



CITTA' DI RAGUSA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 6 DEL 19/01/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO COMUNALE PER LA RIMOZIONE DEI VINCOLI RELATIVI ALLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE DI SINGOLE UNITÀ ABITATIVE E LORO PERTINENZE, NONCHÉ DEL CANONE MASSIMO DI LOCAZIONE DELLE STESSE, CONTENUTE NELLE CONVENZIONI DI CUI ALL'ART.35 DELLA LEGGE 22.10.1971 N.865, AI SENSI E CON LE MODALITÀ DI CUI ALL'ART.31, COMMI 49 BIS E 49 TER LEGGE 448/98

L'anno 2021, il giorno diciannove alle ore 17.35 e ss. del mese di Gennaio, presso il Palazzo di Città, a seguito di convocazione in sessione ordinaria, comunicata ai Sigg. Consiglieri a norma di legge, si è riunito in video-conferenza, mediante piattaforma "Google Meet", giusta disposizione del Presidente del Consiglio Comunale prot. n. 42583 del 30.04.2020, in Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano rispettivamente presenti e assenti, i seguenti consiglieri comunali:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
CHIAVOLA MARIO	Presente		RABITO LUIGI	Presente	
D'ASTA MARIO	Presente		SCHININA' SERGIO	Presente	
FEDERICO ZAARA	Presente		BRUNO FABIO	Presente	
MIRABELLA GIORGIO	Presente		TUMINO ANDREA	Presente	
FIRRINCIELI SERGIO	Presente		OCCHIPINTI GIOVANNA	Presente	
ANTOCI ALESSANDRO	Presente		VITALE DANIELE	Presente	
GURRIERI GIOVANNI	Presente		RANIOLO CONCETTA	Presente	
IURATO GIOVANNI	Presente		RIVILLITO LUCA		Assente
CILIA SALVATORE	Presente		MEZZASALMA GIOVANNI	Presente	
MALFA MARIA		Assente	ANZALDO CARMELO	Presente	
SALAMONE RAIMONDA	Presente		IACONO CORRADA	Presente	
ILARDO FABRIZIO	Presente		TRINGALI ANTONIO		Assente
TOTALE				21	3

Il Presidente del Consiglio, DDott. Fabrizio Ilardo, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza per il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta ed invita alla trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Procede all'appello nominale il Vice Segretario Generale, Dott. Francesco Lumiera, subentrato in corso della discussione al Segretario Generale, Dott.ssa Maria Riva.
La seduta è Pubblica.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

Sono presenti in video-conferenza per l'Amministrazione il Sindaco, Avv. Giuseppe Cassi, e gli Assessori Giovanni Giuffrida, Giovanna Licitra, Eugenia Spata, Clorinda Arezzo e Giovanni Iacono.

Sono altresì presente, sempre in video-conferenza, i Dirigenti Dott.Ing. Alberghina e Dott. Sulsenti.

Si procede alla trattazione del seguente argomento inserito al punto 2) dell'Ordine del Giorno.

Si dà atto che tutti gli interventi saranno riportati nel separato processo verbale di seduta, fono registrata.

<<Numero Proposta 8 del 14/01/2021

Settore 03 Governo del Territorio- Centro Storico- Urbanistica ed Edilizia Privata

OGGETTO: Approvazione del Nuovo Regolamento Comunale per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenute nelle convenzioni di cui all'art.35 della legge 22.10.1971 n.865, ai sensi e con le modalità di cui all'art.31, commi 49 bis e 49 ter legge 448/98

Il Sottoscritto dirigente sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione predisposta su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, attestando di non trovarsi in situazioni di conflitto di interessi nemmeno potenziale né in ipotesi che comportano l'obbligo di astensione ai sensi dell'art. 7 del Dpr 62/2013.

Premesso che

– *Il comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come introdotto e modificato dall'art. 5 comma 3 bis D.L. 70/2011 convertito in legge 106/2011, così recita :*

*“ 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**. 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 con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281”;*

– *Che il richiamato comma 48 del suddetto art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 (comma così modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147 del 2013), prevede”. 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 dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47.*

– *Il comma 49 ter (come introdotto dall'art. 5, comma 3-bis, legge n. 106 del 2011) così recita:” le disposizioni di cui all'art. 9 bis si applicano anche alle convenzioni di cui all'art. 18 del testo unico del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380”;*

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

– l'art. 29 co, undices della l. n. 14 del 24.02.2012 ha successivamente, modificato il suddetto comma 49 bis nella seguente parte “, a decorrere dal 1° gennaio 2012, la percentuale di cui al comma 49 -bis dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è stabilita dai comuni.” , ed ancora, l'art. 1 co. 392 della l. 147/2013 ha così modificato l'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, “All'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, le parole da: «ai sensi dell'articolo 5-bis» fino a: «riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma» sono sostituite dalle seguenti: «attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento»”.

– Già precedentemente con deliberazione n. 4 del 18.01.05 il Consiglio Comunale di Ragusa aveva già avviato la procedura per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree PEEP (c.da Pendente, c.da Patro, Marina di Ragusa) ovvero nelle aree dei programmi costruttivi ex art. 51, legge 865/71 (Beddio Pianetti e Serralinena) del Comune di Ragusa, già concesse in diritto di superficie alle cooperative edilizie ed imprese, dando mandato al Dirigente protempore del settore VII di procedere alla valutazione del prezzo per la cessione in proprietà dei suoli in conformità a quanto previsto dall'art. 31 comma 49 delle legge 448/98;

– Il Dirigente ha proceduto alla determinazione del prezzo per la cessione in proprietà di detti suoli in conformità a quanto previsto dall'art. 31, c. 48 della L. 448/98 valutando in € 10.119.720,62 la somma che avrebbe percepito il Comune dalla cessione dei suoli nell'ipotesi di accettazione da parte di tutti i concessionari;

Vista

– La delibera n. 47 del 29.11.2018 con la quale il C.C. consentiva, con il punto “1” la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione dl prezzo massimo di cessione di 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 s.m.i. ai sensi e con le modalità di cui all'art.31 commi 49bis e 49ter legge 448/98 come modificato dall'art.5 comma 3 bis D.L. 70/2011 e seguenti, e che la stessa stabiliva, oltre a quanto dettato dagli altri punti dal “2 al 7” anche la modalità di calcolo del corrispettivo nei modi e nei termini indicati nel Regolamento allegato; dall'art. 31 della l. 448/98;

– Il Decreto n.151 del 28.09.2020 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, pubblicato sulla GURI n.280 del 10.11.2020, la cui entrata in vigore è a far data del 28/11/2020, che approva il regolamento per la rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili realizzati in regime di edilizia convenzionata;

Preso atto

– Che in base al disposto del succitato decreto n.151 del 28.09.20202 si debba aggiornare il Regolamento Comunale per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative, approvato con la delibera di C.C. n.47 del 29.11.2018;

Viste

- La L. 17 febbraio 1992 n. 179 che ha abrogato i commi 15-16- 17-18-19 dell'art. 35 della L. 22 ottobre 1971 n. 865;
- La L. 28 dicembre 1995, n. 549 (Legge finanziaria per il 1996)
- La L. 23 dicembre 1996, n. 662 (legge finanziaria per il 1997)
- L. 23 dicembre 1998, n. 448 (legge finanziaria per 1999).
- la deliberazione n°84/19 del Consiglio Comunale del 31 dicembre 2019 di aggiornamento al D.U.P. 2019-2021 e del Bilancio di Previsione 2020-2022;
- la deliberazione n°111 del 15/04/2020 della G.M. di approvazione del P.E.G. 2020-2022;

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

Dato atto

che il provvedimento è coerente con la programmazione contenuta nel D.U.P. e nel P.E.G. sopra richiamati;

Ritenuto di dovere provvedere in merito;

Visto il D.Lgs.n.267/2000;

Visto l'art 12, comma 1 della L.R. n.44/91 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Visto lo statuto Comunale vigente;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) *Approvare il nuovo regolamento per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di 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 dell'art.18 del D.P.R. 6 giugno 2001 ai sensi e con le modalità di cui all'art.31 comma 49 bis e 49 ter legge 448/98, adeguato a quanto disposto dal Decreto n.151 del 28.09.2020 del MEF;*
- 2) *di dare atto che per quanto non interessato dalle modifiche della presente delibera, rimangono fermi i patti, clausole e condizioni dell'originarie delibera di CC n.47 del 28.11.2018;*
- 3) *Di stabilire il calcolo del corrispettivo nei modi e nei termini indicati nel Regolamento allegato*
- 4) *Dare atto che la presente delibera comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;>>*

IL PRESIDENTE

invita l'Assessore Giovanni Giuffrida ad illustrare il 2° punto in discussione.

L'Assessore, ottenuta la parola chiarisce che con questa Delibera si propone di modificare il vincolo relativo alla determinazione del prezzo di massima cessione di singole unità abitative, già approvato da questo Consiglio Comunale con Delibera n.47 del 29.11.2018 nella quale si erano definiti i parametri da applicare per togliere il vincolo sopra specificato, salvo eventuale conguaglio in attesa del coefficiente, successivamente disposto, dal MEF. Con il Decreto del MEF num. 151 del 28.09.2020 si stabilisce la nuova formulazione di calcolo per l'onere che il singolo proprietario deve corrispondere al Comune per rimuovere il prezzo di massima cessione; sostanzialmente, definisce l'Assessore, con il nuovo Regolamento tale onere, per il proprietario, non cambia ma si differenziano solo le formule. L'unica modifica che si apporta con l'approvazione del nuovo Regolamento riguardo solo chi ha stipulato convenzioni con una durata temporale tra i 60 i 99 anni, in questo caso il legislatore ha previsto un dimezzamento del corrispettivo da elargire.

Il Consigliere Tumino, chiesta ed ottenuta la parola, sottolinea che, per ribadire un concetto di efficienza e concretezza, con questo Regolamento le casse del Comune hanno introitato circa €.200.000,00.

Il Consigliere Firrincieli, con il suo intervento, ricorda che il proprio partito è stato anche promotore di questo Regolamento.

Si dà atto che nel corso della seduta, abbandonano la videoconferenza i Consiglieri D'Asta, Mirabella, Iurato, Mezzasalma, presenti 17.

In mancanza di ulteriori interventi, il Presidente, coadiuvato dai consiglieri scrutatori Bruno, Iacono e Firrincieli, indice la votazione in forma palese, per appello nominale, sull'atto in questione.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

IL CONSIGLIO

VISTA la su estesa proposta di deliberazione n.8 del 14.01.2021 di Approvazione del Nuovo Regolamento Comunale per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione di singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenute nelle convenzioni di cui all'art.35 della legge 22.10.1971 n.865, ai sensi e con le modalità di cui all'art.31, commi 49 bis e 49 ter legge 448/98;

VISTI i parerei resi dai Dirigenti competenti ai sensi della L.R. 48/1991 e della L.R. n. 30/2000, allegati parte integrante al presente provvedimento;

VISTO il parere favorevole reso dal Collegio dei Revisori dei Conti con nota prot. n.131201 del 27.11.2020 allegata parte integrante al presente provvedimento;

VISTO il parere favorevole reso dalla 2^a Commissione "Assetto del Territorio" in data 05/01/2021

RITENUTO di dover provvedere in merito;

VISTO il vigente O.R.EE.LL;

Con 17 voti favorevoli, resi all'unanimità ed espressi in forma palese, per appello nominale, dai 17 Consiglieri presenti e votanti (Chiavola, Federico, Firrincieli, Antoci, Gurrieri, Cilia, Salamone, Ilardo, Rabito, Schininà, Bruno, Tumino, Occhipinti, Vitale, Raniolo, Anzaldo, Iacono), assenti i consiglieri D'Asta, Mirabella, Iurato, Malfa, Rivillito, Mezzasalma e Tringali.

Su proclamazione del Presidente

DELIBERA

Di approvare, come in effetti approva, la su estesa proposta di deliberazione n. 8 del 14/01/2021 integralmente richiamata ed allegata, unitamente ai relativi allegati parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:

- 1 Parere Tecnico;
- 2 Parere Contabile;
- 3 Parere Collegio Revisori dei Conti, giusta nota prot. n.131201 del 27.11.2020;
- 4 Regolamento adeguato al Decreto n. 151/2020;
- 5 Verbale 2^a Commissione "Assetto del Territorio" del 05/01/2021.

Il presente verbale, salvo l'ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'O.R.E.L. e art. 72 del regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, è stato redatto dal Segretario Generale con l'assistenza del gruppo di supporto della segreteria comunale (__LENA_) che ha collaborato nella stesura del relativo processo sommario degli interventi e viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Dott. Fabrizio Ilardo

Il Consigliere Anziano
Dott. Mario Chiavola

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Lumiera

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale