

	COMUNE DI POGLIANO MILANESE CODICE ENTE 11064	C.C.	10	22-02-2011
	Aggiornamenti valori di alienazione dei diritti di superficie degli alloggi ERP convenzionati ai sensi della L. 865/71.			

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza Straordinaria di Prima convocazione in seduta pubblica - ore 21:00

Cognome e Nome	Qualifica	Presenti
MAGISTRELLI VINCENZO	SINDACO	SI
RANIERI GIOVANNI BATTISTA	Consigliere	SI
LAVANGA CARMINE	Consigliere	SI
RISI ANNAROSA	Consigliere	NO
CARNOVALI FLAVIO	Consigliere	SI
PALEARI MARIO	Consigliere	NO
MAGISTRELLI GABRIELE	Consigliere	SI
CAVALLO PASQUALE	Consigliere	SI
TREVISIOL ROBERTA	Consigliere	NO
IRMICI MASSIMILIANO	Consigliere	SI
MARIANI CLAUDIO	Consigliere	SI
GRIMOLDI DARIO	Consigliere	SI
LUCCHINI STEFANO	Consigliere	NO
MORONI GIULIA	Consigliere	SI
LAZZARONI ANDREA	Consigliere	SI
ARMANI PIER LUIGI	Consigliere	SI
LUCATO LUIGI	Consigliere	SI

TOTALE PRESENTI: 13

TOTALE ASSENTI: 4

ASSENTI GIUSTIFICATI : RISI ANNAROSA, TREVISIOL ROBERTA, LUCCHINI STEFANO

Partecipa alla seduta il NOTARIANNI GIULIO, SEGRETARIO GENERALE.

Il sig. MAGISTRELLI VINCENZO, nella sua veste di SINDACO, constatato legale il numero degli intervenuti

dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, compreso nell'odierna adunanza.

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE FIRMATA DIGITALMENTE DAL SEGRETARIO GENERALE

OGGETTO - Aggiornamenti valori di alienazione diritti di superficie degli alloggi ERP convenzionati ai sensi della L.865/71.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

- La deliberazione di Consiglio Comunale n.63 del 28.11.2007 avente ad oggetto: *“Trasposizione in diritto di proprietà per le aree già concesse in diritto di superficie ai fini residenziali”*;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.112 del 07.10.2008 avente ad oggetto: *“Procedimento promosso dal Comune di Pogliano Milanese per la trasformazione dei diritti superficiali in diritti di proprietà all’interno dei comparti ex legge 865/71 già convenzionati”*;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.117 del 20.10.2008 avente ad oggetto: *“Procedimento promosso dal Comune di Pogliano Milanese per la trasformazione dei diritti superficiali in diritti di proprietà all’interno dei comparti ex legge 865/71 già convenzionati: integrazioni e modifiche”*;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.13 del 30.01.2009 avente ad oggetto: *“Atto d’indirizzo inerente il procedimento di trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà dei comparto ex legge 865/71”*;
- la deliberazione di consiglio Comunale n.69 dell’ 11.11.2010 avente ad oggetto: *“Trasformazione del diritto di proprietà degli alloggi ERP – nuovo regime convenzionale ai fini della stipula degli atti notarili di trasferimento”*.

Dato che:

- l’Amministrazione comunale a partire dall’anno 2007 ha intrapreso un procedimento volto alla trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà degli alloggi ERP edificati sul territorio comunale in forza di specifiche convenzioni stipulate ai sensi dell’art.35 comma 7 della Legge 22.10.1971 n.865.-
- detto procedimento è stato intrapreso dall’amministrazione comunale sulla scorta di esplicite richieste formulate da parte dei cittadini residenti all’interno dei comparti ERP convenzionati ex legge 865/71.

Evinto che:

- l’Agenzia del Territorio all’uopo incaricata dall’Amministrazione comunale per la valutazione delle perizie di stima dei valori economici corrispondenti alla trasformazione dei diritti di superficie in diritti di proprietà rassegnava le proprie valutazioni tecnico-estimative già nel 2008;
- l’Agenzia del Territorio chiarì con propria nota scritta, in atti d’ufficio, che i valori di mercato da ella utilizzati a base del calcolo economico dovevano intendersi suscettibili di una variazione del 15%; demandando all’amministrazione comunale la scelta se applicare detta percentuale in riduzione/maggiorazione rispetto ai valori di perizia;
- l’amministrazione ritenne di voler applicare la riduzione per una percentuale pari al 15%;
- a seguito delle decisioni assunte con le deliberazioni di Giunta Comunale nn.112 e 117 del 2008, in premessa richiamate, venne pubblicato attraverso i canali informativi comunali (albo pretorio, spazi pubblici comunali presenti sul territorio, sito WEB istituzionale) il bando per l’alienazione dei diritti di superficie delle case ERP convenzionate ex legge 865/71;

- nei termini previsti dal bando soprarichiamato furono presentate n.31 richieste di acquisto da parte degli interessati, pari a circa il 16% della totalità dei soggetti interessati al procedimento promosso dal Comune di Pogliano Milanese.

Dato atto che l'Amministrazione comunale, visto lo scarso interesse manifestato da parte dei cittadini coinvolti, ha deciso di richiedere all'Agenzia del Territorio una eventuale ulteriore riduzione degli importi nella consapevolezza che, di fatto, alla scarsa adesione ha pesato fortemente lo stato di incertezza determinato dalla sfavorevole congiuntura economica in cui versa tutt'ora il Paese.

Evinto che:

- l'Agenzia del Territorio con propria nota scritta ricevuta al protocollo dell'ente in data 29.11.2010 prot.1158 e successiva mail di chiarimenti ricevuta in data 12.02.2011 prot.1832 ha ritenuto applicabile il cosiddetto meccanismo dello "*sconto finanziario*" sulle somme già rese pubbliche dall'amministrazione comunale a mezzo del bando a suo tempo licenziato;
- il principio ritenuto ammissibile dall'Agenzia del Territorio si basa sulla constatazione che le somme richieste dal comune diventano *esigibili* al termine della validità della convenzione, fissato in anni 30 dalla sua stipula;
- detto termine non risulta essere ancora spirato per nessuna delle 11 convenzioni in argomento;
- lo sconto finanziario rappresenta di fatto un'anticipazione del capitale misurato con i saggi di sconto abitualmente applicati in analoghi casi estimativi sui residui anni e sino al raggiungimento del trentesimo anno di validità convenzionale.

Dato atto che sulla scorta delle predette argomentazioni l'Agenzia del Territorio ha stimato i valori stabilendo per ciascun comparto edificatorio ex legge 865/71 una percentuale di *sconto finanziario* che risulta meglio indicata nell'allegata tabella (ALL.1).

Dato atto che l'amministrazione comunale ha dato comunicazione ai diretti interessati delle risultanze del proprio lavoro in un incontro pubblico recentemente tenutosi presso la sala consigliare del Comune, specificando l'intento di voler addivenire ad una celere conclusione del procedimento, intrapreso a far tempo dal 2007 *nel perseguimento del preminente ed esclusivo interesse pubblico*.

Ritenuto che debbano essere acquisite le risultanze del lavoro svolto dall'Agenzia del Territorio per permettere agli uffici comunali di procedere con gli atti amministrativi conseguenti;

Attesa la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1. di fare proprie le conclusioni tecnico estimative dell'Agenzia del Territorio in premessa richiamate.-
2. di stabilire che ai valori già resi pubblici per l'alienazione dei diritti di superficie e la loro conseguente trasformazione in diritto di proprietà debba applicarsi lo *sconto finanziario* nella misura percentuale indicata nell'allegata tabella (ALL.1) per singolo comparto convenzionato ex legge 865/71.-
3. di stabilire che il valore al quale applicare lo *sconto finanziario* non può considerare l'ulteriore riduzione del 5% che è già stata applicata per coloro che hanno già prima d'ora aderito e versato il dovuto alle casse comunali.-

4. di ritenere ammissibile la facoltà di rateizzazione alle somme dovute dai nuovi aderenti per un termine massimo di tre anni, con la precisazione che alle somme rateizzate dovranno essere applicati gli interessi misurati a tasso legale secondo le modalità che verranno meglio indicate con separato atto; precisando sin d'ora che, nel caso di rateizzazione dell'importo, l'atto notarile potrà essere stipulato solo dopo il versamento di tutte le rate dovute, ancorché il termine convenzionale sia già decorso.-
5. di stabilire che, qualora possibile, il procedimento di sconto finanziario venga applicato anche alle somme già versate da coloro che hanno aderito entro il termine precedentemente assunto; dando atto che, l'amministrazione comunale potrà procedere alla parziale restituzione dei relativi sconti finanziari solamente a seguito delle nuove entrate per alienazioni, e che sarà facoltà dell'amministrazione decidere tempi e modi per addivenire all'argomentata restituzione.-
6. di dare mandato ai competenti uffici affinché, sulla scorta dei contenuti sopra richiamati, si predispongano tutti gli atti conseguenti e necessari per l'alienazione dei diritti di superficie, a tutt'oggi rimasti invenduti, per la loro definitiva trasformazione in diritti di proprietà.-
7. di specificare che i nuovi criteri di rivendita degli alloggi ERP ex legge 865/71 saranno oggetto di separata deliberazione.-
8. di dare atto che sulla presente deliberazione è stato espresso il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.L.vo 267/2000 (ALL.2).-

Presenti N. 13 Assenti N. 4 Paleari, Trevisiol, Risi, Lucchini

DISCUSSIONE:

(Reg.inizio circa:08m:00s)

Presenta la proposta di deliberazione il **Sindaco**. E' la conclusione di un lungo procedimento.

Armani, ripercorre l'iter procedurale. Formula rilievi critici sulle delibere poste in approvazione.

Sindaco, conferma le scelte effettuate. Dichiaro che c'è la volontà di chiudere la procedura, soprattutto con le 31 famiglie che già hanno versato le somme dovute.

INTERVENTI:

Ranieri - Lazzaroni - Armani - Ranieri

VOTAZIONE:

Presenti	n.	13
Astenuti	n.	4 Armani, Lucato, Lazzaroni, Moroni
Votanti	n.	9
Favorevoli	n.	9
Contrari	n.	==

IL SINDACO

Visto l'esito della votazione

PROCLAMA

Approvata la proposta di deliberazione.

Inoltre,
in relazione all'urgenza,

IL SINDACO

chiede al Consiglio Comunale di votare l'attribuzione della immediata eseguibilità dell'atto.-

VOTAZIONE:

Presenti	n.	13
Astenuti	n.	4 Armani, Lucato, Lazzaroni, Moroni
Votanti	n.	9
Favorevoli	n.	9
Contrari	n.	==

Visto l'esito della votazione,

si dichiara attribuita all'atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.L.gs n. 267/00.

Approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to MAGISTRELLI VINCENZO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to NOTARIANNI GIULIO

Il sottoscritto Segretario Comunale,

DISPONE

che la presente deliberazione in applicazione della Legge n. 267/2000 venga pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal 02-03-2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to NOTARIANNI GIULIO

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione della Legge n. 267/2000, diventerà esecutiva il giorno 12-03-2011 per essere decorsi dieci giorni dalla pubblicazione dell'atto all'Albo Pretorio (art. 134).

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to NOTARIANNI GIULIO
