

# COMUNE DI RIMINI

- Segreteria Generale -

## ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE

N. : 122 del 16/05/2013

Oggetto : V P.E.E.P. AUSA - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI ACQUISIZIONE DELLE AREE E RIPARTIZIONE DELLE SOMME DERIVANTI DAI MAGGIORI ONERI DI ACQUISIZIONE DA RECUPERARE TRA I SOGGETTI CONVENZIONATI, APPROVAZIONE DELLE MODALITA' PROCEDURALI - APPROVAZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITA' PROCEDURALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E PER L'ELIMINAZIONE DEI VINCOLI DI ALIENABILITA' ESISTENTI SU QUELLE CEDUTE IN PROPRIETA'.

L'anno duemilatredici, il giorno 16 del mese di Maggio, alle ore 16:00, con la continuazione in Rimini, in una sala della Residenza Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Per la trattazione dell'argomento all'oggetto indicato, risultano presenti:

		Pres./Ass.
- GNASSI ANDREA	Sindaco	presente
- LISI GLORIA	Vice Sindaco	presente
- BIAGINI ROBERTO	Assessore	presente
- BRASINI GIAN LUCA	Assessore	presente
- IMOLA IRINA	Assessore	presente
- PULINI MASSIMO	Assessore	assente
- ROSSI NADIA	Assessore	presente
- SADEGHOLVAAD JAMIL	Assessore	presente
- VISINTIN SARA	Assessore	presente
-		
-		
-		
-		
-		

**Totale presenti n. 8 - Totale assenti n. 1**

Presiede GNASSI ANDREA nella sua qualità di SINDACO.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE LAURA CHIODARELLI.

OGGETTO: V P.E.E.P. Ausa - Determinazione del costo di acquisizione delle aree e ripartizione delle somme derivanti dai maggiori oneri di acquisizione da recuperare tra i soggetti convenzionati, approvazione delle modalità procedurali - Approvazione dei criteri e delle modalità procedurali per la determinazione dei corrispettivi per la trasformazione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità esistenti su quelle cedute in proprietà.

#### LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il V Comprensorio Ausa, compreso nel Piano delle zone destinate all'Edilizia Economica e Popolare del Comune di Rimini approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 15/1/1966 n. 1077, e' stato attuato secondo il progetto di massima approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27/1/1968 e con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2/5/1969 n. 173 e le successive modifiche ed integrazioni;
- per acquisire le aree di proprietà privata necessarie a tale attuazione il Comune di Rimini ha applicato le procedure di esproprio disciplinate dalla Legge 18/4/1962 n. 167, così come modificata dalla Legge 22/10/1971 n. 865;
- con sentenza n. 5 del 25/1/1980 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale delle norme contenute nel titolo II della Legge 22/10/1971 n. 865 sulla quantificazione dell'indennità d'esproprio;
- in seguito a tale sentenza il Comune di Rimini ha dovuto pagare ai proprietari, che non avevano accettato le indennità d'esproprio depositate, somme aggiuntive rispetto agli importi calcolati in ottemperanza alle norme vigenti al momento dell'esproprio;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 16/5/1996 sono stati individuati gli indirizzi per il recupero delle somme derivanti dai maggiori oneri di acquisizione sostenuti dal Comune di Rimini per l'acquisizione delle aree P.E.E.P., impegnando la Giunta Comunale ad assumere specifici provvedimenti esecutivi per ogni singolo comprensorio riguardanti la determinazione, la rivendicazione ed il recupero dei crediti vantati dal Comune di Rimini per i suddetti maggiori oneri;
- tra gli indirizzi approvati nella medesima delibera c'erano in particolare i seguenti:
- rivalutare le somme spese dal Comune di Rimini e le somme pagate dagli assegnatari;
- escludere dal recupero i costi correlati ad aree per infrastrutture e per standard urbanistici non strettamente necessari al singolo comprensorio;
- prevedere per i soggetti convenzionati meccanismi di rateizzazione dei pagamenti dei propri debiti;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 13/6/1996 sono state individuate nell'elenco ivi allegato le aree P.E.E.P. già concesse in diritto di superficie suscettive di cessione in proprietà, elenco che comprende anche le aree edificabili del V P.E.E.P. Ausa ricadenti in tale fattispecie;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 168 del 16/9/1996 e' stato stabilito di consentire la modifica delle convenzioni stipulate per la cessione in proprietà di aree P.E.E.P. per la soppressione dei vincoli di alienabilità ivi contenuti, fattispecie in cui rientrano anche parte delle aree edificabili del V P.E.E.P. Ausa;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 141 del 26/11/2009, e' stato disposto di alienare, in adesione alla normativa contenuta nell'art. 31, commi 45 e seguenti, della Legge 23/12/1998 n. 448, gli immobili compresi nel V P.E.E.P. Ausa agli assegnatari di diritti di superficie sugli stessi che manifesteranno il loro assenso espresso alla trasformazione del diritto in piena proprietà;

- con Determinazione Dirigenziale n. 1420 del 6/10/2004 sono state individuate le procedure ai sensi dell'art. 31, comma 46 e seguenti, della Legge n. 448/1998 per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità contenuti nelle convenzioni per la cessione in proprietà di aree P.E.E.P., da applicare qualora sia già trascorso il periodo minimo di convenzionamento fissato dal medesimo comma 46;

VISTA la relazione tecnica del Settore Amministrativo ed Edilizia residenziale pubblica (allegato A, parte integrante del presente atto), nella quale, in ottemperanza agli indirizzi fissati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 76/1996, vengono determinati:

- il costo di acquisizione delle aree di che trattasi sostenuto dal Comune di Rimini e la quota parte di tale costo da porre a carico delle diverse unità edilizie (tabella 10);
- i coefficienti di ripartizione della suddetta quota del costo di acquisizione (tabella 11);
- le somme incassate dal Comune di Rimini per ciascuna unità edilizia (tabella 12);
- il riparto del costo anzidetto sulle diverse unità edilizie e la quota, relativa ai maggiori oneri d'acquisizione delle aree del V P.E.E.P. AUSA sostenuti dal Comune di Rimini, da recuperare sulle stesse unità (tabella 13);

e vengono proposte:

- le modalità di suddivisione delle anzidette quote da recuperare tra i rispettivi soggetti convenzionati, sulla base dei millesimi di proprietà, ove disponibili, salva loro diversa scelta di ripartizione;
- le ulteriori modalità procedurali, tra cui il pagamento di quanto dovuto in unica soluzione senza interessi entro sei mesi dalla data del presente atto e in alternativa le seguenti modalità di rateizzazione:
  - rate bimestrali costanti di importo prossimo a € 400,00, con tasso di interesse fisso pari al saggio degli interessi legali di cui all'art. 1284 del Codice Civile in corso di validità alla data di inizio ammortamento;
  - rate anticipate, decorrenti dal medesimo termine previsto per il pagamento in unica soluzione;
  - durata massima della rateizzazione rapportata ai diversi scaglioni di debito:
    - per debiti fino a € 2.000,00: 1 anno;
    - per debiti da € 2.000,00 fino a € 4.500,00: 2 anni;
    - per debiti da € 4.500,00 fino a € 6.500,00: 3 anni;
    - per debiti da € 6.500,00 fino a € 9.000,00: 4 anni;
    - per debiti oltre € 9.000,00: 5 anni;
  - su richiesta dell'interessato successivamente al pagamento almeno della prima rata, possibilità di posticipare, al termine del piano di ammortamento del debito e con la stessa periodicità bimestrale, la scadenza di pagamento di una rata per ogni anno di durata del medesimo piano di ammortamento;
- possibilità da parte dei soggetti convenzionati di rateizzare contemporaneamente il pagamento sia dei maggiori oneri anzidetti sia del corrispettivo per la cessione in proprietà dell'area corrispondente alle proprie unità immobiliari ovvero per l'eliminazione dai vincoli di alienabilità gravanti sulle stesse; in tale fattispecie, data la preponderanza del suddetto corrispettivo rispetto alla quota di maggiori oneri, dovranno essere utilizzate le modalità di rateizzazione della somma complessiva indicate al successivo allegato B;

ESAMINATO quanto proposto nella suddetta relazione, in particolare riguardo alle modalità di pagamento dilazionato;

PRESO ATTO che il recupero delle somme derivanti dai suddetti maggiori oneri di acquisizione delle aree del V P.E.E.P. riguarda i proprietari di oltre 1.200 unita' immobiliari (alloggi, negozi, ecc.);

STIMATA l'alta probabilità che nell'attuale periodo di grave crisi economica e finanziaria sussista la necessita' da parte di un consistente numero di soggetti convenzionati di poter pagare il proprio cospicuo debito in forma rateizzata;

VALUTATO pertanto condivisibile quanto contenuto nell'anzidetta relazione tecnica (All. A);

VISTO quanto disposto dall'art. 13 del Regolamento Generale delle Entrate riguardo alle dilazioni di pagamento concedibili per i debiti di natura extratributaria relativi a somme certe, liquide ed esigibili, quali sono quelle derivanti dai maggiori oneri di acquisizione;

CONSIDERATA l'opportunità, in ottemperanza a quanto deliberato dal Consiglio Comunale con propria Delibera n. 76/1996 citata in premessa:

- di stabilire per l'anzidetto recupero regole diverse da quelle stabilite dal suddetto art. 13, che consentano la possibilità di pagamento dilazionato del debito a condizioni meno gravose;
- di ampliare ulteriormente le modalità di rateizzazione contenute nella relazione sopra citata, consentendo in alternativa anche la possibilità di posticipare, al termine del piano di ammortamento del debito e con la stessa periodicità bimestrale, la scadenza di pagamento di tre rate per il primo anno o per ciascuno dei primi due anni di durata del medesimo piano di ammortamento;

RITENUTO, di conseguenza, di procedere al recupero dei maggiori oneri di acquisizione delle aree del V P.E.E.P. Ausa sulla base della ripartizione stabilita nella citata tabella 13 della suddetta relazione (allegato A) e secondo le modalità operative contenute nella medesima relazione, in particolare consentendo la possibilità di avvalersi delle modalità di rateizzazione sopra illustrate;

VALUTATO poi che le deliberazioni citate nella premessa demandavano a successivi atti la determinazione dei criteri, delle procedure per la cessione definitiva delle aree concesse in diritto di superficie ovvero per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità relativi ad immobili costruiti su aree cedute in proprietà;

CONSIDERATO necessario ed opportuno, al fine di soddisfare le esigenze di uniformità nella determinazione dei corrispettivi e garantire trasparenza della procedura per trasformare il diritto di superficie o la liberazione dai vincoli di alienabilità, stabilire appositi criteri per:

1. la determinazione dei corrispettivi sulla base delle modalità stabilite dall'art. 31, comma 48, della citata Legge 448/1998;
2. la definizione del valore venale delle aree soggette a trasformazione;
3. l'esplicitazione del periodo di validità delle offerte e le modalità di pagamento;

VISTA la relazione tecnica (Allegato B parte integrante del presente atto), contenente i criteri per la determinazione dei corrispettivi, delle modalità procedurali e della tempistica, per la cessione definitiva delle aree concesse in diritto di superficie o per l'eliminazione dei vincoli di alienabilità esistenti in quelle cedute in proprietà ai sensi dell'art. 31, comma 45 e seguenti, della Legge n. 448/1998;

TENUTO conto, in particolare, che per le stime del valore venale delle aree si devono utilizzare

parametri e valori soggetti a continue oscillazioni che non possono essere stabiliti “*una tantum*” ma devono essere calcolati puntualmente attraverso stime analitiche con l’utilizzo di criteri atti a fornire la valutazione più rispondente alla realtà oggetto di stima;

VALUTATO di adottare il metodo di stima sintetico comparativo, il quale risulta essere il più adeguato per la determinazione del valore venale delle aree, in considerazione del fatto che conduce a risultati uniformi, risulta di agevole comprensione e verificabilità ed è il più idoneo a rappresentare i valori di vendita effettivamente praticati dal mercato immobiliare per immobili ubicati nella zona di riferimento ed aventi caratteristiche costruttive simili;

CONSIDERATA la necessità di stabilire modalità di pagamento dei suddetti corrispettivi che agevolino la più ampia adesione da parte degli interessati attraverso la possibilità di rateizzare i pagamenti a condizioni finanziarie favorevoli;

VALUTATO pertanto di adottare un sistema di dilazionamento dei pagamenti determinato sulla base di seguenti parametri (così come più specificatamente indicato al punto 7 dei criteri contenuti nell’allegato B):

- piano di rateizzazione con sistema di ammortamento francese (rata costante) con scadenza bimestrale,
- tasso di interesse fisso corrispondente al saggio degli interessi legali di cui all’art. 1284 del Codice Civile in corso di validità al momento dell’accettazione della proposta,
- durata massima di anni dieci (60 rate), aumentabile fino ad anni 15 (90 rate) nel caso di contemporanea rateizzazione anche della propria quota dei maggiori oneri di acquisizione;

RITENUTO, pertanto, di condividere i criteri contenuti nella relazione tecnica allegato B che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

VISTA la tabella allegato C parte integrante del presente atto, redatta sulla base dei suddetti criteri, contenente i corrispettivi non definitivi stabiliti ai sensi dell’art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998 per ciascuna unità edilizia interessata del V.P.E.E.P. AUSA;

RITENUTO pertanto di procedere, sulla base dei corrispettivi stabiliti per ciascuna unità edilizia nella suddetta tabella allegato C, alla cessione in proprietà delle aree edificabili del V.P.E.E.P. AUSA, già concesse in diritto di superficie, ovvero, dato il tempo trascorso dalla stipula delle relative convenzioni, all’eliminazione dei vincoli riguardanti l’alienabilità degli immobili realizzati su aree cedute in proprietà nel medesimo comprensorio;

PRECISATO che la Giunta Comunale è competente ai sensi dell’art. 17 dello Statuto Comunale a stabilire criteri per l’attuazione di successive attività esecutive sulla base degli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale, e quindi nella fattispecie a definire ed approvare i criteri per la determinazione dei corrispettivi e le procedure operative per la trasformazione del diritto di superficie o la liberazione dai vincoli di alienabilità;

PRECISATO altresì che ai sensi dell’art. 5 del Regolamento Generale delle Entrate rientra nelle competenze della Giunta la determinazione di prezzi nell’ambito della disciplina generale delle entrate approvata dal Consiglio Comunale e quindi, nella fattispecie, l’approvazione dei corrispettivi richiesti per ciascuna unità edilizia per la trasformazione del diritto di superficie o la liberazione dai vincoli di alienabilità;

VISTI i pareri favorevoli espressi in data 17/1/2013 dal Dirigente del Settore Amministrativo ed Edilizia Residenziale Pubblica e dal Dirigente responsabile della Direzione Patrimonio Espropri Attività Economiche, Partecipazioni e Sport ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi, ciascuno per il proprio ambito di competenza;

VISTO il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio finanziario, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000, in ordine ai riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'ente;

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3, del Regolamento sui controlli interni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24/1/2013;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

### DELIBERA

- 1) di approvare per quanto riguarda il recupero delle somme derivanti dai maggiori oneri sostenuti dal Comune di Rimini per l'acquisizione delle aree del V P.E.E.P. Ausa, ritenendo condivisibile quanto illustrato nella relazione allegato A, parte integrante del presente atto e in ottemperanza agli indirizzi fissati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 76/1996 citata in premessa:
  - a) la determinazione del costo di acquisizione delle aree del V P.E.E.P. sostenuto dal Comune di Rimini e della quota parte da porre a carico delle diverse unità edilizie, contenuti nella tabella 10 della medesima relazione;
  - b) i coefficienti di ripartizione della suddetta quota del costo di acquisizione, contenuti nella tabella 11 della stessa relazione;
  - c) la determinazione delle somme già incassate, contenuta nella tabella 12 della suddetta relazione;
  - d) la determinazione della quota dell'anzidetto costo di acquisizione da recuperare e la sua ripartizione tra le diverse unità edilizie, contenute nella tabella 13 dell'anzidetta relazione;
  - e) le modalità procedurali e la tempistica indicate nella stessa relazione, così come integrate da quanto riportato in narrativa, tra cui il pagamento di quanto dovuto in unica soluzione senza interessi entro sei mesi dalla data del presente atto e in alternativa le seguenti modalità di rateizzazione, meno gravose rispetto a quelle disciplinate dal Regolamento Generale delle Entrate:
    - rate bimestrali costanti di importo prossimo a € 400,00, con tasso di interesse fisso pari al saggio di interesse legale in vigore alla data di inizio ammortamento;
    - rate anticipate, decorrenti dal medesimo termine previsto per il pagamento in unica soluzione;
    - durata massima della rateizzazione rapportata ai diversi scaglioni di debito:
      - per debiti fino a € 2.000,00: 1 anno;
      - per debiti da € 2.000,00 fino a € 4.500,00: 2 anni;
      - per debiti da € 4.500,00 fino a € 6.500,00: 3 anni;
      - per debiti da € 6.500,00 fino a € 9.000,00: 4 anni;
      - per debiti oltre € 9.000,00: 5 anni;
    - su richiesta dell'interessato successivamente al pagamento almeno della prima rata, possibilità di posticipare, al termine del piano di ammortamento del debito e con la stessa periodicità bimestrale, alcune scadenze di pagamento a scelta tra le seguenti alternative:

- posticipare la scadenza di una rata per ogni anno di durata del medesimo piano di ammortamento;
- posticipare la scadenza di tre rate per il primo anno o per ciascuno dei primi due anni di durata del medesimo piano di ammortamento;
- possibilita' da parte dei soggetti convenzionati di rateizzare contemporaneamente il pagamento sia dei maggiori oneri anzidetti sia del corrispettivo per la cessione in proprieta' dell'area corrispondente alle proprie unita' immobiliari ovvero per l'eliminazione dai vincoli di alienabilita' gravanti sulle stesse; in tale fattispecie, data la preponderanza del suddetto corrispettivo rispetto alla quota di maggiori oneri, dovranno essere utilizzate le modalita' di rateizzazione della somma complessiva indicate all'allegato B di cui al successivo punto 2;

- 2) di approvare i criteri per la determinazione dei corrispettivi, delle modalita' procedurali e della tempistica, per la cessione definitiva delle aree concesse in diritto di superficie o per l'eliminazione dei vincoli di alienabilita' esistenti in quelle cedute in proprieta', contenuti nell'allegato B che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di approvare i corrispettivi (non definitivi, ai sensi dell'art. 31, comma 48, della Legge n. 448/1998) cosi' come determinati sulla base dei criteri approvati al precedente punto 2, nella tabella allegato C che forma parte integrante del presente atto;

3bis) di dare atto che i corrispettivi sopraindicati saranno introitati ai seguenti capitoli del bilancio di previsione 2013 e pluriennale 2013-2015 da approvarsi entro il 30 giugno p.v. ai sensi dell'art. 1 comma 381 della legge n. 228/2012, nonche' nei bilanci relativi agli anni successivi fino al completamento dei piani di rateizzazione;

- capitolo 19560/E denominato "Recupero maggiori oneri espropri aree P.E.E.P." relativamente alla quota dei maggiori oneri di acquisizione delle aree del V PEEP sostenuta dal Comune di Rimini e da recuperare a carico dei proprietari (vedi tab. allegato "A");
- capitolo 15210/E denominato "Provento derivante dalla cessione di aree e beni immobili di proprieta' comunale" rilevante ai fini IVA relativamente alla quota relativa alla cessione definitiva delle aree concesse in diritto di superficie o per l'eliminazione dei vincoli di alienabilita' esistenti in quelle cedute in proprieta' (vedi tab. allegato "C");
- capitolo 8750/E denominato Interessi su entrate straordinarie per ritardato pagamento e rateizzazione credito relativamente alla quota interessi maturati in seguito alla rateizzazione dei pagamenti sopraindicati;

- 4) di autorizzare il Dirigente responsabile della Direzione Patrimonio Espropri Attivita' Economiche, Partecipazioni e Sport:
  - a) ad aggiornare con proprio atto i corrispettivi delle singole unita' immobiliari alla data di accettazione da parte dei soggetti convenzionati della proposta per la cessione delle aree corrispondenti ovvero per l'eliminazione dai vincoli di alienabilita', calcolati in via definitiva sulla base dei millesimi di proprieta' e ridotti rispetto ai corrispettivi provvisori approvati al precedente punto 3) a causa della ulteriore rivalutazione delle somme gia' incassate, come dettagliatamente illustrato in narrativa;
  - b) ad intervenire nella stipula degli atti pubblici di cessione delle aree gia' concesse in diritto di superficie;
- 5) di dare atto che il responsabile del procedimento amministrativo concernente il recupero dei maggiori oneri d'acquisizione delle aree del V P.E.E.P. e' il Dott. Natalino Vannucci, Dirigente del Settore Amministrativo ed Edilizia Residenziale Pubblica;

- 6) di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri previsti dall'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000, così come dettagliatamente richiamati nella narrativa.

Deliberazione di G.C. n. 122 del 16/05/2013

**SINDACO**

F.to GNASSI ANDREA

**SEGRETARIO GENERALE**

F.to LAURA CHIODARELLI

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto, su conforme dichiarazione del Dipendente Comunale incaricato dal servizio, attesta che per copia della presente deliberazione e' stata disposta la pubblicazione all'Albo pretorio per 15 giorni dal 28.05.2013.

Rimini li 28.05.2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
Laura Chiodarelli