



INTERROGAZIONE 6/2016

Oggetto: Riscatto Aree PEEP

I sottoscritti Roberta Ansuini, Marta Ruggeri e Hadar Omiccioli consiglieri comunali del Movimento 5 Stelle – Fano,

premessato che:

- La Legge 23.12.1998 n. 448, Articolo 31, commi 45 e seguenti, aveva introdotto per i Comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree cedute in diritto di superficie/proprietà nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionati ai sensi dell'articolo 35 della Legge 865/71 e s.m.i.
- Dalla Legge di Stabilità 2014 sono stati introdotti ulteriori incentivi, che hanno fatto emergere la necessità di agevolare l'adesione dei cittadini all'acquisto del diritto di piena proprietà, al seguito dei quali tanti comuni hanno avviato campagne volte alla realizzazione di queste procedure, con iniziative di vario tipo, campagne informative, adesione agli incentivi e facilitazioni varie, tra questi: Ferrara, Rimini, Cardano al Campo, Castelfiorentino, Orzinuovi (BS), Coriano
- Sul sito del Comune di Fano, le uniche informazioni rintracciabili (almeno facilmente rintracciabili) sono che esiste un U.O. che se ne occupa (fonte: <http://comune.fano.pu.it/index.php?id=1148> al 09.01.2016)

considerato che:

- Il calcolo del corrispettivo dovuto dal proprietario al Comune per ottenere la piena proprietà dell'area è definito al comma 48 dell'art. 31 della stessa legge 23.12.1998 n.448 in questo modo: "48. 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 ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992 (n.d.r. è una indennità di espropriazione per aree edificabili, quindi il valore dell'area), n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, 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 al momento della trasformazione di cui al comma 47.”

- La Corte dei Conti a Sezioni Riunite ha inoltre ribadito, con delibera N. 22/CONTR/2011 , come vada calcolato tale corrispettivo in questo modo: “Per tutte le suesposte considerazioni, 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 espropriazione**, 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.”
- Appare quindi evidente che la formula da utilizzare per il calcolo di tale corrispettivo è

Corrispettivo = (ValoreVenale * 0.60) – Oneri

Nella quale il calcolo del Valore Venale utilizza i criteri vigenti per il calcolo dell’indennità di espropriazione e anche gli oneri vanno rivalutati su base ISTAT

- Eventuali dubbi a riguardo possono anche essere chiariti consultando la pubblicazione E-book edito il 10.10.2014 dal Governo Italiano - Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Funzione Pubblica dal titolo “Cessione in proprietà di aree PEEP/PIP concesse in diritto di superficie e in diritto di proprietà vincolata e rimozione dei vincoli gravanti su tali aree” a cura di Formez PA, che a pg 35-36 riporta (richiamando anche la delibera della Corte dei Conti del 2011): “A tale fine il punto di partenza è l’individuazione del valore venale in comune commercio delle aree Peep. Si tratta cioè di rideterminare alla data odierna un possibile valore di esproprio delle aree oggetto di trasformazione. (...)Questo valore così determinato, va poi decurtato di un ulteriore 60%, nel rispetto del meccanismo previsto dall’art 31 comma 48 L. 448/1998, così come espressamente chiarito dalla delibera n. 22 del 2011 della Corte dei Conti sez. riunite. (...)Per arrivare al prezzo di riscatto finale, si ritiene corretto scomputare da tale valore lordo la quota parte degli oneri concessori del diritto di superficie a suo tempo pagati, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT...”
- Questa formula è ulteriormente confermata dalle informative trovate sui siti di tanti Comuni che promuovono queste operazioni, tra i quali si citano: Reggio Emilia, Modena, Rimini, Imola, Decimomannu, Ferrara, Ostra, Greve in Chianti, Zola Pedrosa, Castelfiorentino, Valmadrera, Cardano al Campo
- A seguito dell'entrata in vigore della Legge 27 dicembre 2013, n.147 (legge di Stabilità 2014), il comma 48 dell’art. 31 della richiamata Legge 448/1998 è stato riformulato ad opera dell’articolo 1, comma 392, togliendo i riferimenti al valore di indennità di esproprio e riconducendo il corrispettivo al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 %, sempre al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati

vista la DCC 33 del 26.02.2002

- La DCC n. 33 del 26.02.2002 è per il Comune di Fano la delibera di riferimento e , all’allegato 1 “Valutazioni aree residenziali, ricadenti nei piani di zona ai sensi della legge n. 448/98”, riporta: “Il corrispettivo, da calcolarsi con i criteri di cui all’art. 31, comma 48, della stessa

legge, è determinato in misura pari **al 60% del valore risultante dalla differenza tra il valore di mercato dell'area**, calcolato in base all'art. 5 bis della legge n. 359/92 escludendo la riduzione del 40%, **e le somme, rivalutate, già versate all'atto di stipula dell'originaria convenzione.**"

- La formula applicata dal Comune di Fano sembra quindi essere: **Corrispettivo = (ValoreVenale – Oneri)*0.60**
- Tale formula è diversa da quella indicata dalla normativa, ribadita dalla Corte dei Conti e applicata da tanti altri Comuni, e produce uno svantaggio per i cittadini, che si vedono decurtato il valore degli oneri già versati

vista la segnalazione di un cittadino che

- Ha inoltrato richiesta per l'area PEEP su cui insiste la sua abitazione in data 21/10/2014 – P.G. 71574 con successive integrazioni in data 14/11/2014 – P.G. 78011
- Ha ricevuto comunicazione dall'Ufficio, in data 25.11.2014 nella quale gli veniva:
 - Comunicato il corrispettivo da pagare, senza documentazione o spiegazioni
 - Veniva informato della necessità di stipulare un atto, le cui spese sarebbero state completamente a suo carico
- Ha incontrato il tecnico comunale che -non fornendo nessun dettaglio sul conteggio- lo invitava a rivolgersi ad un Tecnico di Fiducia
- Ha richiesto, tramite il Tecnico di Fiducia appuntamento con il dirigente, due volte annullato.
- Ha quindi incontrato con il Tecnico di fiducia il Tecnico Comunale in data 19.12.2014, ottenendo – dopo molta insistenza - la visione del calcolo del Corrispettivo, che ha trascritto
- Ha incontrato il Sindaco Seri e Tecnico Comunale in data 13.01.2015 annunciando l'invio di una contro-risposta al Sindaco, comunicazione poi trasmessa il 16.01.2015 con una serie di osservazioni e precisazioni – basate su calcoli da lui rifatti con la consulenza di un tecnico, in particolare:
 - errori nel calcolo delle superfici ed errori nel valore dell'indice ISTAT utilizzati , che in ogni caso porterebbero il cittadino a pagare circa 11.000 € invece che i circa 14.000 € richiesti dal Comune
 - Segnalazione della non corretta applicazione dei criteri di calcolo del corrispettivo, che singolarmente avrebbe portato il cittadino a pagare 8.500 € invece che 14.000 € e–complessivamente alle altre considerazioni- porterebbero il cittadino a pagare circa 5.000 € invece che i circa 14.000 € richiesti dal Comune
 - Segnalazione che un ulteriore atto notarile non sembra dovuto in quanto trattasi di terreno concesso sin dall'origine in piena proprietà e la convenzione originale, riporta che: “dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità (20.06.1981), il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritti reali di godimento, con il solo obbligo di pagamento a favore del Comune di un corrispettivo”
- E' stato ricevuto, -congiuntamente al Tecnico di fiducia- in data 31.08.2015 dall'assessore Paolini, alla presenza del tecnico comunale, al quale ha dovuto illustrare nuovamente tutte le criticità
- Non ha più ricevuto risposta né esiti, né dal Tecnico, né dall'assessore Paolini, né dal Sindaco Seri.

considerato che:

- La trasparenza e l'informazione verso un cittadino sono un dovere di un Amministrazione Comunale e di ogni dipendente
- La segnalazione fatta dal cittadino a vari esponenti di questa amministrazione si auspica abbia allertato qualcuno e innescato una serie di verifiche e provvedimenti
- Risulta dall'albo pretorio che nel frattempo sono state comunque portate avanti altre domande analoghe, in particolare si sono riscontrate nel 2015 (data dalla quale gli uffici erano già sicuramente allertati sul problema) le seguenti determinazioni dirigenziali: 7 determinazioni del Corrispettivo; 1 modifica dei vincoli; 5 cessioni in proprietà su varie aree PEEP del Comune

interrogano il Sindaco e la Giunta per sapere:

- Se è volontà dell'Amministrazione favorire il processo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà agevolando l'adesione dei cittadini
- perché fino ad oggi non è stata promossa la cessione in proprietà delle aree PEEP, anche utilizzando gli ulteriori incentivi che le finanziarie degli ultimi anni hanno introdotto, al fine di valorizzare il patrimonio comunale in tempi di ristrettezze economiche, come tanti altri comuni hanno fatto
- perché sul sito non esista informativa a riguardo, rendendo difficile ai cittadini interessati l'accesso alle informazioni correlate al tema
- perché le procedure vengono gestite in maniera poco trasparente, senza possibilità per il cittadino di avere visibilità sui calcoli e sui criteri, e addirittura non rispondendo per mesi alle richieste dei cittadini
- se confermano che il calcolo del Corrispettivo è stato, almeno nel caso specifico - eseguito dal Comune di Fano con una formula errata e non nel rispetto della vigente normativa "art.31, comma48, della Legge n.448 del 23.12.1998"
- se – considerato che questo è stato segnalato da un cittadino ai vari interlocutori ed anche attraverso una missiva diretta al Sindaco ormai un anno fa (16.01.2015) - la procedura è stata aggiornata in maniera corretta ed eventualmente attraverso quale atto
- perché il caso specifico del cittadino che a noi si è rivolto non abbia ancora avuto risposta né dall'Ufficio Comunale competente, né dall'assessore Paolini, né dal Sindaco Seri
- se non intendano, vista la gravità della situazione emersa, promuovere una Commissione Speciale d'Indagine ai sensi dell'art. 24 del Regolamento o come intendano muoversi in modo da garantire:
 - informazione trasparente a questo Consiglio e a tutti i Cittadini della situazione e dei fatti
 - valutazioni relativamente alla gestione erronea verificatasi finora, responsabilità e ulteriori azioni da intraprendere.

Fano, 30/01/16

Gruppo Consiliare Movimento 5 Stelle, Fano
Roberta Ansuini, Hadar Omiccioli, Marta Ruggeri