

ALLEGATO 1

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI CUI ALLA LEGGE 448/98 E S.M.I

Premesse

- Con l'entrata in vigore della Legge 167/1962 il Comune di Somma Lombardo ha predisposto il piano dell'edilizia economico popolare all'interno del quale sono state assegnate aree in diritto di superficie o in piena proprietà mediante convenzionamento, ai sensi della Legge 865/1971;
- con le disposizioni contenute nelle Leggi 549/1995, 662/1996 e, soprattutto, con la Legge 448/1998, il legislatore ha voluto dare impulso alle Amministrazioni Comunali affinché avviassero le procedure per trasformare il diritto di superficie in piena proprietà e per sopprimere i vincoli di godimento previsti nelle convenzioni ex art. 35 della Legge 865/1971 per le aree già cedute in piena proprietà;
- nell'ambito del processo di risanamento della finanza pubblica e della sostenibilità degli interventi pubblici, in un periodo di ristrettezze finanziarie, a partire dalla seconda metà degli anni novanta il legislatore ha avviato un intenso programma per favorire la dismissione dei beni immobili pubblici all'interno del quale si inserisce la previsione contenuta nell'art. 31 della Legge 448/1998 e s.m.i.;
- le finalità che hanno indotto il legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione delle suddette convenzioni "PEEP" attengono senz'altro alla sfera economico-finanziaria;
- il risultato di questa operazione, a prescindere dall'effetto finanziario, è conseguenza di una politica il cui scopo è stato anche di rispondere a mutate esigenze sociali, imposte dal cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- in data 8.06.1996, con atto n. 389, il Commissario Straordinario ha deliberato la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà di tutte le aree comprese nel Piano di Zona ex L. 167/1962;
- a seguito di una ricognizione eseguita dagli uffici è emersa la presenza di altri ambiti PEEP ceduti a suo tempo in diritto di superficie non ricompresi nella deliberazione del Commissario Straordinario n. 389/1996;
- l'articolo 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n.70, convertito con modificazioni dalla Legge 12 luglio 2011 n.106, ha introdotto il comma 49-*bis* all'art. 38 della Legge 448/98, rinviando alla promulgazione di un Decreto di natura non regolamentare per l'abbattimento dei corrispettivi;
- ai sensi del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla Legge 24 febbraio 2012, n. 14 (GU n.48 del 27.02.2012 - Suppl. Ordinario n. 36) è stato disposto, con l'art. 29, comma 16-undecies, che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/98 e s.m.i., è stabilita dai Comuni;

Alla luce di quanto sopra esposto, di seguito vengono esplicitati i criteri di determinazione dei corrispettivi per le diverse tipologie di intervento.

Determinazione corrispettivi

Ai fini della determinazione del corrispettivo, si segnalano le seguenti pronunce:

- **Sentenza n. 348/2007 della Corte Costituzionale** ha dichiarato incostituzionale il criterio introdotto dall'art. 5 bis della legge 359/1992. La legge finanziaria 244/2007 sostituisce i commi 1 e 2 dell'art. 37 del DPR 327/2001 e stabilisce il criterio di stima dell'indennità delle aree edificabili che "è determinata nella misura pari al valore venale del bene".
- **Sentenza della Corte di Cassazione n. 26915 del 10.11.2008**

- **Parere n. 22/CONTR/2011 della a Sezioni Riunite in sede di Controllo** – metodo di determinazione del corrispettivo da pagare all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del diritto di superficie.

“Le Sezioni Riunite ritengono che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell’art. 51 della legge n. 865/1971, deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento 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 dicembre 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 diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47”.

Per completezza si specifica che la suddetta riduzione deve essere intesa al 60%, ai sensi del disposto ex art. 31, comma 48, della Legge 448/98 e s.m.i.

E’ inoltre necessario premettere che:

- il valore di mercato del bene ai fini della determinazione del corrispettivo dovrà essere calcolato alla stregua di criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi, gli stessi, non potranno essere stabiliti “una tantum” ma dovranno essere rivisti con una scadenza annuale.

2.1 Immobili ceduti in diritto di superficie

Ai sensi del comma 48 L. 448/1998, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della Legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell’art. 51 della legge n. 865/1971, deve essere determinato dai Comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando una riduzione al 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.

Ne deriva, pertanto, che per la determinazione del contributo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà con contestuale liberalizzazione da tutti i vincoli, come si evince dallo schema di convenzione che verrà sottoposto ad approvazione del Consiglio Comunale, in quanto in questa fattispecie vi è la modifica del diritto reale, si debba applicare la seguente formula:

$$C = S \times [(0,6 \times Ve) - Vc]$$

dove:

C: è il corrispettivo dovuto,

S: è la superficie assegnata,

Ve: è il valore attuale di mercato dell’area abbattuto del 25% (cfr. art. 37 – comma 1 – secondo periodo del DPR 327/2001),

Vc: è il valore all’epoca corrisposto, attualizzato con l’incremento dell’indice Istat FOI.

2.2 Immobili già ceduti in diritto di proprietà

La Legge 106/2011, all’art. 5, comma 3-bis, introduce il comma 49-bis dell’art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, stabilisce che 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, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione 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.

2.3 Percentuale da stabilirsi da parte del Comune ai sensi del combinato disposto ex c. 49-bis dell'articolo 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e Legge 24 febbraio 2012, n. 14

Premessa la discrezionalità da parte dell'Amministrazione Comunale di addivenire alla determinazione di una percentuale da applicare al corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 L. 448/98, come riportato al paragrafo precedente, da corrispondere a titolo di svincolo da tutti gli obblighi convenzionali, l'ufficio ritiene opportuno suggerire, per quanto attiene alle suddette percentuali, il seguente approccio:

in considerazione del fatto che anche qualora fossero sottoscritte nuove "convenzioni sostitutive" ai sensi del comma 46 L. 448/98 le stesse sarebbero un mero atto formale poiché i 20 anni sono ormai decorsi per tutte le convenzioni, pertanto si suggerisce di applicare una percentuale massima non superiore al **20%** in quanto congruente con il contributo sul costo di costruzione che si sarebbe dovuto versare al Comune.

Ai sensi del comma 49-bis dell'art. 31 L. 448/98, tale percentuale dovrà essere applicata sia in caso di convenzioni per la cessione del diritto di superficie che per le convenzioni inerenti la cessione di aree in proprietà e dovrà essere pagata nel modo seguente:

- 1) in caso di trasformazione del diritto di superficie in proprietà con la stipula dell'atto notarile;
- 2) in caso di immobili già in proprietà mediante la stipula di convenzione.

3. Individuazioni degli interventi

Ai fini di procedere ad una puntuale individuazione degli interventi, l'ufficio ha provveduto alla stima di massima dei corrispettivi complessivi che l'Amministrazione Comunale potrebbe potenzialmente incamerare in applicazione dei criteri sopra definiti come da riportati nelle tabelle di cui agli Allegati 4 e 5 alla deliberazione di Consiglio Comunale.