



COMUNE DI TARANTO

Provincia di Taranto

Deliberazione del Consiglio Comunale

n.8/2021 del 12.02.2021

OGGETTO: Rimozione vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione relativo alloggi costruiti in regime di edilizia agevolata/convenzionata – DM Economia e Finanze 28 sett 2020, n. 151 “Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata” - Delibazione CC 164/2020 del 28.11.2020 - Integrazione

Il 12 febbraio 2021 alle ore 10.30 nella residenza comunale in apposita sala, si è riunito il Consiglio Comunale, per trattare vari argomenti compreso quello di cui all'oggetto.

Alla prima convocazione della pubblica seduta Ordinaria odierna, partecipata ai Sigg. Consiglieri a norma di legge, all'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Presente/Assente	Cognome e Nome	Presente/Assente
Melucci Rinaldo	A	De Gennaro Floriana	P
Lonoce Lucio	P	De Martino Michele	P
Albani Emidio	P	Di Gregorio Vincenzo	A
Azzaro Giovanni	P	Di Todaro Emanuele	P
Baldassari Stefania	A	Festinante Cosimo	P
Battista Massimo	P	Fornaro Vincenzo	A
Bitetti Pietro	A	Fuggetti Cataldo	P
Blè Gaetano	P	Galluzzo Carmela	P
Brisci Salvatore	P	Lupo Gina	P
Cannone Antonino	P	Mele Vittorio	P
Capriulo Dante	A	Nilo Marco	P
Casula Carmela	P	Pulpo Mario	A
Ciraci Cosimo	A	Simili Federica	P
Cito Antonella	A	Stellato Massimiliano	P
Cito Mario	A	Vietri Giampaolo	P
Corvace Rita	A	Zaccheo Cisberto	P
Cotugno Cosimo	P		

Presiede Lucio Lonoce, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra

Assiste il Segretario Generale.

PARERI ex art. 49 D.Lgs. 267/2000	
REGOLARITA' TECNICA	REGOLARITA' CONTABILE
Parere: Favorevole	Parere: Favorevole
Data: 26/01/2021	Data: 27/01/2021
Il Dirigente della Direzione Struttura complessa Patrimonio e Politiche abitative	Il Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Maria De Florio	F.to Lacatena Antonio

IL CONSIGLIO COMUNALE

Relaziona la Dott.ssa Maria De Florio nella qualità di Responsabile della Struttura Complessa Patrimonio e Politiche Abitative, giusto Decreto Sindacale n. 13 del 20.01.2020, sulla base dell'istruttoria effettuata dai competenti uffici e servizi comunali ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 e 147 bis T.U.E.L. d.lgs. n. 267/00 e s.m.i.

Premesso:

- che con la DCC n. 164/2020 si è provveduto a recepire il DM MEF 151/2020 ed approvare lo schema di convenzione ai fini in oggetto;
- che al punto n. 2 del deliberato è stato disposto che *“il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49- bis, 49-ter, 49-quater della legge 23dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula di seguito indicata...”*;
- che all'art. 1 del DM 151/2020, rubricato *“Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonché di canone massimo di locazione”*, si stabilisce che il corrispettivo per la rimozione dei vincoli ex art. 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della Legge 23 n. 448/98 è pari al 50% del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 dell'art 31;
- che l'art. 31 comma 48 L. 448/1998, così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013, prevede 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 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. 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 ai momento della trasformazione di cui al comma 47;*
- che con Delibera n.10 del 9/3/2015, la Corte dei Conti Sezione Autonomie, in ordine alla determinazione del corrispettivo ex art. 31 comma 48 della L. 448/98, ha pronunciato il seguente principio di diritto cui devono adeguarsi tutte le Sezioni Regionali: *“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”*;

- che il Consiglio Comunale, preso atto dell'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti, ha valutato, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ex art. 31 comma 48 della L. 448/98 e conseguentemente del parametro di riferimento per lo svincolo del prezzo massimo di cessione ex art. 31 comma 49 bis della L. 448/98 e successivo D.M. MEF 151/2020, l'applicazione del massimo abbattimento del valore venale nella misura del 50 ;
- che in armonia con la volontà consiliare già espressa in riferimento al precedente sistema di svincolo, il Consiglio Comunale può avvalersi dell'anzidetta facoltà, tenuto conto della situazione economico-sociale che vive la comunità amministrata e, al contempo, dell'opportunità di innescare un processo virtuoso di stimolo del mercato immobiliare e degli interventi edilizi connessi alla liberazione dai vincoli in materia;
- che, pertanto, in armonia con il principio di diritto espresso dalla Corte dei Conti Sezione Autonomie, deliberazione n. 10/2015, la formula di calcolo di cui al citato comma 48 art.31 L. 448/1998, è la seguente : *valore venale x 50% - oneri rivalutati (su base ISTAT FOI tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree)*, da utilizzare, a sua volta, ai fini della formula di calcolo prevista dal DM MEF n.151/2020;
- che, intanto, gli uffici hanno predisposto appositi fogli di calcolo, da rendere disponibili anche sul sito on line comunale al fine delle valutazioni di convenienza degli interessati, fatte salve le verifiche di competenza degli uffici sui calcoli effettuati dai privati;
- che detti fogli-schemi sono allegati come segue, ferme restando le competenze gestionali ex art. 107 TUEL dei competenti uffici in ordine alla relativa utilizzazione nonché alle verifiche sui calcoli effettuati dai privati:
 - a) Foglio calcolo valore immobiliare ex art.31 comma 48 L. 488/1998, secondo la formula di cui al precedente terzo capoverso delle premesse;
 - b) Foglio calcolo formula DM 151/2020 – svincolo dir. proprietà;
 - c) Foglio calcolo formula DM 151/2020 – svincolo dir. superficie;

Considerato che nella riunione del 14.1.2020, alla presenza del Pres. Comm. AAGG Cons. Blè, dell'Ass. Viggiano, della Funzionaria dott.ssa Maria De Florio del Settore Patrimonio, della dott.ssa Tarquinio del Servizio Appalti, del dott. Claudio Boccuni – informatico comunale, come d'intesa tra tutti i partecipanti alla stessa riunione, pur premettendo i dubbi in ordine alla persistente vigenza del riferimento alla determinazione del prezzo massimo di alienazione degli alloggi di edilizia economica e popolare nel sistema delineato dal decreto del MEF n. 151/2020, si è proposto, al fine di eliminare ogni querelle o incertezza in materia, nonché al fine di semplificare la molteplicità dei criteri di calcolo del prezzo stesso contenuti in numerosissime convenzioni (ex art. 35 comma 8 lettera e) L. 865/1971) e spesso di complessa determinazione, di prevedere convenzionalmente, quale criterio di calcolo (del prezzo massimo di cessione), quello del corrispettivo risultante da ciascun atto di “assegnazione di alloggio a socio di cooperativa” in proprietà piena o superficaria o “atto di compravendita” (tra impresa e beneficiario), rivalutato in base agli indici FOI dell'ISTAT alla data dell'operazione da effettuarsi;

Dato atto che la suddetta proposta è stata trasmessa per eventuali osservazioni al Consiglio Notarile di Taranto, che con nota del 25.1.2021 ha comunicato di attendere le modalità operative che il Comune di Taranto vorrà porre in essere;

Tanto premesso, posto che occorre prendere atto e recepire le indicazioni del predetto decreto MEF, si propone la presente deliberazione.

F.to Il Responsabile Dott.ssa Maria De Florio

IL CONSIGLIO COMUNALE

Lette la relazione e la presente proposta che precedono, depositate in atti;

Visti i seguenti pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D. Lgs. n° 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica e contabile:

parere di regolarità tecnica della Resp. della Struttura complessa Patrimonio- Politiche Abitative, espresso in data 26/01/2021,

F.to Dott.ssa Maria De Florio;

parere di regolarità contabile del Dirigente della Direzione Programmazione Finanziaria espresso in data 27/01/2021,

F.to Dott. Antonio Lacatena;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 ed in particolare l'art.194;

Visto il parere della commissione AAGG in data 29/01/2021 prot. n. 12884;

Uditi gli interventi di seduta , di cui al resoconto di stenotipia registrato e trascritto;

Con l'assistenza e la collaborazione del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97 TUEL, nell'esercizio delle relative funzioni;

Con la seguente votazione in forma elettronica e palese dei presenti al momento della stessa:

Votanti n. 19

Favorevoli n. 19 (Lonoce, Fuggetti, Pulpo, Albani, Mele, Blè, Festinante, Brisci, Fornaro, Simili, Azzaro, Ciraci, Casula, Lupo, Zaccheo, Di Todaro, Galluzzo, Cotugno, De Martino)

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

DELIBERA

- 1) di prendere atto di quanto in premessa quale parte integrante nonché motivazione del presente atto

e, per l'effetto, d'integrare la DCC n. 164/2020 come di seguito disposto;

- 2) preso atto dell'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti Sezione Autonomie ex deliberazione n. 10/2015, di applicare, per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ex art. 31 comma 48 della L. 448/98 e conseguentemente del parametro di riferimento per lo svincolo del prezzo massimo di cessione ex art. 31 comma 49 bis della L. 448/98 e successivo D.M. MEF 151/2020, il massimo abbattimento del valore venale nella misura del 50 ;
- 3) di esercitare, pertanto, per le ragioni espresse in premessa e tenuto conto del verbale della Commissione AAGG, la facoltà di cui all'art. 31 comma 48 L. 448/1998, disponendo l'abbattimento del valore venale fino al 50%, secondo la seguente formula: *valore venale x 50% - oneri rivalutati (su base ISTAT FOI tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree)*, ai fini dell'applicazione, a sua volta, della formula di cui all'art. 1 del DM MEF n. 151/2020;
- 4) di prendere atto degli allegati fogli – schemi di calcolo, ferme restando le competenze gestionali ex art. 107 TUEL dei competenti uffici in ordine alla relativa utilizzazione nonché alle verifiche sui calcoli effettuati dai privati:
 - a) Foglio calcolo valore immobiliare ex art.31 comma 48 L. 488/1998, secondo la formula di cui al precedente punto 3);
 - b) Foglio calcolo formula DM 151/2020 – svincolo dir. proprietà;
 - c) Foglio calcolo formula DM 151/2020 – svincolo dir. superficie;
- 5) Di stabilire, al fine di eliminare ogni querelle o incertezza in materia, nonché al fine di semplificare la molteplicità dei criteri di calcolo del prezzo stesso contenuti in numerosissime convenzioni (ex art. 35 comma 8 lettera e) L. 865/1971) e spesso di complessa determinazione, di prevedere convenzionalmente, quale criterio di calcolo (del prezzo massimo di cessione), quello del corrispettivo risultante da ciascun atto di “assegnazione di alloggio a socio di cooperativa” in proprietà piena o superficaria o “atto di compravendita” (tra impresa e beneficiario), rivalutato in base agli indici FOI dell'ISTAT alla data dell'operazione da effettuarsi.
- 6) di pubblicare sul sito on line comunale i predetti fogli-schemi, al fine delle valutazioni di convenienza degli interessati, fatte salve le verifiche di competenza degli uffici sui calcoli effettuati dai privati;
- 7) di incaricare i competenti uffici dell'esecuzione del presente atto nel rispetto delle rispettive prerogative e responsabilità di cui all'art. 107 TUEL, con specifico riguardo agli adempimenti e alle verifiche gestionali di competenza degli stessi.

Successivamente, con separata votazione, per alzata di mano, il cui esito è accertato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Votanti n. 19

Favorevoli n. 19 (Lonoce, Fuggetti, Pulpo, Albani, Mele, Blè, Festinante, Brisci, Fornaro, Simili, Azzaro, Ciraci, Casula, Lupo, Zaccheo, Di Todaro, Galluzzo, Cotugno, De Martino)

Contrari n. 0

Astenuti n. 0

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza a provvedere, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lvo n. 267/2000, con la seguente votazione:

Il presente verbale viene così sottoscritto.

Presidente del Consiglio

F.to Lucio Lonoce

Segretario Generale

F.to Eugenio De Carlo

Attestato di Pubblicazione

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Informatico di questo Comune sul sito istituzionale 15 giorni consecutivi a partire dalla data di pubblicazione (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e art. 32, comma 1, della legge 18/06/2009 n. 69).

Taranto, lì

Segretario Generale

F.to Eugenio De Carlo

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- È stata dichiarata immediatamente eseguibile il giorno 12/02/2021 (art. 134 - c.4 - D.Lgs. 267/2000);
- Diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - c.3 - D.Lgs. 267/2000);

Taranto, lì 12/02/2021

Segretario Generale

F.to Eugenio De Carlo

E' copia conforme all'originale ad uso amministrativo

Taranto, lì 12/02/2021

Segretario Generale

F.to Eugenio De Carlo