

Comune di Martignano

Provincia di Lecce

Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

N 13 del 30/05/2016

Oggetto: Determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi della legge n. 147/2013, per le aree comprese nel P.E.E.P..

L'anno duemilasedici e questo giorno trenta del mese di maggio alle ore 10,15 nella sala delle adunanze consiliari, convocato nelle forme prescritte dalla legge si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione.

Fatto l'appello risultano:

| CONSIGLIERI | Presenti | Assenti | CONSIGLIERI | Presenti | Assenti |
|---------------------|----------|---------|---------------------|----------|---------|
| APRILE Luciano | X | | SARACINO Tiziana | | X |
| CORIANO' Orazio | X | | LUNEDI Maria Grazia | X | |
| BRAY Antonio | X | | BRAY Caterina | X | |
| DE RICCARDIS Simone | X | | ROSATO Giuseppe | X | |
| GRECO Tiziana | X | | | | |
| BRAY Giovanni | X | | | | |
| BIANCO Antonio | X | | | | |

| | |
|-----------------|----------------|
| Assegnati N. 11 | Presenti N. 10 |
| In carica N. 11 | Assenti N. 1 |

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Claudia CASARANO-

Il Presidente constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto, posto al n. 2 dell'ordine del giorno.

| | |
|--|---|
| Regolarità Tecnica Parere favorevole Addì, 24/05/2016 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (geom. Pantaleo ROSATO) | Regolarità Tecnica Parere favorevole Addì, 24/05/2016 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (Dott. Benvenuto BISCONTI) |
|--|---|

Il Presidente pone in discussione l'argomento in oggetto.

Relaziona l'Assessore Orazio Corianò, il quale illustra i contenuti della proposta di deliberazione, che stabilisce i criteri per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree comprese nel P.E.E.P..

Si da atto che si allontana dall'aula e non partecipa alla votazione il consigliere Simone De Riccardis. I consiglieri presenti risultano essere nel n. di 9.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Martignano è dotato di un Piano di Zona per l'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 02/07/1984;
- l'articolo 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 e ss.mm.ii. consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare, approvati a norma della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865/1971;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 28/09/1998, venne, tra l'altro, stabilito che tutte le aree comprese nel P.E.E.P., approvato con la suddetta deliberazione di Consiglio Comunale n. 64/1984, siano cedute esclusivamente in proprietà;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 27/10/2012, ad oggetto "*Trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dei suoli ricadenti nella zona 167/62. Determinazioni*", venne determinato:
 - di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/1998, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, relativamente a tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti nel P.E.E.P.;
 - che il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sarà determinato annualmente con apposito atto della Giunta Comunale, sulla base delle direttive dettate dal comma 48 del sopracitato articolo 31 della legge n° 448/1998;
 - di consentire la modificazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 e s.m.i, con convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. alle condizioni previste dal comma 46 dell'art. 31 della legge 23/12/1998 n° 448;
 - che dalla data di stipulazione della convenzione decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria. Pertanto, dopo la stipula dei nuovi atti alle ditte assegnatarie ed il Comune, le ditte dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme relative agli immobili ed alle attività esercitate;
 - che le operazioni di calcolo del dovuto saranno effettuate a richiesta degli interessati;
 - che accertata formalmente la quantificazione del dovuto da parte dell'interessato e per le aree ricadenti in zone nelle quali non vi siano ulteriori pendenze economiche vantate dall'Amministrazione, si potrà procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà mediante sottoscrizione di apposito atto;
 - che ogni onere conseguente alla stipula degli atti di cui sopra è a carico delle ditte interessate;
 - di demandare alla Giunta Comunale l'assunzione di tutti i conseguenti atti inerenti la convenzione e la quantificazione del dovuto ad effettuarsi da parte del Servizio Tecnico;

Preso atto che la Corte dei Conti Puglia con parere n. 164/PAR/2013 depositato il 31/10/2013, si è espressa circa l'inapplicabilità della detrazione del 25% per "interventi di riforma economico sociale di cui all'art. 37, comma 1, DPR 327/01, così concludendo:

"ai fini della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, l'ente deve far riferimento esclusivamente al valore venale dell'area senza

poter operare l'ulteriore detrazione del venticinque per cento”;

Considerato che la legge di stabilità n. 147 del 27/12/2013, all'art. 1 comma 392, ha modificato l'art. 31, comma 48, della legge 448/98 in materia di “trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà” stabilendo che:

- il corrispettivo deve essere calcolato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutato ISTAT;
- si deve continuare a prevedere la riduzione del 40% del corrispettivo determinato attraverso il valore venale del bene, con facoltà per il Comune di abbattere il valore venale stesso fino al 50%;
- 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 del citato art. 31 L. 448/98;

Considerato per altro che la Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti, nell'esercizio della sua facoltà di prevenire o risolvere contrasti interpretativi rilevanti per l'attività di controllo, consultiva o per la risoluzione di questioni di massima di particolare rilevanza (art. 6, comma 4, del D.L. 10 ottobre 2012 n. 174 convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 dicembre 2012 n.213 e s.m.i.), con delibera n.10 del 9/3/2015, pubblicata il 24 marzo 2015, si è espressa sui criteri di determinazione dei corrispettivi disciplinati dall'art. 31, comma 48, L. 448/1998 sopra richiamato, pronunciando il seguente principio di diritto:

“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”;

precisando altresì che a detto principio di diritto dovranno conformarsi tutte le Sezioni regionali di controllo, ai sensi dell'art. 6, comma 4, d.l. 10 ottobre 2012 n. 174, convertito dalla legge 7 dicembre 2012 n. 213;

Rilevato che dall'applicazione del principio di diritto sopra enunciato consegue la seguente formula di calcolo dei corrispettivi per la cessione in proprietà o l'eliminazione dei vincoli di alienabilità nelle aree PEEP:

- corrispettivo = valore venale x 60% - oneri concessori rivalutati;
con facoltà di elevare sino al 50% la quota percentuale di riduzione da applicarsi al valore venale del bene e pertanto nel seguente modo:
- corrispettivo = valore venale x 50% - oneri concessori rivalutati;

Considerato che:

- il valore a cui fare riferimento per la determinazione del valore venale delle aree ricomprese nei piani P.E.E.P. è il valore venale ai fini IMU per le zone B12 (completamento edilizio recente) in vigore al momento della richiesta della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- che è volontà dell'Amministrazione favorire il processo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà agevolando l'adesione dei cittadini;

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla applicazione della percentuale del 50% di abbattimento del valore venale, in applicazione dell'art. 1, comma 392, L. 147/2013, che ha modificato l'art. 31, comma 48, L. 448/98;

Dato inoltre atto che le misure più sopra delineate, appaiono congrue con la realtà locale e

consentiranno di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari nell'ambito dell'edilizia convenzionata, così come stabilito dalla Legge 106/2011, producendo altresì ulteriori entrate per il Comune, senza un eccessivo aggravio economico per i cittadini interessati;

Ritenuto, in relazione alla mole di lavoro che graverà sugli uffici in conseguenza dell'attuazione delle procedure previste nella presente deliberazione, di stabilire un costo a titolo di rimborso per spese istruttorie pari a Euro 250 per ogni convenzione, diminuito del corrispettivo dovuto ai sensi dell'art. 31, comma 48, della legge 448/98, e che pertanto qualora il citato corrispettivo superasse la somma di Euro 250, non sarebbe dovuto alcun ulteriore onere a titolo di rimborso per spese istruttorie;

Vista la "Relazione tecnica istruttoria - Criteri di calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle 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", allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

Visto :

- la legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- l'art. 23 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- l'art. 3 della legge 28 gennaio 1994, n. 85;
- l'art. 3 comma 63-64 della legge 662/1996;
- la legge 29.12.1998 n° 448, art. 31, commi 45 e seguenti;
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 2007;
- l'art. 2, comma 89, legge 24 dicembre 2007, n. 244;
- il D.L. 12 luglio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106;
- l'art. 29, comma 16-undecies, del D.L. n. 216/2011, n. 216, convertito nella Legge 24.02.2012 n. 14;
- la legge 24 febbraio 2012, n. 14 ;
- il D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito dalla legge 7 agosto 2012 n. 135;
- l'art. 1 comma 392 legge 27 dicembre 2013, n. 147;
- il D.Lgs. n. 267/2000;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano da n. 9 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

Per quanto in premessa che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e che qui si intende integralmente riportata;

- 1) **di approvare** la "Relazione tecnica istruttoria – Criteri di calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle 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", allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) **di assumere** per i motivi meglio espressi nelle premesse, per le pratiche relative alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, per le aree ricomprese nel piano P.E.E.P. il valore venale utilizzato ai fini IMU per le zone B12 (completamento edilizio recente) in vigore al momento della richiesta della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- 3) **di stabilire** che al fine della determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, si faccia riferimento al suddetto valore dell'area, applicando al valore venale stesso, l'abbattimento del 50% ai sensi dell'art. 1, comma 392, L. 147/2013 che modifica l'art. 31, comma 48, L. 448/98;

- 4) **di dare infine** atto che il corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, viene determinato pertanto secondo la seguente formula:
 - corrispettivo = valore venale x 50% - oneri concessori rivalutati;
- 5) **di stabilire** un costo a titolo di rimborso per spese istruttorie pari a Euro250 per ogni convenzione, diminuito del corrispettivo dovuto ai sensi dell'art. 31 della legge 448/98, e che pertanto qualora il corrispettivo di cui al punto 5 superasse la somma di Euro 250, non sarebbe dovuto alcun ulteriore onere a titolo di rimborso per spese istruttorie;
- 6) **di dare atto** che il corrispettivo di cui al punto 5 è versato in unica soluzione presso la Tesoreria Comunale, prima della stipula dell'atto;
- 7) **di dare atto** che sono a carico del richiedente l'onere di fornire al Comune di Martignano copia dell'atto di provenienza, la tabella millesimale approvata dal condominio ai fini della ripartizione del corrispettivo tra i condomini, la visura e la planimetria catastale aggiornate dell'alloggio e delle eventuali pertinenze, ed ogni altro onere inerente la stipula dell'atto;
- 8) **di stabilire** che i corrispettivi di cui ai punti precedenti determinati dagli Uffici ai sensi dell'art. 31, commi 48 e 49-bis della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, rimarranno invariati per un anno a far data dalla comunicazione del relativo importo agli interessati, e che decorso tale termine quest'ultimi dovranno produrre nuova istanza che darà luogo a nuovo conteggio in considerazioni degli eventuali aggiornamenti ISTAT;
- 9) **di dare infine atto** che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa per il bilancio comunale in quanto ogni onere conseguente alla stipulazione degli atti di cessione in piena proprietà sarà a carico dei proprietari delle unità immobiliari interessate;
- 10) **di dichiarare**, con separata votazione e voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano da n. 9 Consiglieri presenti e votanti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.



COMUNE DI MARTIGNANO

PROVINCIA DI LECCE

C.F. 80012330751 Telefono 0832/801254 – 0832 821825

E-mail: uff.tecnico@comune.martignano.le.it

P.E.C.: tecnico.comune.martignano@pec.rupar.puglia.it



SERVIZIO TECNICO

Relazione tecnica istruttoria – Criteri di calcolo dei valori dei corrispettivi per la cessione in proprietà delle aree comprese nel piano approvato a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 già concesse in diritto di superficie.

L'originaria formulazione dell'art. 31, commi 45-49 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, prevedeva:

- “45. 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. Le domande di acquisto pervenute da proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima della approvazione della delibera comunale, conservano efficacia.*
- 46. Le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, e precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, per la cessione del diritto di proprietà, possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:*
- a) Per una durata pari a quella massima prevista dalle citate disposizioni della legge n. 10 del 1977 diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;*
- b) In cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48.*
- 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.*
- 48. 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 ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, 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. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.*
- 49. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dai comuni ai proprietari degli edifici, di somme già versate da questi ultimi e portate in detrazione secondo quanto previsto al comma 48.”*

L'articolo 31 della Legge 23/12/1998 n. 448 consente pertanto ai Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare, approvati a norma della L. n. 167/1962, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della L. n. 865/1971.

La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle predette aree avviene attraverso la stipulazione di un atto pubblico di modifica della convenzione originaria, dietro pagamento, da parte dei singoli assegnatari degli immobili, di un corrispettivo commisurato alla corrispondente quota millesimale.

Il comma 47 dell'art. 31 della Legge n. 448/98 specifica in oltre che la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà sulle aree possa 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 della medesima legge.

L'impianto normativo su cui si basa la procedura di trasformazione del diritto di superficie in proprietà (articolo 31, comma 48, della citata legge 448/1998) prevedeva pertanto, nella sua formulazione originaria, che il corrispettivo delle aree cedute in proprietà fosse determinato dal Comune facendo riferimento ai criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, e cioè in misura pari al 60 per cento del corrispettivo determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del D.L. 11/07/1992 n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 08/08/1992 n. 359.

L'art. 5 bis disponeva che l'indennità fosse determinata dalla media del valore venale sommato al decuplo del reddito dominicale.

La **Corte Costituzionale con la sentenza n. 348 del 2007** ha dichiarato l'illegittimità dei criteri di calcolo delle indennità di esproprio dovute per le aree edificabili ed espressamente disciplinati dall'art.5-bis commi 1 e 2 del D.L. 333/92 e dell'art. 37, comma 1 e 2, del D.P.R.8 giugno2001, n. 327 (T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità).

A seguito della suddetta sentenza abrogativa della Corte Costituzionale il legislatore è intervenuto con nuove norme in materia di espropriazioni. La Legge n. 244/2007 al comma 89 dell'art. 2 stabilisce, infatti, che "l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Nessuna nuova specifica norma è stata prevista dal legislatore in materia di calcolo dei corrispettivi di vendita delle aree P.E.E.P..

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 27/10/2012, esecutiva a termini di legge, veniva stabilito:

- di autorizzare, ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/1998, la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, relativamente a tutti i lotti già concessi in diritto di superficie ricadenti nel P.E.E.P.;
- che il corrispettivo inerente alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, sarà determinato annualmente con apposito atto della Giunta Comunale, sulla base delle direttive dettate dal comma 48 del sopracitato articolo 31 della legge n° 448/1998;
- di consentire la modificazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971 n° 865 e s.m.i, con convenzione di cui all'articolo 18 del D.P.R. n° 380/2001 e

s.m.i. alle condizioni previste dal comma 46 dell'art. 31 della legge 23/12/1998 n° 448;

- che dalla data di stipulazione della convenzione decadono tutte le limitazioni ed i vincoli stabiliti nella convenzione originaria. Pertanto, dopo la stipula dei nuovi atti alle ditte assegnatarie ed il Comune, le ditte dovranno rispettare solamente i vincoli derivanti da norme regolamentari edilizie, urbanistiche e commerciali, nonché le norme relative agli immobili ed alle attività esercitate;
- che le operazioni di calcolo del dovuto saranno effettuate a richiesta degli interessati;
- che accertata formalmente la quantificazione del dovuto da parte dell'interessato e per le aree ricadenti in zone nelle quali non vi siano ulteriori pendenze economiche vantate dall'Amministrazione, si potrà procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà mediante sottoscrizione di apposito atto;
- che ogni onere conseguente alla stipula degli atti di cui sopra è a carico delle ditte interessate;
- di demandare alla Giunta Comunale l'assunzione di tutti i conseguenti atti inerenti la convenzione e la quantificazione del dovuto ad effettuarsi da parte del Servizio Tecnico;

A fronte di tale vuoto normativo la Corte dei Conti – Sezioni regionali di controllo per l'Emilia Romagna (deliberazioni n. 49/2008 e n. 426/2009), per le Marche (pronunciamento n. 169/2008) e per la Puglia (pronunciamento n. 2/2009) e dall'A.N.C.I. (parere del 16/7/2009), avvaloravano l'orientamento del perdurare della validità e correttezza del criterio di calcolo del corrispettivo come stabilito dall'art. 5 bis dalla L. n. 359/92 (corrispondente, in pratica, al valore venale dimezzato).

Successivamente la Corte dei Conti Puglia con parere n. 164/PAR/2013 depositato il 31/10/2013, si è espressa circa l'inapplicabilità della detrazione del 25% per “interventi di riforma economico sociale di cui all'art. 37, comma 1, DPR 327/01, così concludendo:

“ai fini della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, l'ente deve far riferimento esclusivamente al valore venale dell'area senza poter operare l'ulteriore detrazione del venticinque per cento”;

L'art. 1 – comma 392 – della Legge 27/12/2013 n.147 (Legge di stabilità per il 2014) ha definitivamente colmato il vuoto normativo dell'art. 31, comma 48, della legge 448/1998, stabilendo che il corrispettivo in questione debba essere calcolato "in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50%, 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."

Si riporta di seguito la formulazione vigente dell'art. 31 comma 48 legge 448/98: *“Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà e' 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. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di*

quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47.”

I magistrati contabili della **Corte dei Conti** della sezione delle Autonomie, con la **deliberazione n.10 del 24 marzo 2015**, in merito alla corretta interpretazione dell'articolo 1, comma 392, della legge 147/2013 che ha modificato l'articolo 31, comma 48, della legge 488/1998 in materia di determinazione del corrispettivo da parte dei comuni di aree comprese nel P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie, hanno chiarito 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% la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40% sino al 50%. La Corte ha aggiunto che 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.

In sostanza, rispetto ai previgenti criteri di calcolo, si deve considerare quale base per la determinazione dei corrispettivi non più la media del valore venale sommato al decuplo del reddito dominicale, ma il valore venale pieno che, tuttavia, può essere abbattuto fino a un massimo del 50% a discrezione del Comune.

La cessione delle aree in proprietà oltre che alla corresponsione di un corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 31 comma 48, legge 448/98, è subordinata anche alla stipulazione di nuove convenzioni aventi le caratteristiche previste dall'art. 31 comma 46 della medesima legge, in sostituzione delle precedenti redatte ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, aventi una durata pari a venti anni meno il tempo trascorso tra la data di stipulazione della convenzione di concessione del diritto di superficie e quella di stipulazione della nuova convenzione;

Rilevato che dall'applicazione del principio di diritto sopra enunciato consegue la seguente formula di calcolo dei corrispettivi per la cessione in proprietà o l'eliminazione dei vincoli di alienabilità nelle aree PEEP:

- corrispettivo = valore venale x 60% - oneri concessori rivalutati;
con facoltà di elevare sino al 50% la quota percentuale di riduzione da applicarsi al valore venale del bene e pertanto nel seguente modo
- corrispettivo = valore venale x 50% - oneri concessori rivalutati;

Il corrispettivo da versare per la trasformazione in proprietà della singola unità immobiliare già concessa in diritto di superficie sarà dunque pari alla quota di millesimi condominiali del corrispettivo come sopra determinato.

Martignano, 23 maggio 2015

Il Responsabile del Servizio
Geom. Pantaleo ROSATO