico successivo all'entrata in vigore delle Leggi 662/96 e 448/98 e, pertanto, si è reso necessario proporre a tutti la modifica del regime vincolistico in conformità alla normativa oggi vigente;

DATO ATTO CHE:

- con i criteri di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2004 sopraccitata non era ammessa l'eliminazione di tutti i vincoli (determinazione del prezzo massimo di vendita degli immobili) che l'assegnatario venditore doveva rispettare per non incorrere nelle sanzioni previste;
- la presenza dei suddetti vincoli, anche dopo la stipulazione della nuova convenzione, oltre alla recente grave crisi economica, ha senz'altro limitato l'interesse dei privati alla trasformazione e, conseguentemente, l'introito da parte del Comune del corrispettivo;
- il Comune ha interesse a procedere con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e con la trasformazione del regime vincolistico, in generale, in conformità alla normativa vigente, al fine di ridurre gli oneri a carico del Comune, semplificando i relativi procedimenti amministrativi e introitando risorse per nuovi investimenti, e al fine di permettere la valorizzazione degli stessi immobili produttivi da parte delle ditte assegnatarie con ovvi risvolti positivi in termini patrimoniali e commerciali;
- la problematica di cui sopra si è manifestata in moltissimi Comuni d'Italia, inducendo il legislatore nazionale ad intervenire con una nuova normativa che facilitasse i trasferimenti immobiliari, per la quale si rimanda nel dettaglio alla relazione tecnica specialistica;

RILEVATO CHE:

- le previsioni contenute nell'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 448/98 e nel comma 64 dell'art. 3 della L. 662/96 così come integrato dal comma 1 dell'art. 11 della L. 273/2002, si inserivano nell'ambito di un processo di risanamento della finanza pubblica e della sostenibilità degli interventi pubblici intrapreso dal legislatore a partire dalla seconda metà degli anni novanta del secolo scorso, e volti ad incentivare un intenso programma di dismissione dei beni immobili pubblici;
- il Comune di San Sperate ha interesse a procedere alla trasformazione del regime giuridico e del regime vincolistico dei lotti assegnati al fine di introitare le risorse necessarie per l'assestamento finanziario dei piani e per ulteriori investimenti, concedendo agli interessati l'opportunità di ottenere la pienezza del diritto di proprietà dell'immobile costruito su aree P.I.P. e di disporre del medesimo senza più alcun vincolo e condizionamento ai sensi della normativa oggi vigente;

RICHIAMATE le disposizioni legislative e giurisprudenziali seguenti:

- l'art. 11 della L. 273/2002 (Disposizioni in materia di piani degli insediamenti produttivi).
-

1. Il comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, è sostituito dal seguente: "64. I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".

- la Sentenza n. 348 del 24/10/2007 della Corte Costituzionale con la quale è stata dichiarata l'incostituzionalità dell'art. 5-bis L. 359/92 e, in via sequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 327 del 2001 modificato, pertanto, con Legge n. 244 del 2007 (art. 2, comma 89);
- l'art. 2, comma 89, lettera a, della L. 24/12/2007, n. 244, ai sensi del quale l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%;
- il parere delle sezioni riunite della Corte dei Conti reso con deliberazione n. 5/2011/PAR in data 12/01/2011 stabilisce che in fase di determinazione del corrispettivo di cambio di regime giuridico non si possa far più riferimento al prezzo di esproprio di cui all'art. 5-bis della L. 359/92 ma si debba tener conto del valore venale delle aree ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni in materia di espropriazioni, e precisamente: *"il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge 865/71, deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri concessori del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60% al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24/12/2007, n. 244. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47"*;

DATO ATTO CHE il riferimento di base per la determinazione del costo di cambio regime giuridico è pur sempre il valore di mercato delle aree;

RITENUTO pertanto, per le summenzionate ragioni, di proporre agli assegnatari, sia in diritto di superficie che in proprietà, la trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico delle aree loro concesse, in cambio di un corrispettivo, come segue:

- trasformazione del regime vincolistico con la stipulazione di una nuova convenzione con regime vincolistico ventennale ai sensi dei commi 45÷50 dell'art. 31 della L. 448/98 e ss.mm. e versamento del corrispettivo determinato ai sensi del comma 48, col presupposto fondamentale che sia stato attuato o sia in corso di attuazione l'intervento edificatorio in conformità alla convenzione di assegnazione; l'importo determinato con il criterio di cui al comma 48 citato deve essere rispettoso del valore desumibile con l'applicazione dell'art. 11 della L. 273/2002;
- cancellazione del regime vincolistico, per atto pubblico, anche in tal caso col presupposto fondamentale che sia stato attuato o sia in corso di attuazione l'intervento edificatorio in conformità alla convenzione di assegnazione, previo versamento del corrispettivo determinato in applicazione dei commi 48 e 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98, ad integrazione del corrispettivo di cui al punto precedente, determinato sulla base dei criteri indicati nella scheda riepilogativa allegata al presente atto;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, i corrispettivi per la cessione delle aree possono essere dilazionati fino a 15 annualità costanti maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato), e che la norma nulla dica in ordine alla rateizzabilità del corrispettivo di trasformazione/cancellazione del regime vincolistico;

DATO ATTO che il Ministero dei LL.PP., in merito all'applicazione della L. 448/98, ha precisato quanto segue:

- i Comuni possono cedere in proprietà le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, a prescindere dalla data di stipulazione della precedente convenzione;

- il Comune può deliberare di cedere in diritto di proprietà, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48, anche le aree già concesse in diritto di superficie, sulle quali non sia stato ancora ultimato l'intervento edificatorio o non sia stato ancora iniziato;
- lo stesso principio su indicato per i P.E.E.P. deve essere valido anche per i P.I.P.;

DATO ATTO CHE:

- il quadro di riferimento normativo su richiamato, ha determinato una radicale nuova impostazione delle procedure di trasformazione del regime giuridico di assegnazione con nuove possibilità sia per i cittadini che per la Pubblica Amministrazione;
- la possibilità di trasformazione del regime giuridico e di cancellazione dei vincoli si ritiene debba essere offerta a tutti gli assegnatari del piano, anche alla luce del fatto che per gli assegnatari già in diritto di proprietà con il nuovo regime vincolistico trentennale allo scadere del trentesimo anno avrebbero comunque la decadenza automatica dei vincoli senza necessità di corrispondere alcunché all'Amministrazione Comunale; nella stragrande maggioranza dei casi, nel P.I.P. di San Sperate le assegnazioni sono state effettuate negli anni novanta, pertanto da circa vent'anni;
- in conseguenza della grave crisi economica del momento si ritiene che il valore di riferimento delle aree non trasformate, al libero mercato, possa essere lievemente ridotto rispetto al valore stimato nel 2004, portandolo a € 39,00/mq;
- in considerazione del dettato normativo di cui all'art. 2, comma 89, lettera a, della L. 24/12/2007, n. 244 quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%; si ritiene applicabile tale fattispecie sul presupposto che le normative per la realizzazione dei P.E.E.P. abbiano la natura di riforma economico-sociale; tale riduzione, in ogni caso, sia da applicare solo ed esclusivamente per la trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico;
- la formula di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 L. 448/98, da adottare per la trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷47 dell'art. 31 della L. 448/98, è di seguito riportata: $[(\epsilon_{mq} \times 0,60 \times S_{lotto}) - (C_a \times I_{istat})]$; dove:
 - ϵ_{mq} = valore unitario della superficie fondiaria al libero mercato, ridotto del 25%;
 - 0,60 = riduzione prevista dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98;
 - S_{lotto} = superficie complessiva del lotto;
 - C_a = contributo versato per la concessione dell'area (sola quota parte relativa al costo di espropriazione delle aree);
 - I_{istat} = indice di rivalutazione ISTAT (beni al consumo per famiglie, operai e impiegati) del contributo versato per la concessione dell'area;
- Malgrado il dettato normativo di cui all'art. 11 della L. 273/2002, in conformità a quanto indicato nella relazione tecnica predisposta dal tecnico incaricato del supporto specialistico, agli atti dell'ufficio tecnico, si ritiene di adottare la formula di cui al comma 48 che tiene conto dei corrispettivi già versati e degli adeguamenti ISTAT, pur nel rispetto dei parametri del citato art. 11 della L. 273/2002;
- in attuazione delle disposizioni di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della L. 448/98, per la cancellazione del regime vincolistico, la riduzione percentuale dell'importo calcolato in applicazione del comma 48 avvenga come riportato nella scheda riepilogativa allegata alla presente deliberazione;
- la lettura della norma sembrerebbe intendere che la contestuale trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico sia determinata dalla somma dei corrispettivi derivanti dall'applicazione della formula di cui al comma 48 e del comma 49-bis con i parametri stabiliti dall'Amministrazione Comunale;
- la nuova normativa sulle espropriazioni ha comportato un notevole incremento dei valori di trasformazione del regime giuridico pur mantenendo invariata la formula di calcolo di cui al comma 48, con una conseguente differenza di trattamento tra coloro che avessero aderito alla trasformazione del regime in vigore dell'art. 5-bis della L. 359/92 e coloro che dovessero aderire dopo la sentenza della Corte Costituzionale citata e con le normative attualmente vigenti;
- di stabilire che con il versamento del corrispettivo totale di cui ai commi 48 e 49-bis, che sarà determinato con atto gestionale sulla base dei criteri di cui alla presente deliberazione, sia stipulato un atto per la cancellazione sia dei vincoli sui prezzi di vendita e locazione che quello sui requisiti dei soggetti acquirenti stabilito con

deliberazioni consiliari precedenti, a condizione che l'intervento sia stato attuato o sia in corso di attuazione nel rispetto dei vincoli di cui alla convenzione di assegnazione originaria; non è ammessa la cancellazione totale del regime vincolistico per i lotti non ancora edificati e per i lotti per i quali sia stata avviata la procedura di revoca dell'assegnazione per inottemperanza e grave violazione dei patti contrattuali e di legge;

TENUTO CONTO che, i soggetti titolari di immobili in diritto di superficie, o in diritto di proprietà seppur con vincoli diversi, hanno l'obbligo convenzionale di richiedere al Comune apposita autorizzazione al trasferimento o cessione del rapporto o dell'uso del bene, secondo quanto previsto dalle sopra citate norme, con particolare riferimento ai vincoli sui prezzi di vendita e agli obblighi verso l'Amministrazione Comunale anche per gli assegnatari in proprietà (decorrenza dei vincoli dalla data dell'agibilità, peraltro qualora sia stata richiesta ed ottenuta, e versamento del corrispettivo pari alla differenza tra costo area al libero mercato e incidenza costo area pagato e rivalutato, in caso di vendita anche dopo venti anni dalla data dell'agibilità, secondo quanto prescritto nell'atto di assegnazione dal Comune);

RITENUTO NECESSARIO CHE:

- gli atti recentemente stipulati in diritto di proprietà nel P.I.P. in oggetto ma con il regime vincolistico previgente all'attuale formulazione dell'art. 35 della L. 865/71 possano essere rettificati in conformità all'attuale regime vincolistico ed in conformità ai contenuti del presente atto, precisando che l'eventuale importo da conguagliare da parte dei relativi assegnatari sia calcolato con lo stesso criterio da applicare per il calcolo del corrispettivo per il cambio di regime giuridico di assegnazione;
- per gli atti di cambio regime vincolistico stipulati in conformità ai criteri di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/2004 si possa procedere con la stipulazione dell'atto di cancellazione del regime vincolistico integrando l'importo seguente: costo attuale per cambio regime giuridico e cancellazione del regime vincolistico diminuito dell'importo già pagato, per il cambio regime ai sensi della deliberazione consiliare n. 7/2004, ma con minimo di € 250;

DATO ATTO che sono stati resi, preventivamente, i seguenti pareri:

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA (ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Comunale sui controlli e degli artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal D.L. n° 174/2012, convertito in L. n° 213/2012):

Il Direttore d'Area SETTORE UFFICIO TECNICO, Stefania Mameli, giusto Decreto Sindacale n° 13/2013, esprime parere favorevole sulla proposta n° 14 del 10.04.2014 attestandone la correttezza, la regolarità e la legittimità perché conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione. Assicura, inoltre, la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA (AI SENSI DEGLI ARTT. 5, 6 E 7 DEL REGOLAMENTO COMUNALE SUI CONTROLLI E DEGLI ARTT. 49 E 147 DEL TUEL, COME MODIFICATI DAL D.L. N° 174/2012, CONVERTITO IN L. N° 213/2012):

Il Direttore d'Area n° 2, Rag. Maria Grazia Pisano, Responsabile del Servizio Finanziario, giusto Decreto Sindacale n° 13/2013, esprime parere favorevole sulla proposta n° 14 del 10.04.2014 attestandone la regolarità e il rispetto dell'ordinamento contabile, delle norme di finanza pubblica, del regolamento di contabilità, la corretta imputazione, da disponibilità delle risorse, il presupposto giuridico, la conformità alle norme fiscali, l'assenza di riflessi diretti e/o indiretti pregiudizievoli finanziari, patrimoniali e di equilibrio di bilancio.

VISTI gli artt. 42 e 134 del TUEL

RICHIAMATO alla votazione, espressa in forma palese, con l'ausilio degli scrutatori nominati, accerta il seguente esito:

Presenti n° 13

Votanti n° 13

Favorevoli n° 13

Contrari n° //

Astenuti n° //

La proposta è accolta

Subito dopo, richiamato con separata votazione, data l'urgenza, a dare l'immediata Esecutività all'atto, così si esprime:

Presenti n° 13
Votanti n° 13
Favorevoli n° 13
Contrari n° //
Astenuiti n°//

La proposta di Immediata Esecutività è accolta

Visti gli esiti delle votazioni

DELIBERA

1. LE PREMESSE, per quanto non riportato di seguito, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2. DI INCENTIVARE la trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico nel P.I.P., sulla base di quanto indicato in premessa e nel presente dispositivo;

3. DI STABILIRE CHE:

- in conseguenza della grave crisi economica del momento si ritiene che il valore di riferimento delle aree non trasformate, al libero mercato, possa essere lievemente ridotto rispetto al valore stimato nel 2004, portandolo a € 39,00/mq;
- in considerazione del dettato normativo di cui all'art. 2, comma 89, lettera a, della L. 24/12/2007, n. 244 quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25%; si ritiene applicabile tale fattispecie sul presupposto che le normative per la realizzazione dei P.E.E.P. abbiano la natura di riforma economico-sociale; tale riduzione, in ogni caso, sia da applicare solo ed esclusivamente per la trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico;
- la formula di calcolo di cui al comma 48 dell'art. 31 L. 448/98, da adottare per la trasformazione del regime giuridico ai sensi dei commi 45÷47 dell'art. 31 della L. 448/98, è di seguito riportata: $[(\epsilon_{mq} \times 0,60 \times S_{lotto}) - (C_a \times I_{istat})]$; dove:
 - ϵ_{mq} = valore unitario della superficie fondiaria al libero mercato, ridotto del 25%;
 - 0,60 = riduzione prevista dall'art. 31 comma 48 della L. 448/98;
 - S_{lotto} = superficie complessiva del lotto;
 - C_a = contributo versato per la concessione dell'area (sola quota parte relativa al costo di espropriazione delle aree);
 - I_{istat} = indice di rivalutazione ISTAT (beni al consumo per famiglie, operai e impiegati) del contributo versato per la concessione dell'area;
- Il corrispettivo per la contestuale trasformazione del regime giuridico e la cancellazione del regime vincolistico sia determinato dalla somma dei corrispettivi derivanti dall'applicazione della formula di cui al comma 48 e del comma 49-bis con i parametri stabiliti dall'Amministrazione Comunale;

4. DI DARE ATTO CHE i corrispettivi per la trasformazione/cancellazione del regime vincolistico di cui in premessa, potranno essere pagati secondo le seguenti modalità operative:

A) Valore base di riferimento costo area

Valore delle aree al libero mercato compresa incidenza spese generali, classificabili come Zona "D" industriale di espansione aventi analogo indice volumetrico territoriale del Piano per gli Insediamenti Produttivi in esame, non urbanizzate e senza studio attuativo approvato: € /mq 39,00

Ipotetico costo (A) di esproprio di analoga area in Zona "D", come sopra, per la realizzazione di analogo P.I.P. a quello in esame, pari al 75% del valore unitario al libero mercato (acquisizione aree in attuazione di norma di riforma economica e sociale): € /mq 27,75

Formula da applicare per il calcolo del corrispettivo di trasformazione del regime giuridico (comma 48, art. 31, L.448/98)

Il corrispettivo (X) è fissato pari alla differenza tra il prezzo di acquisizione in procedura espropriativa delle medesime aree (A) ridotto del 40% e gli analoghi oneri per incidenza costo area già versati per la concessione del diritto di superficie o di proprietà rivalutati con i coefficienti ISTAT (B): ($X = A \times 0,60 - B$);

Importo integrativo per la cancellazione anticipata del regime vincolistico (prima del termine vent'ennale dal primo atto di assegnazione – in applicazione, per analogia, dei contenuti di cui ai commi 49-bis e 49-ter art. 31, L. 448/98)

Per la cancellazione anticipata del regime vincolistico, fatta salva la condizione di inalienabilità del lotto nei cinque anni successivi all'acquisto con la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ai sensi dell'art. 11 della L. 273/2002, il corrispettivo da versare è pari al 50% di quello su determinato per la trasformazione del regime giuridico ai sensi del comma 48, importo da ridurre proporzionalmente a decorrere dal 6° anno fino a zero al 20° dall'assegnazione originaria; tale importo è da sommarsi all'importo di cui sopra determinato ai sensi del comma 48.

B) Agevolazioni sul corrispettivo per la trasformazione del regime giuridico

Nel caso di adesioni nel biennio 2014- 2015, da formalizzarsi con il versamento del corrispettivo a saldo e la stipulazione dell'atto definitivo o con versamento dell'anticipazione minima del 20% e stipulazione dell'atto preliminare, è accordata una riduzione del 10% del corrispettivo complessivo dovuto.

È nulla per le adesioni nelle ulteriori successive annualità.

C) Modalità di pagamento

L'importo per la trasformazione del regime giuridico/cancellazione del regime vincolistico potrà essere versato a saldo contestualmente alla stipulazione dell'atto di trasformazione/cancellazione del regime giuridico o ratealmente, previa stipula di apposita scrittura privata sottoscritta tra le parti, dando atto che l'Ente procederà alla rimozione e/o trasformazione del regime vincolistico solo a seguito dell'accertata ottemperanza alle seguenti clausole contrattuali che prevedono quanto segue:

1. La rateizzazione potrà avvenire secondo le seguenti modalità di rateizzazione:

- 20% all'adesione alla proposta e prima della stipulazione della scrittura privata sopraccitata
- quattro rate del 20% ciascuna con scadenza annuale nelle date fissate come da prospetto seguente:
 - ✓ scadenza annuale fissata al 31 maggio di ogni anno per gli atti preliminari di trasformazione del regime giuridico stipulati nel primo semestre dell'anno;
 - ✓ scadenza annuale fissata al 31 ottobre di ogni anno per gli atti preliminari di trasformazione del regime giuridico stipulati nel secondo semestre dell'anno;

2. il corrispettivo versato in acconto alla stipulazione della scrittura privata, pari al 20% dell'importo complessivo, avrà valore di caparra confirmatoria;

3. Le singole rate dovranno essere maggiorate degli interessi calcolati ad un tasso pari alla media dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico soggetti a tassazione, accertato dalla Banca d'Italia, per il secondo mese precedente la data di stipulazione della scrittura privata (Rendistato), con decorrenza dalla data di stipulazione della scrittura privata fino alla data di scadenza indicata in contratto per ogni singola rata;

4. nel caso di pagamento in ritardo delle singole rate dovrà essere corrisposto l'importo integrativo di interessi maturato per il numero di giorni di ritardo, pari all'interesse legale per i primi 60 giorni e l'interesse moratorio al momento vigente dal 61° giorno in poi;

5. il mancato versamento delle rate, anche di una soltanto, entro i dodici mesi successivi, fa decadere gli effetti della scrittura privata sottoscritta. Il Comune, decorsi dodici mesi provvederà a trattenere, a titolo di caparra confirmatoria ed a titolo di penale risarcitoria della scrittura privata le somme versate fino all'importo del 20% del corrispettivo totale, senza che il concessionario abbia nulla da pretendere da opporre come accordo consensuale, mentre l'eventuale il 20% verrà restituita;

6. in caso di nuova successiva adesione, il corrispettivo dovuto sarà calcolato sulla base delle disposizioni e criteri vigenti in quel momento e il versamento della caparra confirmatoria trattenuta per l'adesione precedente potrà essere riconosciuto per la quota del 50%;

7. **La stipulazione dell'atto definitivo di trasformazione del regime giuridico o di cancellazione del regime vincolistico potrà avvenire solo ed esclusivamente a seguito del pagamento di quanto complessivamente dovuto all'Amministrazione comunale (compresi eventuali interessi e sanzioni per ritardato pagamento delle rate).**

5. DI PRECISARE che la determinazione dei corrispettivi di trasformazione/cancellazione del regime di assegnazione/vincolistico, sia effettuata con atto gestionale in funzione dei parametri di cui al presente atto; i valori così calcolati saranno comunque suscettibili di variazione in funzione dei coefficienti ISTAT aggiornati alla data dell'istanza da parte dei cittadini;

6. DI MODIFICARE i criteri e sanzioni che dovranno essere recepiti nelle convenzioni per l'assegnazione dei nuovi lotti e, con i dovuti adattamenti, per le convenzioni di cambio di regime giuridico (nuove assegnazioni o atti integrativi) ai sensi del 14° comma dell'art. 35 della L. 865/71 secondo le modalità stabilite al PUNTO 4. del presente dispositivo;

7. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. FADDA MARIA BENEDETTA

IL PRESIDENTE
F.to COCCO GERMANA

PARERI FAVOREVOLI ESPRESSI AI SENSI DEL D.LGS N.267/2000

REGOLARITA' TECNICA
Il Responsabile

REGOLARITA' CONTABILE
Il Responsabile
Rag. Pisano Maria Grazia

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Si dichiara che la presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 17/04/2014 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma - 1°, della L. R. n. 38/1994 e s.m.i. nonché nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, cm. 1, Legge 18.06.2009, n° 69).

Contestualmente all'affissione all'Albo, è stata trasmessa ai Capigruppo Consiliari in conformità all'art. 30 comma 4° della suddetta L.R. n. 38/1994 e s.m.i.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. FADDA MARIA BENEDETTA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che questa deliberazione, è divenuta esecutiva il 16/04/2014.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. FADDA MARIA BENEDETTA

Copia conforme all'originale per uso amministrativo rilasciata il _____.

IL FUNZIONARIO
