



**COMUNE DI GALLARATE**  
(Provincia di Varese)

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**N. 6 DEL 25/01/2016**

OGGETTO: ADEGUAMENTO CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI CUI ALLA LEGGE 448/1998 E SS.MM.II. (DELIBERAZIONE DI C.C. N.51/2012).

L'anno **2016**, addì **25** del mese di **gennaio** con inizio alle ore **20:45**, nella Sala Consiliare di Largo Camussi n. 5, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa MORRI MARISTELLA.

		Presenti/Assenti
GUENZANI EDOARDO	SINDACO	Presente
CASILLO MARCO EMMANUELE MICHELE	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE	Presente
BONICALZI PAOLO	CONSIGLIERE	Presente
CANZIANI CORRADO	CONSIGLIERE	Assente
CATTANEO FRANCA	CONSIGLIERE	Presente
CIAMPOLI MATTEO	CONSIGLIERE	Presente
DALL'IGNA GERMANO	CONSIGLIERE	Presente
D'AMBROSIO VINCENZO	CONSIGLIERE	Presente
DE BERNARDI MARTIGNONI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Assente
DEL BENE DOMENICO	CONSIGLIERE	Assente
GIROTTI PATRIZIO	CONSIGLIERE	Presente
LAMBERTI ALDO	CONSIGLIERE	Presente
LAURICELLA CARMELO ANTONIO	CONSIGLIERE	Presente
LOZITO DONATO	CONSIGLIERE	Presente
MARROCCO JACOPO MARIA	CONSIGLIERE	Presente
MAZZA ALESSIO	CONSIGLIERE	Presente
PRADERIO PIERGIORGIO	CONSIGLIERE	Presente
QUADRELLI GIOVANNA	CONSIGLIERE	Presente
SIMEONI ALDO	CONSIGLIERE	Assente
SORBARA ANTONINO	CONSIGLIERE	Assente
SPARACIA GIOVANNI	CONSIGLIERE	Presente
TERRENI DARIO	CONSIGLIERE	Presente
TRECATE ANTONIO REMY	CONSIGLIERE	Assente
VENTIMIGLIA IVANO	CONSIGLIERE	Presente
	Totale presenti	19

Sono altresì presenti il Vice Sindaco PIGNATARO Giovanni Giuseppe Cirillo e gli Assessori Comunali: BARBAN Danilo, COLOMBO Cinzia, LOVAZZANO Alberto, NICOSIA Sebastiano, PROTASONI Angelo Bruno, SILVESTRINI Margherita.

Il Presidente del Consiglio Comunale CASILLO MARCO EMMANUELE MICHELE, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e procede alla designazione degli scrutatori: i Consiglieri CANZIANI Corrado, MARCHESI Alberto, MAZZA Alessio – Supplente: QUADRELLI Giovanna.

L'Assessore Pignataro relaziona come da registrazione in calce.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale in data 13.07.2015, n. 41, mediante la quale, ai sensi dell'art. 21-quater, comma 2, della L. 241/90, veniva sospesa l'efficacia delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 51 del 27.09.2012 e n. 48 del 19.06.2014 per un periodo di sei mesi, fatta salva la possibilità di ridurre il predetto termine ove nelle more della sospensione fosse intervenuto un chiarimento normativo, il tutto in conseguenza della deliberazione n. 10/2015 emessa dalla Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti, afferente ai criteri di determinazione dei corrispettivi disciplinati dall'art. 31, comma 48, L. 448/1998;

Dato atto che, durante il periodo di sospensione, l'Amministrazione Comunale ha promosso varie azioni presso il Parlamento, nel perseguitamento dell'auspicato chiarimento a sostegno dell'interpretazione da attribuire alla norma di riferimento nel segno di quella fatta propria da questo Comune ed avallata dalla deliberazione della Sezione Regionale della Corte dei Conti della Lombardia, in sede consultiva;

Atteso che la deliberazione di Consiglio Comunale n. 51/2012, comprendeva l'allegato 1 denominato "Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui alla Legge 448/98 e ss.mm.ii.";

Considerato altresì che:

- l'Amministrazione Comunale, nell'intento di agevolare l'esercizio della facoltà di acquisizione delle aree P.E.E.P. e assimilate ed eliminazione dei vincoli di alienabilità da parte dei cittadini interessati, ritiene di applicare comunque l'abbattimento massimo consentito dalla norma, nell'interpretazione fornita dalla Corte dei Conti – Sezione delle Autonomie, al 50%, elevando la già prevista riduzione del 40% del valore venale del bene;
- il protrarsi del periodo di sospensione, con conseguente impossibilità di definire procedimenti di cessione di aree P.E.E.P. o assimilate e/o eliminazione dei vincoli di alienabilità, produca conseguenze pregiudizievoli per gli interessati e l'Ente e pertanto in ossequio al principio di prudente ed opportuna cautela delle ragioni dell'Ente e dei soggetti privati coinvolti, nonostante l'Amministrazione Comunale continui a perseverare nella ricerca dell'auspicato chiarimento normativo a sostegno dell'interpretazione da attribuire alla norma di riferimento nel segno di quella fatta propria da questo Comune, si debba dare corso alle istanze dei cittadini interessati ad avvalersi della facoltà concessa dall'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998;

Ritenuto altresì di confermare tutto quanto deliberato in precedenti atti, inerenti la disciplina dei procedimenti di cessione e/o di eliminazione dei vincoli di alienabilità ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998, che non sia in contrasto con i principi di cui alla citata deliberazione della Corte dei Conti – Sezione Autonomia, n. 10/2015;

Visto l'allegato documento denominato "Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui alla Legge 448/98 e ss.mm.ii." (Allegato A di n. 5 pagine), mediante il quale vengono riformulati i criteri per la determinazione del prezzo di svincolo, alla luce delle considerazioni suesposte, che sostituisce il sopra citato allegato 1 di cui alla delibera consiliare 51/2012;

Dato atto che nel bilancio di previsione 2016-2018, approvato con propria precedente deliberazione n. 76 del 9.12.2015, risulta applicata una quota cautelativamente ridotta del potenziale ricavo del piano alienazioni 2016 e che, la minore stima in previsione, non va a modificare le previsioni contenute nel corrente bilancio 2016;

Dato atto che il giorno 20 gennaio 2016 si è svolta la seduta della Commissione Consiliare Urbanistica;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza del Consiglio Comunale a deliberare in merito;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, è stato formalmente acquisito il parere favorevole del Dirigente del Settore Programmazione Territoriale in ordine alla regolarità tecnica;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, è stato formalmente acquisito il parere favorevole del Dirigente del Settore Risorse economiche e finanziarie in ordine alla regolarità contabile;

Esperita la seguente votazione palese per alzata di mano, il cui esito viene proclamato dal Presidente con con l'assistenza degli scrutatori designati:

presenti:	n. 19
astenuti:	n. 4 (Consigliere Sparacia, Dall'Igna, Bonicalzi, Ciampoli)
votanti:	n. 15
favorevoli:	n. 15
contrari:	n. =

### **d e l i b e r a**

per le motivazioni indicate in premessa:

1. di approvare, ai sensi dell'art. 31, commi da 45 a 50, della Legge 23.12.1998, n. 448 e ss.mm.ii., il documento denominato "Procedura e criteri per la determinazione dei corrispettivi di cui alla Legge 448/98 e ss.mm.ii." (Allegato A di n. 5 pagine) con conseguente abbattimento al 50% del valore venale del bene, sia per gli immobili assegnati in diritto di superficie che per quelli in diritto di proprietà;
2. di confermare tutto quanto deliberato in precedenti atti, inerenti la disciplina dei procedimenti di cessione e/o di eliminazione dei vincoli di alienabilità ai sensi dell'art. 31, commi 45 e ss., L. 448/1998, che non sia in contrasto con quanto approvato al punto 1);
3. di dare atto che, a decorrere dalla data della presente deliberazione, si procederà a riavviare tutti i procedimenti sospesi a seguito della deliberazione n. 41/2015 in conformità ai criteri di cui al precedente punto 1;
4. di dare altresì atto che, la presente deliberazione, non comporta variazione del bilancio di previsione 2016-2018, approvato con propria precedente deliberazione n. 76 del 9.12.2015, al quale risulta applicata una quota cautelativamente ridotta del potenziale ricavo del piano alienazioni 2016, riservando a successivi atti le variazioni di bilancio derivanti da eventuali introiti aggiuntivi di cui al presente atto;
5. di autorizzare il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale alla sottoscrizione degli atti da stipularsi mediante rogito notarile, autorizzando lo stesso ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette a una migliore redazione degli atti;

Successivamente,

in conseguenza del fatto che sono giacenti presso il Settore Programmazione Territoriale varie richieste da parte degli aventi diritto e allo stato sospese, esperita la seguente votazione palese per alzata di mano, il cui esito proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati:

presenti:	n. 19
astenuti:	n. =
votanti:	n. 19
favorevoli:	n. 19
contrari:	n. =

**delibera altresì**

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

## PUNTO 5

### **ADEGUAMENTO CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI CUI ALLA LEGGE 448/1998 E SS.MM.II. (DELIBERAZIONE DI C.C. N.51/2012).**

**Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)**  
Relaziona l'Assessore Pignataro, prego Assessore.

**Assessore – Pignataro Giovanni Giuseppe Cirillo (Partito Democratico)**

Grazie Presidente.

Sarò davvero brevissimo data l'ora e data anche la semplicità della materia, benché la delibera abbia un contenuto ritengo importante.

Sapete che nello scorso mese di giugno questo Consiglio comunale, preso atto della sentenza della Corte dei conti sezione Autonomie, quindi diciamo versione romana, che in contrasto con quelle che sono le pronunce delle Corte dei conti regionali, non solo della Lombardia, stabiliva dei criteri di calcolo per la determinazione dei corrispettivi per l'edilizia delle aree PEEP, certamente più sfavorevoli per i cittadini e dei criteri che erano contrastanti con quelli che il Consiglio comunale aveva adottato con delibera del 2012 e 2014, questo Consiglio comunale auspicando e impegnandosi affinché in sede parlamentare si arrivasse ad un chiarimento, aveva sospeso tutte le procedure tra virgolette di svincolo di queste aree.

Ricordo che la sentenza della Corte dei conti centrale, diciamo così per comprendersi, stabiliva che il criterio di abbattimento del valore venale avesse soltanto un abbattimento e non i due che praticava il comune di Gallarate, così come la stragrande maggioranza dei comuni italiani, del 40% e del 50%.

In questi mesi, attraverso l'Onorevole Senaldi che è stato Consigliere comunale e Assessore quindi con cui vi è un rapporto di amicizia oltre che di comune appartenenza politica, sono state fatte delle iniziative parlamentari di due tipi.

Innanzitutto è stata fatta una interrogazione, interrogazione al Ministero delle Infrastrutture in data 9 settembre, la cui risposta ineffabile vi leggerò fra poco, comunque di segno negativo.

Il secondo tentativo che è stato fatto è stato invece proporre un emendamento alla legge di stabilità perché si stabilisse che i criteri di abbattimento prevedessero due abbattimenti.

Purtroppo l'emendamento è stato dichiarato improcedibile in quanto emendamento di tipo ordinatorio e perciò inammissibile nella legge di stabilità; la cosa lascia perplessi perché talvolta nella legge di stabilità entrano i provvedimenti più improbabili però questa è stata la sorte dell'emendamento proposto da Senaldi e da altri 10 deputati.

L'interrogazione che è stata precedente vede una risposta ineffabile da parte del burocrate del Ministero perché qui la sensazione è che siano più i funzionari a dare certe risposte che altri, in cui dice che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti rileva l'opportunità di attenersi all'interpretazione fornita dalla Corte dei conti.

E ineffabili il dicastero ci aggiunge anche che la cosa è molto buona per i comuni perché è auspicabile che le maggiori risorse a disposizione degli enti locali, derivanti dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà possono essere destinate anche in quota parte ai programmi di edilizia economica popolare.

In buona sostanza dice, ma tu comune devi essere molto contento che fai pagare di più i cittadini perché così avrai più soldi e questi soldi potrai investirli in edilizia economica popolare.

Purtroppo il signore che sta al Ministero dimentica un piccolo particolare, che i cittadini a condizioni troppo onerose o sono costretti, per esigenze di vita propria, o se no non svincolano e quindi i comuni non godranno di queste risorse infinite da investire nell'edilizia economica popolare.

Mi consentirebbe qualche ironia ma è un po' inevitabile leggendo alcuni documenti di interrogazione parlamentare a un numero, se qualcuno vuole collezionare e mettere in una cornice il testo gliene posso fornire una copia e sono sicuro che riceverò richieste in tal senso.

La delibera di questa sera è molto semplice, avevano due alternative alla luce di quella che è la situazione che si è creata, o sospendere, prorogare la sospensione, cioè dire noi come comune siamo convinti di avere ragione, ci prendiamo altri sei mesi in cui blocchiamo tutti gli svincoli auspicando che il Parlamento intervenga.

So che sta per essere depositato un disegno di legge di iniziativa parlamentare da diversi deputati tra cui Senaldi, però l'iter e i tempi sono assolutamente incerti.

L'ipotesi due invece è, noi applichiamo, quindi sblocciamo e revochiamo la sospensione, applichiamo i criteri più sfavorevoli stabiliti dalla Corte dei conti auspicando che poi intervenga il legislatore e quindi impegnandoci ad adeguarci a quelli che saranno i criteri che saranno previsti dal legislatore qualora servisse un adeguamento da parte dell'ente locale.

Riteniamo di dover scegliere questa ipotesi perché ci sono delle persone che hanno la necessità di svincolare il loro appartamento, ci sono dei casi di persone che hanno già acquistato un'altra casa e devono assolutamente vendere la propria e pertanto costringere questi casi a rimanere bloccati in attesa di un provvedimento auspicabile ma che ha tutta l'alea e l'incertezza che caratterizza i provvedimenti parlamentari sembra contrastante con quella che è l'esigenza dei cittadini.

Pertanto i criteri sono certamente più sfavorevoli, non li abbiamo certo voluti noi ma vi ho letto uno stralcio di quella che è l'interpretazione, c'è la sentenza della Corte dei conti e quindi ci dobbiamo adeguare, auspiciamo fortemente di poter immediatamente fare nostri criteri diversi che dovessero essere approvati dal Parlamento.

### **Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)**

Grazie Assessore.

Iniziamo il dibattito su questo punto all'ordine del giorno; chi vuole intervenire?

Consigliere Cattaneo come Presidente della commissione, certo; prego Consigliere.

### **Consigliere – Cattaneo Franca (Città è vita – Guenzani Sindaco)**

Allora, il giorno mercoledì 20 gennaio si è riunita la commissione urbanistica, sono velocissima, erano presenti i rappresentanti di Lega Nord, Città è vita, Popolo della Libertà non con un Consigliere ma con la sostituzione di Stefano Romano che poi non aveva la possibilità di procedere alla votazione; assente De Bernardi Martignoni, assente Lamberti, presenti Lozito, Marrocco, Assessore Mazza, presente Sorbara.

Sono state chiarite tutte le questioni relative questa delibera e la votazione è proceduta in questo modo, unico astenuto la Lega Nord, favorevoli Città è vita, Nuovo Centro Destra, Partito Democratico, SEL e Italia dei Valori.

### **Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)**

Grazie Presidente Cattaneo.

Ci sono interventi?

Se non ci sono interventi passiamo alle dichiarazioni di voto.

Ci sono dichiarazioni di voto?

Se non ci sono dichiarazioni di voto votiamo il punto numero 5 all'ordine del giorno, adeguamento criteri determinazione dei corrispettivi di cui alla legge 448/1998.

Consiglieri presenti? 19.

Consiglieri astenuti? 4 – Consigliere Bonicalzi, Consigliere Ciampoli, Consigliere Sparacia, Consigliere Dall'Igna.

Consiglieri favorevoli? 15.

Consiglieri contrari? Nessuno.

La delibera è approvata.

Diamo anche l'immediata esecutività; Consiglieri presenti 19.

Consiglieri astenuti? Nessuno.

Consiglieri favorevoli? 19.

Consiglieri contrari? Nessuno.

Passiamo all'ultimo punto, il punto numero 6.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
CASILLO MARCO EMMANUELE MICHELE

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa MORRI MARISTELLA



**COMUNE DI GALLARATE**

Provincia di Varese

**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**

Servizio Pianificazione Urbanistica, Espropri e Catasto

**Allegato A**

## **RELAZIONE TECNICA**

Oggetto	PROCEDURA E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI CUI ALLA LEGGE 448/98 E SS.MM.II
Data	Gennaio 2016

Il Responsabile del Procedimento  
*dott. Massimo SANDONI*  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Il Dirigente di Settore  
*arch. Marta CUNDARI*  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



### **Premesse**

- Con l'entrata in vigore della Legge 167/1962 il Comune di Gallarate ha predisposto il piano dell'edilizia economico popolare all'interno del quale sono state assegnate aree in diritto di superficie o in piena proprietà mediante convenzionamento, ai sensi della Legge 865/1971, nonché aree convenzionate ai sensi della Legge 10/77;
- con le disposizioni contenute nelle Leggi 549/1995, 662/1996 e, soprattutto, con la Legge 448/1998, il legislatore ha voluto dare impulso alle Amministrazioni Comunali affinché avviassero le procedure per trasformare il diritto di superficie in piena proprietà e per sopprimere i vincoli di godimento previsti nelle convenzioni ex art. 35 della Legge 865/1971 per le aree già cedute in piena proprietà;
- nell'ambito del processo di risanamento della finanza pubblica e della sostenibilità degli interventi pubblici, in un periodo di ristrettezze finanziarie, a partire dalla seconda metà degli anni novanta il legislatore ha avviato un intenso programma per favorire la dismissione dei beni immobili pubblici all'interno del quale si inserisce la previsione contenuta nell'art. 31 della Legge 448/1998 e ss.mm.ii.;
- le finalità che hanno indotto il legislatore ad introdurre lo strumento della trasformazione delle suddette convenzioni "PEEP" attengono senz'altro alla sfera economico-finanziaria;
- il risultato di questa operazione, a prescindere dall'effetto finanziario, è conseguenza di una politica il cui scopo è stato anche di rispondere a mutate esigenze sociali, imposte dal cambiamento delle condizioni familiari dei proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- in data 18.05.1999, con atto n. 65, il Consiglio Comunale ha deliberato la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà di tutte le aree comprese nel Piano di Zona ex L. 167/1962;
- l'articolo 5, comma 3-bis, del D.L. 13 maggio 2011, n.70, convertito con modificazioni dalla Legge 12 luglio 2011 n.106, ha introdotto il comma 49-bis all'art. 38 della Legge 448/98, rinviando alla promulgazione di un Decreto di natura non regolamentare per l'abbattimento dei corrispettivi; la medesima procedura veniva istituita anche per le convenzioni ex Legge 10/77;
- ai sensi del D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito con modificazioni dalla Legge 24 febbraio 2012, n. 14 (GU n.48 del 27.02.2012 - Suppl. Ordinario n. 36) è stato disposto, con l'art. 29, comma 16-undecies, che a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 448/98 e ss.mm.ii., è stabilita dai comuni;
- a seguito delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 51/2012 e n. 48/2014, in linea con i precedenti pareri delle Sezioni Regionali della Corte dei Conti, i corrispettivi dovuti venivano inizialmente calcolati come segue:
  - per la cessione in proprietà: corrispettivo = [(valore venale - 50%) x 60%] - oneri rivalutati;
  - per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità: corrispettivo = [(valore venale - 50%) - oneri rivalutati] x 60%;



**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**

Servizio Pianificazione Urbanistica, Espropri e Catasto

- la Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti, con delibera n.10 del 9/3/2015, pubblicata il 24 marzo 2015, si è espressa sui criteri di determinazione dei corrispettivi enunciando il principio a cui consegue una formula di calcolo dei corrispettivi per la cessione in proprietà o l'eliminazione dei vincoli di alienabilità nelle aree PEEP, diversa da quelle fatte proprie da questo Comune, e formalizzabile nel seguente modo:  
corrispettivo = valore venale x 60% - oneri 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 rivalutati.

### **Determinazione corrispettivi**

L'Ufficio si atterrà ai principi enunciati nelle seguenti pronunce:

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

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

*“Le Sezioni Riunite ritengono che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, su aree comprese nei piani approvati ai sensi della legge n. 167/1962 o delimitate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/1971, deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriaione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47”.*

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

- **Delibera n. 10 del 09.03.2015 della Sezione delle Autonomie della Corte dei Conti**: 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*



**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**

Servizio Pianificazione Urbanistica, Espropri e Catasto

*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".*

Inoltre, si specifica che:

- il valore venale del bene ai fini della determinazione del corrispettivo dovrà essere calcolato alla stregua di criteri e valori che per loro natura sono soggetti a continue oscillazioni e quindi, gli stessi, non potranno essere stabiliti "una tantum" ma dovranno essere rivisti con una scadenza annuale;
- l'art. 48, comma 2, della L.R. 12/2005 prevede l'aggiornamento annuale del contributo commisurato del costo di costruzione.

Alla luce di quanto sopra esposto si propone di esercitare la discrezionalità da parte dell'Amministrazione Comunale di addivenire alla determinazione di una percentuale (compresa tra il 40% e il 50%) di abbattimento dell'importo da corrispondere a titolo di svincolo dagli obblighi convenzionali, in considerazione della lenta ripresa dalla crisi economica, e di applicare la riduzione nella misura del 50%.

Ne consegue che per:

• **gli Immobili ex lege 865/71:**

La Legge 106/2011, all'art. 5, comma 3-bis, introduce il comma 49-bis dell'art. 31 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, stabilisce che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48.

Tale norma deve intendersi quale interpretazione autentica in ordine agli effetti esplicati dalla Legge 179/92 (cd. Legge Ferrarini- Botta) sulla Legge 865/71. Si ritiene altresì confermata tale interpretazione anche dalla recente giurisprudenza formatasi (cfr. Suprema Corte di Cassazione – Sezioni Unite Civili, n. 18135/2015).

Sia per gli immobili assegnati in diritto di superficie che per quelli assegnati in diritto di proprietà, si procederà alla determinazione del corrispettivo di svincolo attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$\text{corrispettivo} = ((\text{valore venale} \times 50\%) - \text{valore pagato attualizzato}) \times \text{superficie}.$$

Qualora si presentasse il caso di specie per il quale, l'Ente, ai sensi della legge 865/71, è tenuto al recupero dell'ammontare degli oneri dovuti per maggiori costi di espropriazione, considerando



**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**

Servizio Pianificazione Urbanistica, Espropri e Catasto

che questi ultimi rientrano nel calcolo del corrispettivo dovuto per lo svincolo, si ritiene corretto che se il conguaglio dei costi sia superiore al corrispettivo di svincolo sopradeterminato, il primo assorba il secondo. Pertanto con il pagamento del conguaglio sull'esproprio si assolve anche al pagamento del corrispettivo di svincolo in parola.

• ***gli Immobili ex artt. 7 e 8 lege 10/77:***

Per quanto attiene all'approccio nella determinazione del prezzo legato allo "svincolo", si ritiene che, lo stesso, non possa essere inferiore al contributo commisurato al costo di costruzione non versato, opportunamente rivalutato con gli indici Istat del costo di costruzione di fabbricati residenziali.

Pertanto si procederà alla determinazione del corrispettivo di svincolo attraverso l'applicazione della seguente formula:

corrispettivo = costo di costruzione in vigore.

\*\*\*\*\*



**COMUNE DI GALLARATE**  
(Provincia di Varese)

**PARERE TECNICO**

(Di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**N. 45/2016**

**OGGETTO:** ADEGUAMENTO CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI CUI ALLA LEGGE 448/1998 E SS.MM.II. (DELIBERAZIONE DI C.C. N.51/2012).

Il Dirigente del Settore PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta della deliberazione in oggetto indicata **in ordine alla regolarità tecnica**.

---

Gallarate, 19/01/2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

CUNDARI MARTA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)





**COMUNE DI  
GALLARATE  
(Provincia di Varese)**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
N. 45/2016**

**SETTORE RISORSE ECONOMICHE E FINANZIARIE**

Pareredi regolarità contabile attestante la copertura finanziaria  
(art. 49, comma 1 - art. 151, comma 4, del D.L.vo 18 Agosto 2000, n. 267)  
Atto di Accertamento dell'entrata  
(art. 179 del D.L.vo 18 Agosto 2000, n. 267)

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE**

Visto l'atto di riferimento

- esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile in relazione all'attestazione di copertura finanziaria.

Gallarate, 20/01/2016

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

**COLOMBO MICHELE**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)