



Comune di Legnaro

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE - N° 56

Sessione – Seduta Pubblica di 1^a convocazione.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to Bettini Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Baldo Fabrizio

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Reg. n° 948

Certifico, io sottoscritto Incaricato alla pubblicazione, che copia del presente Verbale viene pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune per il periodo di 15 giorni:

Dal 23-12-2014

Al 07-01-2015

Addi 23-12-2014

L'INCARICATO COMUNALE

F.to Schiavon Lorenza

- Non più soggetta a controllo preventivo di legittimità, in quanto con la riforma introdotta con la Legge Costituzionale n. 3/2001 l'abrogazione dell'art. 130 della Costituzione ha reso non più operativi i controlli di legittimità sugli Atti degli Enti Locali.

- Inviata copia al Difensore Civico su iniziativa (art. 134, c. 1, del D.Lgs. 18/08/200, nr. 267).

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio online senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza e, ai sensi dell'art. 134 c. 3 del T.U. D.lgvo n. 267/2000 E' DIVENUTA ESECUTIVA
IL 02-01-2015

**Il Responsabile Ufficio Segreteria
Rostellato Alessandro**

OGGETTO

Aree PEEP - Rimozione dei vincoli delle unità abitative e loro pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 49 bis (e comma 49 ter) Legge 23 dicembre 1998 n° 448, così come introdotto dalla L. 12 luglio 2011 e 106 e successivamente modificato dalla L. 14/2012 di conversione del D.L. 70/2011.

L'anno duemilaquattordici il giorno diciotto del mese di dicembre alle ore 18:30 nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale

Bettini Giovanni	Presente
Licata Cristina	Presente
Morandin Alessia	Presente
Oregio Catelan Ivano	Presente
Maniero Roberto	Presente
Danieletto Vincenzo	Presente
Conte Thomas	Presente
Perin Marina	Presente
Miolo Maurizio	Presente
Bianchini Davide	Presente
Universi Deborah	Presente
Collesei Lorenzino	Presente
Borsetto Claudio	Presente

Partecipa alla seduta il Sig. Baldo Fabrizio SEGRETARIO COMUNALE.

Il Sig. Bettini Giovanni nella sua qualità di Sindaco-Presidente assume la Presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio gli scrutatori i Sigg.

Maniero Roberto
Perin Marina
Collesei Lorenzino

OGGETTO: Aree PEEP - Rimozione dei vincoli delle unità abitative e loro pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 49 bis (e comma 49 ter) Legge 23 dicembre 1998 n° 448, così come introdotto dalla L. 12 luglio 2011 e 106 e successivamente modificato dalla L. 14/2012 di conversione del D.L. 70/2011.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Legnaro in ottemperanza ai disposti della Legge n° 448 del 23/12/1998 e precisamente ai sensi dell'art. 31 commi 45, 46, 47, 48, 49 e 50 si è dotato dei seguenti atti:
 - deliberazione di Giunta Comunale n° 42 del 20/02/2003 esecutiva ai sensi di Legge, con la quale è stato incaricato l'arch. Paolo Bison "**Legge 23/12/1998, n° 448 artt. 31 commi da 45 a 48 - Determinazione del valòre di trasformazione delle aree assegante nel piano di zona comunale**" di cui alla relazione/elaborati acquisiti al prot. Comunale n° 8649 del 07/10/2003;
 - deliberazione di Consiglio Comunale n° 36 del 06/08/2003 esecutiva ai sensi di Legge, avente ad oggetto: "**Aree P.E.E.P. - applicazione legge n° 448/98 art. 31 commi 45 e 50 criteri applicativi**", con la quale si individuavano le aree oggetto di applicazione della legge liberatoria dai vincoli esistenti;
 - delibera di Giunta Comunale n° 251 dell' 11/12/2003 esecutiva ai sensi di Legge, avente ad oggetto: "**Aree P.E.E.P. - applicazione legge n° 448/98 art. 31 commi 45 e 50 proposta di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e trasformazione delle convenzioni in essere**";
 - nella delibera di Giunta Comunale n° 251/2003 sopra citata, si riportava fra l'altro:
 - la proposta ai soggetti assegnatari la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con la contestuale possibilità di cancellazione (per coloro che ne fanno richiesta), dei vincoli gravanti sull'immobile, verso pagamento di un corrispettivo calcolato a norma della precitata legge e per gli assegnatari in diritto di proprietà la sostituzione delle convenzioni originarie stipulate ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865 e ss.mm.ii. e la cancellazione dei vincoli gravanti l'alloggio verso pagamento di un corrispettivo calcolato a norma della precitata Legge;
 - veniva approvata la tabella riepilogativa finale complessiva dei costi "aggiornamenti" dove sono elencate tutte le ditte assegnatarie della zona PEEP oggetto di trasformazione;
 - per ogni assegnatario sono stati calcolati i contributi concessori per la liberatoria come risultanti dalla tabella sopra citata;
 - delibera di Giunta Comunale n° 51 del 04/03/2004 esecutiva ai sensi di Legge, avente ad oggetto: "**Aree P.E.E.P. - applicazione legge 23/12/1998 n° 448/98 art. 31 commi 45 e 50 proposta di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e trasformazione delle convenzioni in essere - formalizzazione contratti - affido incarico ai sigg. Geom. Mario Ranzato e Sonia Biscaro**";
 - delibera di Giunta Comunale n° 5 del 13/01/2005 esecutiva ai sensi di Legge, avente ad oggetto: "**Aree P.E.E.P. - applicazione legge n° 448 del 23/12/1998 art. 31 commi 45-50 proposta di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e trasformazione delle convenzioni in essere - Determinazione valore di cessione**", nella quale era altresì prevista la proroga al 31/12/2005 degli stessi valori di cessioni del diritto di superficie e della trasformazione delle convenzioni approvati con delibera di Consiglio Comunale n° 36/2003 e di Giunta Comunale n° 251/2003 sopra riportate.

PREMESSO che:

- il D.L. **13 maggio 2011** n° **70** convertito in Legge n° **106** del **12 luglio 2011**, ha aggiunto nel corpo dell'art. **31** della Legge **23 dicembre 1998** n° **448** i commi **49 bis** e **49 ter** che di seguito si riportano:
 - **49 bis**: "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'art. 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 L. 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 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281";
 - **49 ter**: "Le disposizioni di cui al comma 49 bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380";
- successivamente l'articolo **29** comma **16 undecies** del D.L. n° **216/2001** convertito in Legge n° **14/2012** di conversione del cosiddetto **Decreto mille proroghe del 2011**, pubblicata in Gazzetta Ufficiale il **27 febbraio 2012**, ha stabilito che a decorrere dal **1 gennaio 2012**, la percentuale di cui al comma **49 bis** sopra citato, venisse stabilita dai Comuni, anziché dal Ministero dell'economia e delle finanze (sino ad allora rimasto inerte), riservando pertanto agli Enti locali una possibile valutazione discrezionale, ("*A decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e' stabilita dai comuni.*");
- in forza delle suddette disposizioni normative, le unità abitative che, **trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento** (art. **20** c. I della Legge **17 febbraio 1992** n° **179**), possono beneficiare della rimozione dei vincoli di prezzo e canone di locazione sono quelle oggetto delle seguenti convenzioni:
 - convenzioni attuative dei **PEEP**, stipulate ai sensi dell'art. **35** della Legge n° **865/1971**, per la concessione dell'area in diritto di superficie o cessione in diritto di proprietà;
 - convenzioni stipulate ai sensi dei commi **45** e seguenti dell'art. **31** della Legge n° **448/1998** per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà ovvero per la soppressione dei vincoli di inalienabilità ex Legge **865/1971**, per le quali non siano ancora scaduti i termini di validità;
 - convenzioni ex art. **18 DPR. 6 giugno 2001** n° **380**;
- pertanto, ai sensi dell'art. **31** comma **49 bis** sopra citato, con le modifiche introdotte dalla Legge **14/2012** la rimozione dei vincoli in questione è subordinata:
 1. al decorso di almeno cinque anni dalla data di stipula dell'atto del primo trasferimento;
 2. alla richiesta del singolo proprietario;
 3. alla determinazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale del richiedente, tenendo conto

anche di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, secondo i criteri stabiliti dal Comune;

4. alla stipulazione di un atto in forma pubblica soggetto a trascrizione avente per oggetto la rimozione dei vincoli medesimi.

PRECISATO che:

- in applicazione di quanto previsto dal comma **48** Legge n° **448/1998**, per il corrispettivo da versare al Comune per l'acquisto in proprietà dell'area e per la sostituzione della convenzione originaria, nonché per la liberazione dai vincoli PEEP, veniva assunto come parametro la normativa allora vigente e riguardante l'indennità di esproprio e precisamente, il valore corrispondente a circa il **50%** di quello di mercato, così come avveniva in applicazione dell'art. **5 bis** comma **1** del DL n° **333/1992** ;
- con sentenza della Corte Costituzionale del **24/10/2007** n° **348/2007**, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale della normativa sopra richiamata (art. **5 bis**);
- in materia di indennità di espropriazione, l'art. **2**, comma **89**, della Legge n° **244/2007** ha modificato il D.P.R. n° **327/2001** determinando l'indennità di esproprio in misura pari al **valore venale del bene** da espropriare e non più pari al valore corrispondente a circa il **50%** di quello di mercato, così come avveniva in applicazione del citato art. **5 bis**;
- la diretta applicazione della sopra citata modifica legislativa afferente la determinazione del corrispettivo ai fini del calcolo per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e della liberazione dei vincoli, è stata oggetto di pronunce contrastanti da parte della **Corte dei Conti**, contrasto che è stato recentemente risolto, con la delibera delle **Sezioni Riunite** n° **22/2011** la quale ha stabilito che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà su aree PEEP deve essere determinato applicando la **riduzione del 40% (in misura pari al 60% del valore venale) al valore pieno del bene**.

RILEVATO che, diversamente da quanto previsto in origine dal sopra citato Decreto Legge n° **70/2011**, viene ora sostanzialmente rimandata ai comuni la determinazione della percentuale da applicare per **l'eliminazione di tutti i vincoli PEEP**, su richiesta del proprietario, è possibile vendere e/o svincolare l'alloggio, **dopo cinque anni dalla data del primo trasferimento**, così come stabilito dalla Legge n° **106** del **12/06/2011**.

PRECISATO che, ai sensi del medesimo art. **31**, comma **49 bis**, Legge n° **448/1998**, il corrispettivo aggiuntivo da versare per l'eliminazione del vincolo sul prezzo massimo di cessione deve essere "... 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. ..., anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo ...";

CONSIDERATO altresì:

1. che il comma **49 bis** dell'art. **31** della Legge n° **448/1998**, così come modificato dalla Legge **14/2012**, stabilisce che il corrispettivo per la rimozione dei predetti vincoli sia pari ad una percentuale applicata al **60%** del valore di mercato dell'area, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie/proprietà aggiornati, successivamente ridotta in proporzione alla durata residua del vincolo;
2. che il comma **49 ter** dell'articolo **31** della Legge n° **448/1998** prevede per gli interventi convenzionati ai sensi degli articoli **17** e **18** del D.P.R. **380/2001** (già articoli **7** e **8** della Legge **10/1977**), ossia all'edilizia convenzionata realizzata su aree di proprietà degli operatori privati, la possibilità di eliminare i vincoli, stabilendo comunque di uniformare tali parametri alle disposizioni del comma **49 bis**; pertanto, il corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli risulterà pari al **60%** del valore delle aree attualizzato, per adeguare il criterio di calcolo a quello stabilito dall'articolo **31** della Legge n° **448/1998**, riducendolo in relazione alla durata residua del vincolo;
3. che la finalità perseguita e dichiarata dalla Legge n° **106/2011** consiste nel favorire la libera circolazione dei beni immobili convenzionati, senza "svilire" tuttavia le finalità proprie

delle vigenti norme in materia di edilizia convenzionata (Legge **865/1971** e D.P.R. **380/2001**);

4. che la Legge n° **106/2011**, insieme all'obiettivo di "monetizzare" il peso dei vincoli convenzionali sul prezzo delle rivendite degli alloggi, ha voluto introdurre uguali criteri di calcolo per tutte le tipologie di convenzioni, così come indicato al comma **49 ter** e le situazioni esistenti, attraverso la definizione della "percentuale" di cui al comma **49 bis**, "mitigata" da una riduzione che tenga conto della durata residua dei vincoli derivanti dalla convenzione in essere.

RITENUTO di considerare al fine del calcolo del valore degli alloggi, la **rendita catastale quale base di calcolo**, in considerazione del fatto che tale criterio risulta utilizzato da diverse norme, quali ad esempio l'imposta di registro (art. **52** del D.P.R. **131/1986**), di alloggi di edilizia residenziale pubblica (Legge **560/1993**).

PRECISATO che per quanto sopra esposto, il **valore dell'alloggio**, verrà considerato applicando la seguente formula:

(Fabbricati): **Rendita Catastale x 100; il valore ottenuto maggiorato del 5%** =(Valore dell'alloggio - **A**).

RILEVATO che in linea con l'impostazione voluta dalla Legge n° **106/2011**, la percentuale base, di cui al comma **49bis** dell'articolo **31** della Legge n° **448/1998** viene determinata nella misura della quota parte del valore venale del bene non ancora computata ai fini del calcolo del corrispettivo stabilito dall'art. **31**, comma **48 (60% del valore delle aree)**, ovvero al **40%** del medesimo valore venale, moltiplicata per un coefficiente percentuale (**40/60%**) in ragione **proporzionale alla durata residua del vincolo convenzionale, tenendo conto degli anni residui di vincolo in relazione alla scadenza di ogni singola convenzione (D)**, comunque al netto dei primi **cinque anni** all'interno dei quali non è possibile procedere allo svincolo totale del bene ed alla data di presentazione al Comune di ogni singola istanza, in modo tale che maggiore è il numero degli anni residui rispetto alla scadenza della convenzione maggiore è l'ammontare del corrispettivo da versare ai sensi del comma **49bis** e viceversa.

CONSIDERATO che dalla verifica effettuata dal Settore Tecnico, si individua nell'**11%** circa, la **percentuale da attribuire all'incidenza dell'area (al netto dell'urbanizzazione)**, rispetto al valore dell'alloggio.

PRECISATO che la percentuale dell'**11%** deriva dal rapporto tra il costo delle singole aree ed il valore di cessione di ogni singolo alloggio PEEP di Legnaro.

DATO ATTO che per quanto sopra esposto, la percentuale dell'**11%** viene moltiplicata per il **40/60%** in ottemperanza ai disposti legislativi sopra riportati e precisamente:

11% x 60%= 6,6% = B,

11% x 40%= 4,4%= C, quali percentuali da applicare al valore dell'alloggio per l'eliminazione dei vincoli PEEP.

PRECISATO che la durata della convenzione, sarà indicata con la lettera (**N**), generalmente si tratta di convenzioni di anni **20** e/o **30**.

RITENUTO per quanto sopra espresso, di pervenire al calcolo dei corrispettivi da versare al Comune al fine della eliminazione di tutti i vincoli PEEP, nel seguente modo:

Corrispettivo da versare = (valore alloggio x 6,6%) + [(valore alloggio x 4,4%)/anni convenzione] x anni mancanti alla fine della convenzione

$$H = (A \times B) + [(A \times C)/N] \times D$$

PRECISATO altresì, che oltre al corrispettivo (**H**) così come sopra determinato, per l'applicazione di tale procedura necessita altresì che sia effettuato anche il versamento di un importo pari al costo di costruzione (all'epoca non versato), di cui al D.P.R. n° **380/2001**, art. **16**, comma **3**, calcolato in base alle tariffe in vigore alla data della richiesta di eliminazione totale dei vincoli convenzionali e/o con l'adeguamento ISTAT per tutti gli alloggi per i quali, il costo di costruzione era già stato calcolato.

RICHIAMATA la normativa Regionale ed in particolare:

- l'art. **66** della L.R. n° **11** del **13/04/2011**, che prevede per l'edilizia convenzionata (PEEP), l'introduzione di agevolazione sui prezzi di riscatto in misura superiore a quanto stabilito dall'art. **31** comma **48** della Legge **448/1998**, soggetta ai criteri dettati dalla Giunta Regionale;
- la delibera di Giunta Regionale n° **1815** del **03/17/2010**, la quale stabilisce la riduzione massima del **50%** da applicare eventualmente da parte dei Comuni, sul prezzo da corrispondere per l'eliminazione dei vincoli.

RITENUTO di non applicare tale riduzione, nella considerazione che il calcolo del valore dell'alloggio, è stato definito attraverso il valore catastale così come sopra definito.

DATO ATTO che la modalità di determinazione del corrispettivo da versare al fine della eliminazione dei vincoli PEEP, così come in premessa determinata va ad aggiornare e sostituire tutti gli altri atti già approvati.

DI STABILIRE che lo schema di domanda/richiesta di eliminazione dei vincoli e gli eventuali schemi dell'atto di svincolo stesso, da stipulare con atto in forma pubblica registrato e trascritto, saranno approvati con successivo atto di Giunta comunale.

DI PRECISARE che:

- tale procedura di rimozione/cancellazione dei vincoli in questione sarà attivabile dalla data di esecutività del presente provvedimento, presentando apposita istanza sulla base della modulistica all'uopo predisposta;
- sarà consentita altresì, la possibilità di rateizzazione a fronte della presentazione di apposita polizza fideiussoria.

RICHIAMATO il parere Legale dello Studio "**Pegoraro Greggio**" di Padova, all'uopo incaricato con determinazione n° **230/2014**.

RICHIAMATO:

- l'art. **35** della Legge n° **865/1971**;
- gli artt. **7** e **8** dell'ex Legge del **28/01/1977**, n° **10** (Legge Bucalossi);
- gli artt. **16/17** e **18** del D.P.R. n° **380/2001**;
- l'art. **3**, comma **64**, della Legge n° **662/1996** e l'art. **11** della Legge n° **273/2002**;
- la Legge **17/02/1992**, n° **179** (Legge Botta-Ferrarini);
- l'art. **31**, commi da **45** a **50**, della Legge **23/12/1998**, n° **448**, così come modificato dal D.L. n° **70/2011**;
- la Legge n° **14/2012**;
- la Legge **07/08/1990**, n° **241**;
- la L.R. n° **11** del **13/04/2011**
- i pareri espressi ai sensi del D.Lgs **267/00** e ss.mm.ii;
- la L. n° **457/1968** e ss. mm. ii.;
- il Regolamento di contabilità;
- lo Statuto Comunale.

PROPONE

1. **DI RITENERE** le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. **DI RITENERE** la **rendita catastale quale base di calcolo** per il valore degli alloggi, considerando che tale criterio risulta utilizzato da diverse norme, quali ad esempio l'imposta di registro (art. **52** del D.P.R. **131/1986**), alloggi di edilizia residenziale pubblica (Legge **560/1993**).
3. **DI APPROVARE** i criteri di calcolo per la determinazione del corrispettivo da versare al Comune ai fini della **eliminazione di tutti i vincoli PEEP**, ai sensi della Legge n° **448/1998**, art. **31**, comma **48** e della Legge **12 luglio 2011**, n° **106**, che ha convertito con modificazioni il Decreto Legge **13 maggio 2011**, n° **70**, all'articolo **5**, comma **3 bis**, come modificata dalla Legge n° **14/2012**, che ha introdotto i commi **49bis** e **49ter** all'articolo **31** della Legge n° **448/1998**.
4. **DI PRECISARE** che, ai sensi dell'art. **31** comma **49 bis** sopra citato, con le modifiche introdotte dalla Legge **14/2012** tutti i proprietari di alloggi PEEP del Comune di Legnaro, possono ottenere la rimozione dei vincoli in parola, obbligatoriamente alle seguenti condizioni:
 - sia già trascorso, dalla data di stipula della convenzione per la cessione in proprietà superficaria o in proprietà dell'alloggio PEEP, un periodo di 5 anni;
 - alla richiesta del singolo proprietario;
 - sia stipulato e sottoscritto l'atto notarile di eliminazione totale dei vincoli;
 - sia effettuato il pagamento dei corrispettivi previsti, così come risultante dalla formula sotto riportata.
5. **DI STABILIRE** che il calcolo del corrispettivo (**H**) da versare al Comune al fine della eliminazione dei vincoli PEEP, sarà calcolato attraverso la seguente formula, così come nelle premesse specificato:
$$H = (A \times B) + [(A \times C)/N] \times D$$
6. **DI STABILIRE** che oltre al corrispettivo (**H**) così come sopra determinato, dovrà essere effettuato anche il versamento dell'importo del costo di costruzione (all'epoca non versato), di cui al D.P.R. n° **380/2001**, art. **16**, comma **3**, calcolato in base alle tariffe in vigore alla data della richiesta di eliminazione totale dei vincoli convenzionali e/o con l'adeguamento ISTAT per tutti gli alloggi per i quali, il costo di costruzione era già stato calcolato.
7. **DI STABILIRE** che tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti la procedura di rimozione dei vincoli PEEP, saranno poste interamente a carico dei proprietari degli alloggi richiedenti.
8. **DI PREVEDERE** la possibilità di rateizzazione del corrispettivo, a fronte della presentazione di apposita polizza fideiussoria.
9. **DI PRECISARE** che la procedura di rimozione/cancellazione dei vincoli PEEP sarà attivabile dalla data di esecutività del presente provvedimento, presentando apposita istanza sulla base della modulistica all'uopo predisposta.
10. **DI INCARICARE** la Giunta Comunale alla predisposizione degli schemi di domanda/richiesta di eliminazione dei vincoli e degli eventuali schemi dell'atto di svincolo (convenzione), da stipulare con atto in forma pubblica registrato e trascritto.

11. **DI DARE** mandato al Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n° 267 del 18/08/2000.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione così come sopra esposta;

VISTO il parere del Responsabile del Servizio interessato, come previsto dall'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali, che di seguito vengono riportati:

Il Consigliere Davide Bianchini (Movimento Legnaro Nuova) si chiede: "Mi chiedevo: io sono un possessore di un appartamento PEEP se potevo partecipare alla discussione e alla votazione di questo punto all'o.d.g.".

Il Sindaco ricorda: "In questo caso anche io avrei questo problema".

Il Segretario evidenzia: "E' evidente che c'è un interesse a determinare un valore. E quindi potreste essere beneficiari di questo valore; ovviamente noi abbiamo un'indicazione di metodo che viene dall'ufficio che è stato verificato dal relatore, però, evidentemente, se voi potete acquistare con questo metodo, io suggerirei per non creare danni a voi e anche agli altri cittadini eventualmente, di evitare che fosse inficiata con un giudizio di illegittimità la procedura. Io per il caso specifico mi asterrei già dalla fase di presentazione e discussione dell'argomento, non mancando il numero legale, è un provvedimento che rispetta e riprende un'evoluzione normativa, quindi, potremmo solo farci del male, diversamente.

Avete fatto bene a dirlo perché io non lo sapevo. So che la gran parte degli Statuti riporta questo cioè che quando un Consigliere ha un'incompatibilità deve uscire dall'aula e non sedersi tra il pubblico. Grazie".

Il Sindaco e il Consigliere Davide Bianchini escono dall'aula, presenti n. 11 Consiglieri.

Il Vicesindaco assume la presidenza ed illustra l'argomento e spiega: "Come aveva accennato il Segretario questa è una delibera di cui il nostro Comune era già dotato. Erano delle delibere del 2003 che a seguito di un decreto legge del 2011 e a una legge del 2012, inserita nel decreto mille proroghe, hanno inserito degli articoli nuovi il 49 bis e il 49 ter che consentono l'eliminazione di tutti i tipi di vincoli delle aree PEEP, previa corresponsione del contributo all'amministrazione comunale. L'ufficio ha predisposto, ha fatto uno studio su tutti gli edifici PEEP che ci sono con l'incidenza delle aree e il costo delle aree rispetto all'edificato ed è divenuto ad una media ponderata di incidenza, stabilita nell'11% come incidenza delle aree. Questo è stato messo a base di quanto prevedono questi due articoli per determinare il prezzo da corrispondere all'amministrazione per l'eliminazione dei vincoli.

L'arch. Giuliano Sinigaglia, Responsabile ufficio tecnico, afferma: "Premetto che è un argomento difficile e complicato. Spero di essere chiaro perché questo ragionamento ci ha fatto lavorare molto e anche confrontare molto rispetto ad altri comuni che hanno fatto questo tipo di delibera e per la verità non tantissimi sono i comuni che si sono adeguati alla normativa.

Credo che l'Assessore abbia detto tutto giusto.

Quello che volevo specificare è che dal 2003, data in cui questo Comune, correttamente secondo me, aveva dato incarico in parte esterna, la parte interna per la redazione di alcune valutazioni, in base alle possibilità, in base appunto al lavoro svolto dall'Architetto Bison, all'epoca, per dare la possibilità ad alcuni cittadini, perché era stata individuata una piccola parte del Comune di Legnaro dove era possibile fare questa cosa, credo la parte più vecchia.

Partiva da dei ragionamenti che partono ancora dalla legge 865 del 1971 e che poi di anno in anno è sempre stata cambiata. Sostanzialmente nel 2007, quando è stato fatto il decreto legislativo sui lavori pubblici il 163. Dall'altra parte è stato fatto un decreto legislativo che riguardava la parte espropriativa il 127 nel 2007.

Ci sono state delle grosse difficoltà che sono state riscontrate in parte dalla Corte dei Conti con sentenze non univoche e in base alle quali ritenevano, che sul calcolo di eventuali possibilità, di togliere alcuni vincoli legati alle aree PEEP e non andavano bene.

Uno dei commi dell'art. 5 bis prevedeva anche la possibilità di un ribasso del 50% degli importi dovuti rispetto ai valori venali dell'alloggio. La Corte dei Conti in sezioni riunite ha deciso per tutto il territorio questo 50% e non se ne doveva tenere conto, perché il decreto legislativo sulla normativa espropriativa prevedeva il valore venale del bene. Questo è un fatto fondamentale per spiegare quello che era successo.

Nel 2011 con il Decreto Mille Proroghe è stata introdotta una nuova formulazione che teneva conto di questo aspetto e, quindi, toglieva questo benefit del 50%, lasciando comunque al Ministero.....No, scusate si diceva che prima del Decreto Mille Proroghe il Ministero avrebbe votato i criteri e doveva sottostare al calcolo all'alienazione dei vincoli.

Nel 2011 è stato introdotto il Decreto Mille Proroghe e visto che il Ministero non ha fatto niente, è stato lasciato ai comuni la possibilità di decidere. L'unica che vi diciamo e che dovete calcolarlo in base alla legge all'art. 49.

Questa normativa è partita il 1° febbraio del 2012, dove i comuni possono decidere definitivamente. Le motivazioni di questa norma e che siamo arrivati ad un punto di grande difficoltà anche economica, edilizia e quant'altro. Pertanto, diamo e riportiamo alla realtà i PEEP che in questo momento non sono più necessari e sono fuori da quella che è la realtà del mercato e si vuole riportarli all'interno della realtà del mercato.

Il valore dell'alloggio poteva essere un percorso di grande difficoltà e magari più preciso. Per arrivare ad un valore di mercato oggi, io stesso faccio fatica a dirlo, se non quello che l'Agenzia delle Entrate decide. E' pur vero che da un punto di vista della legge dello Stato per quanto riguarda gli atti di compravendita di un alloggio è il valore catastale moltiplicato per 100 per il 5%. Padova continua a fare così.

Questa è la proposta per il calcolo del corrispettivo da pagare al Comune per togliere tutti i vincoli di tipo convenzionale, i vincoli del passaggio del diritto di superficie e i vincoli del prezzo massimo di vendita e/o nel caso di locazione il prezzo massimo di locazione.

Il Capogruppo Ivano Oregio Catelan spiega. "Provo a spiegare a chi non è un tecnico questo provvedimento. Esistono tuttora sul mercato due tipi di libero mercato di chi si compra l'alloggio e se lo può vendere e su questo tipo di operazioni è padrone di fare quello che ritiene più opportuno. Altro è di chi ha costruito e comprato in zona PEEP e che il legislatore ha previsto anche dei vincoli che limitano di molto la possibilità di accedere a queste opere perché le banche fanno fatica a rilasciare dei mutui a causa del vincolo del diritto di superficie. Quando si va a costruire, ma anche a vendere, ci troviamo in una situazione diversa rispetto a chi si trova in una situazione di libero mercato. Con questo provvedimento si andrebbe a creare una situazione di parità fra chi ha una proprietà in zona PEEP e chi invece ha una proprietà nel libero mercato. Chi vuole usufruire di questo deve pagare qualcosa sulla base di indicazioni di valori oggettivi che risultano dalla rendita catastale".

L'arch. Giuliano Sinigaglia, Responsabile ufficio tecnico, ricorda: "Sarebbero tre oggi a Legnaro perché l'intervento dell'Architetto Bison riguarda una piccola parte del PEEP, mentre tutti gli altri rimangono vincolati.

Il Consigliere Lorenzino Collesei (Gruppo "Per Legnaro) afferma: "La legge del PEEP è quello di evitare che uno compri un terreno ad un decimo del valore, perché è area PEEP e poi fa la speculazione e poi venderla a prezzi di mercato. Il Comune ha diritto di prelazione per l'acquisto. Cosa che non è mai stata fatta. Però, questo ha dato oggetto a persone furbette di fare speculazione.

Voglio capire con questa delibera in cui si parifica pagando una tassa dell'11% del valore catastale..”.

L'arch. Giuliano Sinigaglia, Responsabile ufficio tecnico, risponde: “L'11% viene moltiplicato per 60 e per 40, da una parte del 6,66 dall'altra del 4,4. E' un calcolo che dice la legge. Lo moltiplichiamo da una parte per l'alloggio, lo sommiamo alla moltiplicazione del valore dell'alloggio per il 4,4, diviso il numero degli anni dell'originaria convenzione, che per Legnaro è di 20 o 30, il tutto per il numero degli anni mancanti. La legge è chiara su questa cosa, obbliga che questo lo può fare solo chi ha trascorso almeno cinque anni dalla data di acquisizione di convenzionamento dell'alloggio PEEP, che ne faccia richiesta, che ne paghi il corrispettivo e contestualmente venga fatto un atto convenzionale registrato e trascritto che quell'alloggio è privo di vincoli”. Questo vale per tutte le aree PEEP”.

Il Segretario spiega: “Perché non si fanno più PEEP? Per l'edilizia convenzionata? Perché è venuto meno il presupposto dell'esproprio ad un valore irrisorio. C'è stata l'interpretazione della Corte Costituzionale che dice che se tu espropri qualcosa la devi pagare per quello che vale. Venendo meno questo, viene meno quel soggetto che ci rimetteva, il proprietario dei terreni e, quindi, l'edilizia convenzionata non ha più senso.

C'è proprio una politica di dismissione. Gli alloggi ERP, la Regione li sta dismettendo perché gli Ater non riescono a fare manutenzione e c'è tutto un contenzioso sugli affitti. A questo punto chi li occupa ne diventi proprietario. Bisogna ripensare a tutta l'edilizia convenzionata e pubblica”.

Il Consigliere Lorenzino Collesei dichiara: “Ci asteniamo”.

Registrati gli interventi, il Presidente mette ai voti la proposta di deliberazione che ottiene il seguente risultato, proclamato dal Presidente con l'ausilio dei consiglieri nominati scrutatori:

Presenti n. 11

Votanti n. 8

Favorevoli n. 8

Contrari n. ===

Astenuti n. 3 (Deborah Universi - Lorenzino Collesei – Claudio Borsetto)

DELIBERA

Di far propria la proposta di deliberazione suesposta, nella sua formulazione integrale, ovvero, senza alcuna modificazione né integrazione.

SUCCESSIVAMENTE con voti espressi per alzata di mano dai n. 8 Consiglieri votanti su n. 11 Consiglieri presenti, di cui n. 8 favorevoli e n. 3 astenuti (Deborah Universi - Lorenzino Collesei – Claudio Borsetto), proclamati dal Presidente con l'ausilio dei consiglieri nominati scrutatori,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione urgente e conseguentemente immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Entrano il Sindaco e il Consigliere Davide Bianchini, presenti n. 13 Consiglieri.

Esce il Consigliere Ivano Oregio Catelan, presenti n. 12 Consiglieri.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7 agosto 1990, n. 241 si avverte che, avverso il presente atto in applicazione del D.Lgs. 9 luglio 2010, n. 104, chiunque vi abbia interesse potrà ricorrere:

- ♦ per violazione di legge, per incompetenza ed eccesso di potere, entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto
o in alternativa
- ♦ entro 120 giorni sempre dall'ultimo di pubblicazione, al Presidente della Repubblica ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199”.

PARERI AI SENSI ART. 49 – D.Lgs. 267/00

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 63 DEL 16-12-2014 - Ufficio: EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: Aree PEEP - Rimozione dei vincoli delle unità abitative e loro pertinenze ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 comma 49 bis (e comma 49 ter) Legge 23 dicembre 1998 n° 448, così come introdotto dalla L. 12 luglio 2011 e 106 e successivamente modificato dalla L. 14/2012 di conversione del D.L. 70/2011.

In merito alla proposta di deliberazione in oggetto indicata, il sottoscritto Responsabile del servizio interessato, esprime parere: Favorevole

Data **16-12-2014.** Il Responsabile del servizio
F.to Sinigaglia Giuliano

In merito all'attestazione sulla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto indicata, il sottoscritto Responsabile del servizio ragioneria, esprime parere: .

Data . Il Responsabile del servizio
F.to Rostellato Alessandro

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Legnaro, 23-12-2014

L'Incaricato

F.to Schiavon Lorenza