



Comune di Cattolica Provincia di Rimini



VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 61 DEL 29/10/2020

ATTO DI INDIRIZZO - TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DELLE AREE RICOMPRESE NEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) - DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO DELLE AREE DA CEDERSI IN PROPRIETÀ.

L'anno duemilaventi , il giorno ventinove , del mese di Ottobre , nella Residenza Municipale – Palazzo Mancini – in videoconferenza, come previsto dall'art.1 del Decreto del Presidente del Consiglio Comunale n.1 del 30/3/2020, il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria in Prima convocazione.

Alle ore 21:05 il Presidente procede all'appello dal quale risultano presenti e assenti i seguenti consiglieri:

Cognome Nome	Pr.	Cognome Nome	Pr.
GENNARI MARIANO	P	CALBI MAURO	P
POZZOLI SILVIA	P	VENTURINI CLAUDIA	P
GIROMETTI FABRIZIO	P	MONTANARI ALESSANDRO	P
BOLOGNA MAURIZIO	P	BENELLI GASTONE	A
BORESTA MARCO	A	VACCARINI FEDERICO	P
GROSSO SIMONA	P	SECCHI MARCO	P
MARCOLINI FRANCESCO	P	GESSAROLI MASSIMILIANO	P
PRIOLI MAURA	P	CECCHINI MARCO	P
VANNI BRUNO FRANCO	P		

PRESENTI N. 15

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio Comunale dott. Silvia Pozzoli

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale dott. Andrea Volpini.

I consiglieri Boresta Marco e Benelli Gastone sono assenti giustificati.

Il presidente, constatato che il numero dei Consiglieri intervenuti è legale, dichiara la seduta valida, aperta e pubblica.

Sono presenti gli assessori: OLIVIERI NICOLETTA, BATTISTEL FAUSTO ANTONINO, FILIPPINI LUCIO, STOPPIONI MARIA LUISA, CERRI DANIELE .

Visti i PARERI previsti dall'art. 49 – 1° comma – del T.U. EE.LL. di cui al Decreto Leg.vo 18.8.2000 n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente del Consiglio, come previsto dal proprio Decreto n.1 del 30/03/2020, ripete l'appello al fine di accertare continuità e qualità della connessione di tutti i consiglieri presenti.

VISTA l'allegata proposta di delibera n. 41 (proponente: BATTISTEL FAUSTO ANTONINO) predisposta in data 09/07/2020 dal Dirigente Settore 02;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, (allegati all'originale del presente atto):

- a) Parere Favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 14/10/2020 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 02 BENZI RICCARDO / ArubaPEC S.p.A. ;
- b) Parere Non necessario per la Regolarità Contabile espresso in data 14/10/2020 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa RUFER CLAUDIA MARISEL / INFOCERT SPA;

Relaziona l'Assessore Battistel Fausto Antonino che cede la parola al Dirigente Benzi Riccardo per la relazione tecnica;

Seguono interventi: Consigliere Gessaroli Massimiliano, Sindaco Gennari Mariano, Dirigente Benzi Riccardo, Assessore Battistel Fausto Antonino, Consigliere Montanari Alessandro;

Gli interventi sono riportati integralmente nella registrazione digitale della seduta disponibile nel sito web dell'Amministrazione comunale.

Successivamente la proposta viene sottoposta a votazione per appello nominale:

Consiglieri presenti n.15

Gennari Mariano - Favorevole
Pozzoli Silvia - Favorevole
Girometti Fabrizio - Favorevole
Bologna Maurizio - Favorevole
Grosso Simona - Favorevole
Marcolini Francesco - Favorevole
Prioli Maura – Favorevole
Vanni Bruno Franco - Favorevole
Calbi Mauro – Favorevole
Venturini Claudia - Favorevole

Montanari Alessandro - Astenuto
Vaccarini Federico - Astenuto
Secchi Marco - Astenuto
Gessaroli Massimiliano - Astenuto
Cecchini Marco - Astenuto

Astenuti n.5 (PD, CnC, Lega)

Votanti n.10

Favorevoli n.10 (M5S)

Contrari n.//

D E L I B E R A

- 1) – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 41

INOLTRE

Vista la segnalazione di urgenza presente nella proposta di delibera;

Riscontrato il voto favorevole espresso dalla maggioranza dei componenti il Consiglio Comunale così espresso per appello nominale:

Consiglieri presenti n.15

Gennari Mariano - Favorevole

Pozzoli Silvia - Favorevole

Girometti Fabrizio - Favorevole

Bologna Maurizio - Favorevole

Grosso Simona - Favorevole

Marcolini Francesco - Favorevole

Prioli Maura – Favorevole

Vanni Bruno Franco - Favorevole

Calbi Mauro – Favorevole

Venturini Claudia - Favorevole

Montanari Alessandro - Astenuto

Vaccarini Federico - Astenuto

Secchi Marco - Astenuto

Gessaroli Massimiliano - Astenuto

Cecchini Marco - Astenuto

Astenuti n.5 (PD, CnC, Lega)

Votanti n.10

Favorevoli n.10 (M5S)

Contrari n.//

Il presente atto è dichiarato,

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – D.Lgs. 18-08-2000, n. 267

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 81 e n. 82 del 20/12/2019, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2020-2022;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 09/01/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020/2022: assegnazione risorse finanziarie;

PREMESSO:

Che con la legge 662/1996 (finanziaria 1997) all'art.3, comma 64 è stata data ai comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27, L.865/1971;

Che l'art.11 della L.273/2002 che ha sostituito l'art.3, comma 64 di cui sopra, stabiliva che *"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"*;

PRESO ATTO che non risulta sia stato emesso apposito provvedimento in tal senso;

RITENUTO che in tema di variazioni del valore venale in zone P.I.P., occorra doversi riferire a procedimenti consimili di cui si è a conoscenza ed in particolare di avvalersi della perizia del CTU del 06/07/2012 (vedi Esecuzione Forzata del Tribunale di Rimini rep.000129/11) che quantifica tale importo in 100€/mq.

ATTESO che con mail del 30/09/2020 il Settore Patrimonio sulla base delle analisi effettuate ipotizzava un valore venale di congruità compreso tra 90-120€/mq. per le aree edificabili già urbanizzate;

CONSIDERATO che il piano particolareggiato per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) è stato approvato con delibera di C.C. n.118 del 23.9.1994 e successive varianti n.7 del 2.2.1999, n.46 del 27.6.2000, n.24 del 21.3.2001, n.26 del 23.4.2002 e n.3 del 2.2.2004 e che alla data odierna alcuni lotti del piano (contrassegnati con il n. da 1 a 7 nell'allegato) risultano ancora in diritto di superficie e che appare opportuno comunicare a detti concessionari la possibilità di poter procedere alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà come stabilito dalla legge 662/1996 (finanziaria 1997) all'art.3, comma 64;

PRESO ATTO che non è stato deliberato alcun regolamento che introduce le modalità per l'acquisizione del diritto di proprietà per le aree ricadenti nel piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) che ne stabilisca i valori di riscatto e che per tale motivazione non esiste un procedimento di calcolo che determini il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie ma che questo può essere determinato dai comuni ai sensi di legge quale differenza tra il valore venale attuale dell'area artigianale in proprietà ed il valore dell'area artigianale in diritto di superficie rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo;

CONSIDERATO che la trasformazione del diritto di superficie delle aree edificate in

piena proprietà deve avvenire dietro pagamento di un corrispettivo e che il valore minimo di cessione ai sensi dell'art.3 comma 64 della L.662/1996, modificato ed integrato dalla L.273/2002, si deve determinare, operando, come su riportato, la differenza tra la stima del valore venale del terreno oggetto di cessione, valutato al momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, e la stima del valore del diritto di superficie del terreno oggetto di cessione valutato al momento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà;

CONSTATATO:

Che il valore venale del terreno, valutato al momento della reale trasformazione, potrebbe subire variazioni anche significative a causa di condizioni e situazioni eccezionali dovute a trasformazioni socio-economiche indeterminabili ed imprevedibili come quelle prodotte dalla perdurante crisi economica dell'edilizia o dalla recente emergenza coronavirus;

Che per calcolare il valore di cessione delle aree in diritto di proprietà ci si è basati sul valore venale determinato dalla perizia del CTU del 06/07/2012 (vedi Esecuzione Forzata del Tribunale di Rimini rep.000129/11 e che tale valore, pari a 100euro/mq., rivalutato sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, si attesta indicativamente in **euro 103,9** (100€/mq. stimato a luglio 2012x rivalutazione ISTAT dal luglio 2012 a gennaio 2020 = 1,039 (100 x1,039=103,9));

PRESO ATTO:

Che ai sensi della L.865/1971, art.35 gli interessati sono già proprietari superficiali delle aree per una quota determinata fino al 60% e che pertanto il costo del diritto di proprietà non può superare il 40% dei prezzi di cessione del diritto di proprietà e che pertanto il valore massimo di cessione del diritto di superficie si attesterà indicativamente in **euro 41,56** (103,9x40%);

Che i vincoli dettati dalle convenzioni sottoscritte dagli interessati che hanno acquistato le aree del P.I.P. in diritto di superficie saranno rimossi liberalizzando la circolazione degli immobili stessi agevolando il concessionario che, diventando pieno proprietario, verrà a godere di una particolare gratificazione patrimoniale con la possibilità disporre ampiamente dell'immobile acquisito in diritto di proprietà;

Visti:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Tutto ciò premesso e considerato

D E L I B E R A

1) - le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

2) - di stabilire che il valore unitario di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ovvero “*il corrispettivo delle aree cedute in proprietà*”, determinato ai sensi del citato art. 11 della legge 273/02 debba essere stabilito alla data della presente delibera indicativamente in **euro 41,56 al mq.** in quanto tale valore dovrà essere determinato con esattezza al momento della reale

trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà attraverso il procedimento di cui ai commi precedenti;

3) - di approvare l'allegato "A" quale parte integrale e sostanziale della presente deliberazione che individua le aree del P.I.P. ancora gravate dal diritto di superficie a favore dei concessionari;

4) - di procedere alla verifica ed agli eventuali riconteggi del diritto di superficie delle aree del P.I.P. al fine di dare la possibilità a tutti gli assegnatari di poter procedere al riscatto delle aree in diritto di superficie come stabilito dalla legge 662/1996 (finanziaria 1997) all'art3, c.64;

5) - di dare mandato al Dirigente del Settore 2 di sottoscrivere gli atti conseguenti e curare e rettificare eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale degli immobili nonché nell'individuazione dei nominativi dei soggetti costituenti controparte, nonché di precisare e ripartire superfici, prezzi o valori ad ogni effetto, anche fiscale, e includere clausole d'uso o di rito;

6) - di concedere, purchè siano stati rispettati gli obblighi di concessione stabiliti dalle singole convenzioni per l'assegnazione del diritto di superficie, piena liberatoria, ovvero di riconoscere la piena titolarità del diritto ai soggetti già detentori di un diritto di superficie da rilasciarsi da parte dell'autorità competente;

7) - di rinviare a successivi provvedimenti di Giunta Comunale e dirigenziali l'attuazione del presente atto di indirizzo;

8) - di dare atto che per gli introiti derivanti dall'attività di trasformazione del diritto di superficie e di eliminazione dei vincoli delle aree in diritto di proprietà è stato creato un apposito capitolo sul bilancio 2020 avente ad oggetto "conguaglio per trasformazione diritto di superficie in proprietà aree PIP" (Cap. entrata 830001);

9) - di stabilire che con l'adozione del presente atto è automaticamente abrogato ogni altro atto precedentemente assunto in contrasto con la presente deliberazione;

10) - di portare a conoscenza la presente deliberazione alle n.7 aziende del P.I.P. in elenco allegato a tutt'ora esercitanti la loro attività in diritto di superficie nell'eventualità che le stesse siano interessate alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

11) - di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa intendendosi completamente a carico dei proprietari, delle unità interessate alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ogni onere e costo;

12) - di dare atto che il responsabile del procedimento è il dott. Riccardo Benzi;

13) - di inviare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici: Segreteria, Tributi;

14) - successivamente, data l'urgenza, con voti favorevoli dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c 4 D. Lgs. 267/2000

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
SILVIA POZZOLI

IL SEGRETARIO COMUNALE
ANDREA VOLPINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)