



INTERROGAZIONE 17/2016

Oggetto: Riscatto Aree PEEP – Nuovi Atti

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

premessi che:

- In data 14.03.2016 è stata discussa in questo Consiglio Comunale una interrogazione relativa al Riscatto delle Aree Peep, presentata in data 30.01.2016,
- L'interrogazione è stata presentata a seguito delle segnalazioni di un cittadino che ha esposto la questione a questa amministrazione da Gennaio 2015, presentandola in prima istanza al Sindaco Seri e al tecnico comunale che se ne occupava e poi all'Assessore Paolini ad Agosto 2015
- L'interrogazione verteva su numerosi aspetti, di cui due sono quelli che ci sembra richiedano maggiormente risposta e che ancora oggi non ne hanno avuta alcuna:

Relativamente al calcolo del corrispettivo

- La formula utilizzata dal Comune di Fano per il calcolo del corrispettivo, riportata nella delibera n. 33 del 26.02.2002, 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:
$$\text{Corrispettivo} = (\text{ValoreVenale} - \text{Oneri}) * 0.60$$
- Tale formula è diversa da quella indicata dalla normativa. Infatti 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

Relativamente all’informazione ai cittadini

- 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
- Sul sito del Comune di Fano, le uniche informazioni rintracciabili (almeno facilmente rintracciabili) sono che esiste un ufficio che se ne occupa (fonte: <http://comune.fano.pu.it/index.php?id=1148> al 28.06.2016)

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
- Dopo diverse interazioni e molta insistenza in cui ha ottenuto la visione del calcolo del Corrispettivo, 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
- 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 formula usata dal Comune di Fano 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.
- In data 14.03.2016 è stata presentata in questo Consiglio Comunale una interrogazione su questo argomento e gli interventi di risposta dell'assessore Paolini e del dirigente Giangolini hanno confermato la necessità di rivedere questo calcolo, come fatto recentemente anche dai pochi altri comuni che avevano male interpretato (come Fano) la normativa, ad esempio Modena.
- L'assessore Paolini e il dirigente Giangolini hanno parlato in data 14.03.2016 di approcci in atto, quale una commissione ad hoc e una delibera di ricognizione ma ad oggi non si è avuta notizia di nessuna delle due azioni
- Non è stata data alcuna ulteriore informativa ai cittadini in merito, né sul sito web né su ulteriori canali, ma molti cittadini ci stanno contattando per sapere se la situazione è stata sbloccata
- Sono state fatte, in data 24.06.2014, due nuove determine per il riscatto di Aree Peep che sembrano fare riferimento alle solite procedure

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
- se sono state fatte modifiche alla delibera per il calcolo del corrispettivo ed eventualmente in che termini e con quale atto
- se non fossero state fatte, se hanno ancora intenzione di farle e quando
- quale calcolo per il corrispettivo è stato applicato nelle determine datate 24.06.2016
- se non intendano, vista la gravità della situazione emersa, risarcire in qualche maniera i cittadini che hanno eventualmente pagato tramite il calcolo non idoneo
- 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 intendano rispondere alla lettera del cittadino specifico, inviata nel gennaio 2015, la cui mancata risposta è stata giustificata nell'incontro dell'Agosto 2015 dal tecnico comunale per mancanza di tempo. Quando intendano rispondere o diversamente quali sono i motivi che impediscono al Comune di dare una risposta scritta ad una richiesta di un cittadino.

Fano, 08/07/2016

Roberta Ansuini, Hadar Omiccioli, Marta Ruggeri