



COMUNE DI OSPITALETTO

PROVINCIA DI BRESCIA
C.A.P. 25035 – Cod. Fisc. 00796430171

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

COPIA

OGGETTO: COMUNICAZIONI, INTERROGAZIONI E APPROVAZIONE DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E SOPPRESSIONE DEI LIMITI DI GODIMENTO SULLE ARRE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AI SENSI DELL' ART. 31, COMMI DAL 45 AL 50 DELLA L. N. 448/1998.

L'anno **duemilaquindici** addì **quindici** del mese di **dicembre** con inizio alle ore 19:08 nella sala riservata per le riunioni, previo esaurimento delle formalità prescritte dalle vigenti leggi vennero oggi convocati a seduta pubblica di seconda convocazione i componenti di questo Consiglio Comunale.

Intervennero per l'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno al punto n. 1

1)	GIOVANNI BATTISTA SARNICO	Presente
2)	GIUSEPPE BENIAMINO ANTONINI	Assente
3)	PATRIZIA CHIODELLI	Presente
4)	GIUSEPPE DANESI	Presente
5)	CLAUDIO BURATO	Presente
6)	MASSIMO REBOLDI	Presente
7)	MIRCO ALESSANDRO BIGNOTTI	Presente
8)	ALFONSO BORDONARO	Presente
9)	SONIA DONFRANCESCO	Presente
10)	GIORGIA BORAGINI	Presente
11)	CHIARA MARIA RAZA	Presente
12)	FRANCESCA MAZZOLENI	Presente
13)	ANGIOLA GIUDICI	Presente
14)	ERNESTO MENA	Assente
15)	LAURA TRECANI	Assente
16)	EZIO ABRAMI	Assente
17)	SILVIA CHIARI	Presente

Totale presenti 13

Sono presenti gli assessori esterni:

1)	MASSARI ROBERTO	P
2)	MARIANI ALESSANDRO	A

Con l'intervento e l'opera del SEGRETARIO COMUNALE DOTT. LUCA SERAFINI il quale provvede alla redazione del presente verbale avvalendosi di una ditta esterna per la trascrizione degli interventi riportati, anche in forma non integrale, nel medesimo.

Riconosciuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, il Signor MASSIMO REBOLDI, nella qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Chiedo di segnalare la presenza, ancora un Consigliere presente, di modo che venga raggiunto in numero legale, questa è una seduta di seconda convocazione, in quanto è andata deserta la seduta di prima convocazione. L'unica presente era la Consigliera Chiari, che, appunto, dice, la sua presenza. Gli altri Consiglieri sono giunti man mano, alla spicciolata, sul finire dell'ora, ma non hanno segnalato al sottoscritto la presenza, quindi sono stati conteggiati nel conto valevole per la seconda convocazione, che, con 13 presenti, io posso in questo momento in qualità di Presidente, dichiarare a tutti gli effetti operativa, e d è stato raggiunto il numero legale. Comunicazione di Antonini che arriverà più tardi. Se non ci sono comunicazioni, io passerei ad un altro punto iscritto all'Ordine del Giorno: Interrogazioni”.

Il Consigliere Ezio Abrami entra in aula alle ore 19.09 circa (ora presenti n. 14 Consiglieri comunali e n. 1 Assessore esterno)

Consigliere di minoranza Silvia Chiari: “Sì buonasera. In data 18.11.2015 è stata protocollata dal nostro gruppo consiliare un'interrogazione che recita, come oggetto “Richiesta di delucidazioni in merito alla gestione futura dell'acqua”

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Così siamo a posto, 14. Perché dei 17 che siamo in questo Consiglio comunale ne mancano 3, che sono il Consigliere Antonini, come ho detto prima, che ha comunicato che arriverà probabilmente in ritardo, Consigliera Mena e Consigliera Trecani, che ho ricevuto la telefonata mentre stavo parlando, e immagino stesse per dirmi che stava per arrivare, prego”.

Il Consigliere Silvia Chiari legge l'interrogazione allegata alla presente deliberazione sotto la lettera “C”

Il Consigliere Laura Trecani entra in aula alle ore 19.14 circa (ora presenti n. 15 Consiglieri comunali e n. 1 Assessore esterno)

Il Sindaco Arch. Giovanni Battista Sarnico legge la risposta all'interrogazione allegata alla presente deliberazione sotto la lettera “D”.Ma mi sento di dire che la tariffa, anche nella valutazione, nella discussione, nella riflessione, nel confronto che abbiamo fatto ieri in commissione, nel confronto con il delegato del presidente della Provincia di Brescia, dottor Michele Gussago, ex Sindaco di Gardone Val Trompia, è emerso che la tariffa, anche a seguito delle centinaia di milioni di euro di investimenti che si dovranno pianificare nei prossimi 20 anni, e alla montagna di soldi di milioni di euro di sanzioni che siamo soggetti come Provincia, in merito al mancato raggiungimento come provincia degli obiettivi europei, che vedono sul punto del ciclo idrico, mi sento questa sera di poter comunicare a voi, tenuto conto delle parole del Consigliere Gussago, della commissione consiliare di ieri, che la tariffa avrà certamente un incremento, un incremento stimato intorno al 20, 30%, e un incremento che vede la provincia di Brescia, in linea con il resto del territorio lombardo. Ha citato come condizione rivolta più al ribasso, rispetto a noi, la condizione di tutto il territorio milanese, per tutta una serie di investimenti che la città di Milano, con le sue città controllate ha realizzato nei mesi scorsi, cosa che noi nel territorio bresciano, non abbiamo fatto, quindi rispetto a questa nota scritta, c'è questa novità, che è emersa nel confronto di ieri in commissione”.

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Preannuncio anche che siccome su questo tema, ci sarà poi, c'è stato ieri quell'incontro con il Consigliere Gussago che ci ha riferito, a cui faceva riferimento il Sindaco, io credo, siccome è iscritta all'Ordine del Giorno, una mozione, invito tutti i Consiglieri che vorranno poi partecipare alla discussione, compreso Chiari, Trecani, chiaramente, ad intervenire dopo e non in questa fase, che è una fase di interrogazioni, grazie”

Consigliere di minoranza Laura Trecani: “Mi limito solo a dire una cosa, che poi alla fine il dibattito sarà nella mozione, che il punto dove dite “L'impegno del Comune di Ospitaletto è che la quota privata resti in minoranza, rispetto alla quota pubblica”, ciò che avete votato non è questo. Perché in delibera è scritto “E' stata fissata una quota dal 40% in su”, di conseguenza ad oggi non c'è alcun documento che comunque tuteli questa cosa, grazie”

Sindaco Arch. Giovanni Battista Sarnico: “Io voglio sottolineare che la conferenza dei Sindaci è convocata, ed ha un carattere dove tutti coloro, anche gli Amministratori, che vogliono fare pervenire delle note, hanno tutto il titolo per poterlo fare. Non mi pare che lei abbia fatto pervenire condizioni diverse, prendo atto di quello che afferma, mi sembra che la considerazione che ieri è stata fatta dall'esperto sia stata...solitamente quando ci si interrompe, è perché si ha un briciolino di condizioni di disagio, non so che cosa la porta ad interrompere un intervento, legittimo, di chi deve dare risposta a quello che è chiamato a ..Quindi, l'Amministrazione, è come tutte le Amministrazioni della provincia, si è espressa. Si è espressa per una società che ieri è stato dimostrato che era l'unica condizione per poter esercitare con autonomia il tema del ciclo idrico su tutto il territorio provinciale, e io credo che in provincia, la maggioranza dei comuni sia fatta, la stragrande maggioranza, da buoni Amministratori, e io penso che la riflessione che abbiano fatta, sia corretta. E' anche vero che non sempre la maggioranza ha ragione, ma in questo caso qua, dove sono gli Amministratori ad esprimersi, tenuto conto dei problemi, e visto anche l'ampio consenso dei Comuni, perché non stiamo ragionando della condizione dove i Comuni si sono divisi su tutti i fronti, un gruppo molto consistente si è espresso sulla società mista. In funzione di un territorio provinciale che vede la presenza del privato molto significativa, rispetto ad altri territori lombardi e italiani dove il privato non ha mai caratterizzato in modo forte la gestione del ciclo idrico, quindi credo che quanto fatto sia stato fatto nel modo migliore, e credo anche che l'aver convocato ieri la commissione, e aver permesso a tutti di poterci confrontare su questo tema sia stato anche lì un'occasione di crescita per tutti, e certamente non la volontà di sottacere o di non portare alla conoscenza di tutti quanto deciso”.

Il Consigliere Ernesto Mena entra in aula alle ore 19.23 circa (ora presenti n. 16 Consiglieri comunali e n. 1 Assessore esterno)

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Grazie Sindaco, grazie all'interrogante, sicuramente un tema di interesse, non ci sottrarremo alla discussione al momento delle mozioni. Dichiaro chiusa la fase delle interrogazioni. Apro quindi il Consiglio comunale per la questione dei deliberati. Al Consiglio però chiedo subito la possibilità di anticipare il primo punto all'Ordine del Giorno, che è il punto n. 4, spostarlo subito all'inizio, che è “Approvazione per la determinazione dei criteri dei

corrispettivi per la trasformazione delle aree concesse in diritto di superficie, e soppressione dei limiti di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 31, commi dal 45 al 50, legge nazionale n. 448 del 1998". Chiedo questo spostamento per una richiesta a carattere personale, pervenutami da un Consigliere di questa assise comunale. Chiedo ai capigruppo, e anche ai Consiglieri senza gruppo a questo punto, di esprimersi se sono d'accordo con questa mia richiesta.

Capogruppo di maggioranza Claudio Burato per il gruppo "Insieme per Ospitaletto": "Sì, noi siamo favorevoli"

Consigliere di minoranza Sonia Donfrancesco per il gruppo "Per Ospitaletto": "Favorevole"

Consigliere di minoranza Ezio Abrami: "Io no, perché anch'io ho dei problemi e dovrei scappare via anch'io tra una mezz'oretta, e preferirei andare per la scaletta, che mi ero appunto preparato una scaletta per l'Ordine del Giorno".

Consigliere di minoranza Ernesto Mena: "Anch'io preferisco andare avanti con il programma dell'Ordine del Giorno".

Capogruppo di minoranza Angiola Giudici per il gruppo "Centro Destra per Ospitaletto": "In realtà noi appoggiamo Abrami, nel senso che anche lui ha un problema, che deve andare via tra mezz'ora e non so se riusciamo a discuterli tutti".

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: "Io a questo punto pongo in votazione, la mia proposta di rinvio, mi dispiace Abrami, ma lo devo fare per questa richiesta, mi assumo la responsabilità di chiedervelo, e soprattutto di velocizzare il più possibile l'Ordine del Giorno. Chiedo al Consiglio comunale di esprimersi rispetto a una mozione d'ordine che sposta il n. 4 iscritto all'Ordine del Giorno "Approvazione per la determinazione dei criteri dei corrispettivi per la trasformazione delle aree concesse in diritto di superficie, e soppressione dei limiti di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 31, commi dal 45 al 50, legge nazionale n. 448 del 1998", al primo punto all'Ordine del Giorno delle deliberazioni di questa seduta, prego votare".

Effettuata la votazione come segue:

CONSIGLIERI:

PRESENTI	N	16	
ASSENTI	N	1	ANTONINI
NON VOTANTI	N	0	
ASTENUTI	N	0	ABRAMI, CHIARI, GIUDICI, MENA, TRECANI
FAVOREVOLI	N	11	BIGNOTTI, BORAGINI, BORDONARO, BURATO, CHIODELLI, DANESI, DONFRANCESCO, MAZZOLENI, REBOLDI, RAZA, SARNICO

La proposta di anticipo del punto iscritto al numero 4 dell'ordine del giorno al primo punto della seduta è APPROVATA con n. 11 voti favorevoli e n. 5 contrari.

I Consiglieri comunali Chiodelli Patrizia, Bignotti Mirco, il Sindaco Sarnico Giovanni Battista escono dall'aula alle ore 19.39 circa. (presenti n. 13 Consiglieri comunali e n. 1 Assessore esterno).

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Il tema è un tema che vede un'incompatibilità nel voto, da parte di alcuni Consiglieri, che quindi chiedo che dichiarino la loro incompatibilità su questo tema, e il Segretario mi fa presente che non solo non possono partecipare al voto, ma neppure alla discussione. Infatti è per quello che avevo dato la parola al Sindaco, pensando che potesse parlare, invece il Segretario mi fa presente questa cosa. Quindi, io dico ai Consiglieri che sono in conflitto di dichiarare la propria situazione”.

Assessore ai lavori pubblici, attività produttive e commercio Mirco Bignotti: “Io mi asterrò dalla discussione di questo punto all'Ordine del Giorno, per cui mi allontano dallo scranno”

Assessore alla pubblica istruzione e cultura Patrizia Chiodelli: “Sono nella stessa condizione dell'Assessore Bignotti, quindi mi allontano e mi astengo”.

Sindaco Arch. Giovanni Battista Sarnico: “Anch'io sono nella condizione di avere alcuni famigliari che hanno proprietà di potenziali interessi verso questo punto e mi astengo”.

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Anche il Sindaco si astiene e si allontana, quindi, ci sono altre persone? Il 4° grado è più vicino di quanto sembri, perché appunto è un passaggio in su o in giù. Conflitto di interessi perché prevede appunto che le persone famigliari entro il 4° grado, che sia proprietario delle proprietà su cui noi andremo a modificare questa .. allora io posso dirvi quelle che sono ... volete l'articolo? Allora io posso leggere che “Gli Amministratori devono astenersi dal prendere parte alla discussione e alla votazione di delibera riguardanti interessi propri, o di loro parenti o affini sino al 4° grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi di carattere generale, quali piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'Amministratore, o di parenti o affini fino al 4° grado.”. I nomi sono stati depositati, io posso dirvi quali sono le cose che mandiamo in votazione. Allora, Segretario, le chiedo la cortesia di aiutare i Consiglieri di minoranza, che in questo momento, o anche i Consiglieri di maggioranza, che in questo momento possono sentirsi in una situazione di incompatibilità a chiarire la propria posizione. Io non posso chiaramente dire i nomi delle persone”.

Consigliere di minoranza Silvia Chiari: “Sto dicendo che a noi, con il piano delle alienazioni sono state dati dei riferimenti a pratiche edilizie, a numeri di mappale, e non a proprietari singoli, per cui non abbiamo il riferimento, se al singolo mappale o alla lottizzazione coincide un proprietario che può essere a noi legato fino al 4° grado, il problema è per chi ha famiglie numerose”

Segretario comunale dott. Luca Serafini: “Allora, innanzitutto, un inquadramento normativo, la questione è disciplinata dall'articolo 78 del T.U.E.L che prima il Presidente ha letto, e quindi questo articolo prevede che un Consigliere comunale deve astenersi dal prendere parte alla discussione, ma anche dalla votazione rispetto ad argomenti che possono riguardarlo direttamente, o possono riguardare parenti ed affini fino al 4° grado. Allora, venendo all'argomento specifico, c'è da dire che qui si tratta di approvare dei criteri generali, attraverso i quali determinare un corrispettivo per la trasformazione di aree in diritto di superficie in diritto di proprietà, o la rimozione dei vincoli di disponibilità di alloggi che sono stati realizzati nel contesto di interventi edilizi relativi all'edilizia agevolata. Ora, rispetto ai provvedimenti normativi o di carattere generale, in teoria, non ci sarebbe questo obbligo di astensione, se non nei casi in cui c'è una correlazione immediata e diretta tra l'interesse di cui è portatore il Consigliere comunale, rispetto, poi, al provvedimento che il Consiglio comunale si accinge a discutere e approvare. Personalmente, vi esprimo il mio parere nel senso che rispetto ad atti di natura generale, questo obbligo di astensione non è così pregnante. Diciamo che per ragioni di opportunità e per evitare eventuali strumentalizzazioni, e quindi soltanto per ragioni di opportunità politica, qualche Amministratore ha deciso di astenersi e di non partecipare alla votazione. Ma, in realtà, qui non è che si approva un provvedimento che implica un beneficio diretto a favore di un determinato Amministratore. Si approvano dei criteri generali, dai quali, potenzialmente, in futuro possono derivare dei benefici. Quindi, va chiarito innanzitutto questo aspetto. Per un principio di maggiore cautela, qualche Amministratore ha deciso proprio per motivi di opportunità politica, di astenersi, di non partecipare alla votazione, questo anche in ragione del fatto che il provvedimento è strutturato come criterio generale, tant'è vero che l'opportunità che sarà data ai cittadini che vorranno sfruttarla, fa riferimento a delle convenzioni che sono state stipulate antecedentemente al '92, rispetto all'entrata in vigore della legge Botta Ferrarini. Per questo motivo non sono indicati i proprietari, sono indicate le convenzioni cui accede la proposta in discussione. Proprio perché si tratta di criteri generali, si mettono le persone, che magari hanno acquisito un appartamento nell'ambito dell'intervento oggetto della convenzione urbanistica di volta in volta interessata, nella condizione di poter beneficiare di questa opportunità che una legge nazionale prevede. Quindi non era necessario depositare agli atti l'elenco dei proprietari, ma solo indicare le convenzioni urbanistiche alle quali accede questo beneficio. Poi, chiaramente, se ogni Consigliere vuole fare delle verifiche personali, approfondire l'argomento e quindi andare a verificare convenzione per convenzione quali sono i proprietari, questo è uno scrupolo che è rimesso alla scelta, alla coscienza del Consigliere comunale. Ma rispetto all'adempimento richiesto dalla legge, è sufficiente indicare la convenzione, proprio perché si tratta di definire dei criteri generali, e non di attribuire dei benefici diretti a qualcuno”.

Consigliere di minoranza Silvia Chiari: “Volevo chiedere questo chiarimento. Visto che ha detto che era .. non obbligatorio, ma facoltà, alcuni Consiglieri hanno scelto di non partecipare al voto per questo. Quelli che sono seduti, quindi sono quelli che non hanno questo eventuale tipo di incompatibilità? Oppure no? Perché secondo noi non è così vero, o potrebbe essere non così vero, ma non sapendolo con certezza, volevamo avere chiarimenti su questa cosa”.

Segretario comunale dott. Luca Serafini: “Chiaramente io non so se quelli presenti sono in una situazione di potenziale conflitto di interessi o meno; poi, ripeto, il tutto si colloca nell'ambito dell'opportunità, più

che nell'ambito della vera e propria incompatibilità, come ho detto prima. Quindi, sta nella coscienza dei presenti sapere se si trova in questa situazione o meno; chiaramente se qualcuno pensa di trovarsi in questa situazione, deve fare come gli Amministratori che si sono seduti tra il pubblico”.

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Bene, quindi io apro la fase di discussione. Ho lasciato i chiarimenti Chiari fuori dalla discussione, quindi mi sembrava... Il dirigente Roggero, rimane a disposizione per la presentazione dei punti. Questo Consiglio comunale, è il Consiglio comunale al quale può partecipare il pubblico, attraverso i canali informatici, telematici, e la presenza. Non è che noi dobbiamo spiegarlo al pubblico, noi spieghiamo ai Consiglieri, quindi chiedo a Roggero di essere il più sintetico possibile, e come sempre, il più chiaro possibile”

Dirigente Area Tecnica Maurizio Roggero: “Buonasera a tutti, questo regolamento si fonda sulla... Questi criteri per la determinazione del diritto di superficie, dei corrispettivi per la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, o della soppressione dei limiti di godimento, si fonda su una recente modifica della legge 4.8.98, effettuata dal Decreto sviluppo, D.L 70 del 2011. Per questo non si soffermerò sul decreto, entrerei addirittura nell'illustrazione dei criteri che sono stati stabiliti e che sono oggetto di votazione. Questi criteri hanno due principali oggetti, il primo oggetto riguarda la trasformazioni in diritto di aree di proprietà già concesse in diritto di superficie, le convenzioni che potranno essere stipulate in questo caso, sono quelle di cui al comma 45 dell'art. 31, della legge 448. Esclusivamente questo comma, ovvero il fatto che i Comuni possano cedere in proprietà sia le aree comprese nei piani di cui alla 167 ovvero delimitati dalla 865/71, che furono già concessi in diritto di superficie, ai sensi della 865. In questo caso, il regolamento non fa altro che riprodurre un sistema già codificato dalla norma, e renderlo, acquisirlo per il comune di Ospitaletto, in quanto queste trasformazioni hanno già avuto ampiamente luogo in passato, solo che di volta in volta il Consiglio comunale approvava la singola cessione, senza aver mai approvato un criterio univoco per tutto. Cosa cambia, rispetto al passato in questi criteri? Al di là della forma di promozione di questa trasformazione di cui magari parliamo dopo, viene precisato, univocamente per tutti, il sistema di calcolo del corrispettivo, sfruttando anche la possibilità che la norma riserva ai Comuni, di operare delle agevolazioni, o meglio di queste riduzioni, di questo corrispettivo per la trasformazione. In particolare, la norma dice che questo corrispettivo, che viene determinato dal Comune, su parere dell'ufficio tecnico, è pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene, il valore commerciale del bene, con la facoltà del Comune di abbattere tale valore fino al 50%, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati con gli indici ISTAT. Orbene, questa riduzione del 50% non è rimessa alla volontà della PA, nel nostro caso questi criteri, prevedono l'applicazione della riduzione per tutti questi criteri del 50%. Soltanto con una variante, cioè che ricevuta la determinazione, su richiesta ovviamente degli interessati da parte dell'Amministrazione comunale, del valore del corrispettivo, ed accettato questo valore, il Comune mantiene fisso questo valore per un anno dalla data di accettazione. Quindi, una volta che il soggetto abbia accettato il valore, e deciso di fare il valore per il diritto di superficie, ha un anno di tempo, per addivenire al saldo della parte restante, perché deve anticipare un 20%, e poi andare alla stipula dell'atto notarile necessario.

Dopo tale periodo di un anno, è prevista una disincentivazione, quindi la riduzione non verrà più applicata, nella misura del 50%, ma soltanto del 25%. Un'altra precisazione, è che per valore venale, nel

regolamento ci si è riferiti alla recente delibera della Giunta comunale, di determinazione del valore delle aree ai fini IMU, la 81 del 28 maggio 2015, che ha stabilito un valore standard delle aree edificabili. Pertanto al di là di queste variabili, il resto della formula di calcolo, appare di fatto vincolato dalla norma. Per quanto riguarda invece la rimozione dei vincoli, di varia natura, che sono alla convenzione del piano delle alienazioni, c'è da dire che queste rimozioni dei vincoli, sono in realtà di svariata natura, ma una cosa importante è che questi vincoli hanno una natura di pattuizione tra le parti.

Sono cioè vincoli che sono restati, nonostante il susseguirsi di una complessa normativa, che ha abrogato numerose norme, ma che permangono in forza del fatto che vi è un contratto tra PA e privati ancora in essere, e pertanto per poter essere rimossi, è necessario addivenire a una nuova contrattazione. Questi vincoli, in realtà per essere rimossi, la determinazione del corrispettivo in questo caso, e le nostre convenzioni sono al 90% e forse più, tutte legate a questi vincoli di pattuizione, cioè sono restati nelle convenzioni nonostante il susseguirsi della normativa, è una formula che prevede l'aggancio al contributo di costruzione che non fu versato al momento del convenzionamento, perché i convenzionamenti fatti dal '92 in poi sono tutti fatti con una riduzione, anzi con un'esenzione del contributo di costruzione. Pertanto la formula proposta prevede che il contributo da versare, il valore del corrispettivo venga parametrato sul valore del contributo di costruzione calcolato al valore attuale, ai sensi dell'articolo 16 del 380, cioè al momento dell'attualità, moltiplicato per una frazione che risulta costituita dalle annualità ancora rimanenti della convenzione, affinché arrivi alla sua scadenza naturale, e le annualità totali di durata della convenzione. A questo punto, per cercare di fare capire qualcosa, perché secondo me non si è capito nulla, farei un semplicissimo esempio giusto per chiarire.

Un esempio di quali valori possono raggiungere questi calcoli. Stante che, sempre nei criteri è fissato un corrispettivo minimo garantito di 1.500 euro, qualsiasi valore raggiunga il calcolo, giusto per coprire le spese di istruttoria e di tutta la procedura: supponiamo di avere, un esempio tipico, un alloggio trilocale, da circa 65 mq., costruito in edilizia economica, nel caso in cui questo locale avesse ancora 10 anni di convenzione da scontare, il calcolo, la simulazione da noi fatta, il calcolo da noi fatto porta a circa 2.000 euro di corrispettivo, nel caso in cui gli anni fossero di più, cioè fossero 14 anni, arriviamo a 2.800 euro, quindi sono cifre queste, sempre con la riduzione proposta dalla normativa, nel caso vi fosse invece un edificio un po' più grande, cioè una villetta, il massimo possibile in edilizia economica, cioè i 95 mq sempre con 10 anni ancora da scontare, andiamo sui 3.100 euro, e con 14 anni sui 4.500 euro. Cioè i corrispettivi può variare da 1.500 euro, fino a casi estremi a 5.000 euro, questo per dare una dimensione di cosa propone l'amministrazione ai cittadini per questa rimozione dei vincoli, che ricordo, consente di alienare liberamente, il bene, senza alcun vincolo, né di soggetti a cui alienarlo, né di prezzo, né di altra natura, di requisiti soggettivi, che sono quelli più pesanti. Ultima cosa, anche qui c'è un meccanismo che spinge un po' ad effettuare questa transazione con l'Amministrazione entro un anno, perché decorso il primo anno dalla determinazione dirigenziale del valore di questa trasformazione, successivamente, vi è un aumento del 25% per il primo anno e del 50% per il secondo anno.”.

Consigliere di minoranza Silvia Chiari: “Sì buonasera. Io ho in teoria ancora una domanda, che da una parte è anche una critica, nel senso che sulla proposta di deliberazione e sul regolamento viene definito come “criteri per la determinazione dei corrispettivi”; in realtà anche Roggero lo ha confermato nella sua discussione continuamente, sottolineando il fatto che questo fosse un regolamento, è stato depositato agli atti come un regolamento, è evidente che questo si configura come un regolamento. Quando poi verrà

pubblicato sul sito del Comune, finirà tra i regolamenti, non tra i criteri. Prima ancora di entrare in merito di quello che implica questi criteri, se questo punto all'Ordine del Giorno è un regolamento, va approvato con i criteri dei regolamenti, anche in seconda seduta. Punto due: allora continua con .. è ovvio che questo regolamento continua sulla falsa riga del piano delle alienazioni, e sappiamo bene come questo Consiglio ha dovuto approvare l'ultimo piano delle alienazioni, arrivando a quella che è poi oggi la situazione di dover essere costretti a convocare il Consiglio comunale in prima e seconda seduta, cosa che il Consiglio di Ospitaletto, non ci ricordiamo, io sono giovane, ma non ci ricordiamo da quanti anni questo avvenisse. Il Consiglio è stato sospeso nella seduta del 17, è stato attivato solo dopo un'ora perché la maggioranza non aveva i numeri per votare il piano delle alienazioni, questo per le scelte effettuate nel piano delle alienazioni stesse. E questo regolamento continua sulla stessa falsariga del piano delle alienazioni. Non è stato possibile, dagli uffici non è pervenuto, non è stato possibile fare una valutazione preventiva, di quello che potrebbe essere il calcolo totale del corrispettivo che questa Amministrazione si prefigge di poter raggiungere, e quale potrebbe essere. Io ho fatto semplicemente un calcolo meramente della serva, andando a contare quanti erano gli appartamenti con soppressione di godimento dei limiti delle aree, già cedute in proprietà, che sono circa 200, per i quali il corrispettivo minimo è di 1.500 euro, per cui arriviamo a 300.000 euro, invece per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà i lotti sono 148, non è stato dato un corrispettivo minimo, si suppone che i corrispettivi minimo è dovuto comunque a coprire le spese per la procedura stessa, almeno sarà di 1.500 euro anche quello, per cui sono circa 220.000 euro. Per cui questa operazione, se poi ovviamente i proprietari dovessero accettare questo tipo di accordo con l'Amministrazione, avrebbe un valore minimo per l'Amministrazione stessa di 520.000 euro. E' ovvio che, così come avevamo capito con l'edilizia economico popolare che, scusate con il piano delle alienazioni, l'Amministrazione sta cercando di fare cassa. E' ovvio che questo bisogna capire se effettivamente è una scelta in questo periodo economico, con quello che significa togliere i vincoli relativi a edilizia economico popolare, che hanno nel piano delle alienazioni una edificazione risalente agli anni '80, oppure risalente agli anni più recenti, oltre il 2010, e quant'altro. E' ovvio che questa operazione, per chi ha acquisito le aree svincolate da edilizia economico popolare, e invece chi ha acquisito in questi anni le aree con il vincolo economico popolare, ma con questi edifici che questa comportava, ha comunque sul mercato un suo valore. Rimango comunque dell'idea che questi criteri siano un regolamento, e risulta assurdo come la maggioranza proponga un regolamento e si renda conto come nel proporlo che non ha i numeri per poterlo approvare, e quindi con qualche sotterfugio cerca di farlo passare per un criterio. Non essendo neanche certi che per noi possa essere effettivamente vero, e che chi è seduto nei banchi possa votarlo effettivamente. Grazie”.

Il Consigliere Giuseppe Beniamino Antonini entra in aula alle ore 19.57 circa (ora presenti n. 14 Consiglieri comunali e n. 1 Assessore esterno)

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Grazie Chiari. Nel frattempo si è presentato Antonini, il Segretario mi ricorda di dirle che stiamo discutendo il punto n. 4 all'ordine del Giorno, perché abbiamo fatto una mozione d'ordine, ho proposto un'anticipazione di questo punto, e quindi il 4° punto, che è l'approvazione dei criteri per la determinazione dei corrispettivi, e trasformazione del diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, ho chiesto in apertura di questo Consiglio, ai Consiglieri che fosse, ho fatto la votazione per la discussione, e quindi lo ricordo anche a lei”.

Consigliere Giuseppe Beniamino Antonini: “Infatti, mi scuso per il ritardo, innanzitutto, e anch'io penso di essere incompatibile alla discussione di questo punto all'Ordine del Giorno, in quanto sono coinvolto, per cui non potrò partecipare neanche io”.

Il Consigliere Giuseppe Beniamino Antonini esce dall'aula alle ore 19.59 circa (ora presenti n. 13 Consiglieri comunali e n. 1 Assessore esterno)

Consigliere di minoranza Laura Trecani: “Anch'io avrei un paio di informazioni da chiedere a Roggero. Di fatto si è già provveduto negli anni passati, e anche quest'anno a trasformare il diritto di superficie, in diritto di proprietà legittimo, senza alcun regolamento o criterio. Altra cosa è quello che si va a votare stasera, che è la rimozione dei vincoli convenzionali, cosa nuova mai fatta prima di oggi. Per questo motivo mi aspettavo maggiori informazioni su questa scelta amministrativa. Per esempio quale era il corrispettivo complessivo che il Comune può introitare da questa operazione, non mi sembra di avere visto nessun conteggio, se era stata fatta una valutazione economica delle varie aree concesse in diritto di superficie, o dalla soppressione dei limiti di godimento delle aree concesse in diritto di proprietà. Vorrei capire un po' un'altra cosa, a questi assegnatari, con questo documento si vuole dare un'ulteriore agevolazione di fatto. Chi ha costruito, se non erro non ha pagato il costo di costruzione, ha pagato solo costi primari e costi secondari, in più acquistando un'area da una cooperativa, si risparmia circa il 40%, di conseguenza le agevolazioni c'erano già all'acquisto e di conseguenza andiamo a dare un'ulteriore agevolazione, e rispetto ai conteggi effettivamente da lei prima citati, mi sembra che sia parecchia l'agevolazione che si dia. E poi sulla base di quale valutazione sono stati inseriti nell'elenco dei beni immobili, di cui è possibile la rimozione convenzionale a titolo oneroso, gli immobili edificati nell'anno 2013, quindi a soli due anni dalla costruzione. Registro poi che dopo le varie bozze di regolamento presentate, e depositate, si è convenuto di cancellare il nominativo dello studio al quale il Comune ha voluto affidare l'incarico di gestione tecnico. Prima, nelle comunicazioni veniva indicato il nome e cognome del tecnico, ora si è giunti a un generico “delegato per conto del Comune e in collaborazione con lo stesso”. Di conseguenza, ritengo che non sia comunque esaustivo e sufficiente il quadro presentato, per cui prima di procedere a una valutazione corretta, avrei bisogno anche di queste informazioni, grazie.”

Presidente del Consiglio Comunale Massimo Reboldi: “Bene, io non ho altri interventi, ricordo che il tema è passato nelle commissioni, che per quanto mi riguarda, il titolo con il quale questo provvedimento viene espresso, definisce dei criteri, e definendo dei criteri, comprensivi di calcoli, io li definisco tali, e quindi dichiaro che è votabile, e sottoponibile alla votazione di questo Consiglio. Pertanto dichiaro chiusa la fase, possiamo depositare, grazie, abbiamo letto, grazie mille. Dichiaro chiusa la fase di discussione, e aperta la fase di dichiarazione di voto”.

Capogruppo di minoranza Angiola Giudici per il gruppo “Centro Destra per Ospitaletto”: “Noi non partecipiamo al voto, anche come già espresso dalla Consigliera Chiari”

Consigliere di minoranza Ernesto Mena: “Non partecipo al voto”

Presidente del Consiglio Comunale Massimo Reboldi: “Non partecipa al voto e si allontana. Mena, Consigliere senza gruppo. Figurate assenti. Abrami: figura assente”

Consigliere di minoranza Sonia Donfrancesco per il gruppo “Per Ospitaletto”: “Chiedo al Segretario se abbiamo il numero legale per procedere. Non partecipo”.

Il Consigliere comunale Sonia Donfrancesco esce dall’aula consigliare (ora presenti n. 7 Consiglieri comunali e n. 1 Assessore esterno)

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Io le dico comunque, anche se non lo richiede a me, che il numero legale, essendo questa un’adunanza in seconda convocazione, c’è, perché, faccia bene i conti, i Consiglieri presenti sono 7 e ne basterebbero 6”.

Capogruppo di maggioranza Claudio Burato per il gruppo “Insieme per Ospitaletto”: “Noi siamo favorevoli”

Presidente del Consiglio comunale Massimo Reboldi: “Io non sto ponendo in votazione un regolamento, ma sto ponendo in votazione dei criteri, con tanto di documento allegato, e con tanto di criteri comprensivi di calcoli, corrispettivi, numeri, frazioni, che rendono questo un criterio. Un criterio si prevede quando un qualcosa è denominato tale, quando prevede un risultato che possa essere un numero, come in questo caso, definisce il criterio. I presenti, lo ribadisco per aiutare la Segreteria, il Segretario a compilare questo verbale, oltre il Segretario, oltre il sottoscritto, l’Assessore Danesi, e poi il capogruppo di Insieme per Ospitaletto, il Consigliere Burato, Razza, Mazzoleni, Boragine e Bordonaro. Quindi 7, il numero legale è certificato, e pongo in votazione il punto n. 4 iscritto all’Ordine del Giorno, spostato al punto n. 1 della seduta odierna: “Approvazione per la determinazione dei criteri dei corrispettivi per la trasformazione delle aree concesse in diritto di superficie e soppressione dei limiti di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà ai sensi dell’articolo 31, commi dal 45 al 50, legge nazionale n. 448 del 1999”8

PREMESSO:

1. Che il Comune di Ospitaletto ha concesso numerose aree edificabili, sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, per la realizzazione di edifici “economici e popolari” nei piani di zona di cui alla legge 167/62 (PEEP).
2. Che a norma dei commi dal 45 al 50 dell’articolo 31 della legge 448/98 e s.m.i. (finanziaria per l’anno 1999) e successive modifiche ed integrazioni, il comune può trasformare i diritti di superficie in diritto di proprietà e rimuovere i vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze costruite nelle aree già concesse in diritto di proprietà.
3. Che la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà può essere autorizzata dal comune a fronte del pagamento di un corrispettivo calcolato a norma del comma 48 della legge

- 448/98 e s.m.i. e che la rimozione dei vincoli è soggetta al pagamento di una quota percentuale del corrispettivo, eventualmente ridotta in relazione alla durata residua del vincolo.
4. Che l'art. 3 bis della legge n. 106/2001 prevede che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione, nonché relativi al canone massimo di locazione, riguardanti la legge n. 865/71, i vincoli per la cessione del diritto di proprietà, ovvero per la cessione del diritto di superficie, inerenti le convenzioni stipulate precedentemente alla L. n. 179/92, possano essere rimossi dopo che siano trascorsi almeno 5 anni, per un corrispettivo in denaro;
 5. Che la soppressione dell'obbligo di pagamento al comune della differenza di prezzo fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, per le aree concesse in diritto di proprietà, precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, è soggetta al pagamento di un corrispettivo calcolato a norma del comma 48 della legge 448/98 e s.m.i.
 6. Che la eliminazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze, costruite nelle aree già concesse in diritto di proprietà, precedentemente l'entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992 n. 179, è soggetta al pagamento di una quota percentuale del corrispettivo, eventualmente ridotta in relazione alla durata residua del vincolo.
 7. Che la eliminazione dei vincoli di prezzo massimo di cessione e di locazione può essere autorizzata anche per le convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 18 del T.U dell'Edilizia che ha sostituito l'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.
 8. Che la eliminazione dei vincoli di cui al precedente punto 6) è soggetta al pagamento di una quota percentuale del corrispettivo calcolato a norma del comma 48 della legge 448/98 e s.m.i., eventualmente ridotta in relazione alla durata residua del vincolo.
 9. Che il corrispettivo dovuto ai sensi del comma 48 della legge 448/98, nella interpretazione data dalla deliberazione della Corte dei Conti a sezioni riunite n. 22 del 14 aprile 2011 è pari al 60% del valore di mercato, al netto degli oneri sostenuti per la concessione dell'area, rivalutati su base ISTAT vita.
 10. Che con Deliberazione del Consiglio comunale n.19 del 09.06.2015 è stato approvato l'elenco dei beni immobili suscettibili di dismissione e contestualmente è stato approvato il piano delle alienazioni per l'anno 2015 ai sensi dell'art. 58 della L.n. 133/2008, che comprende sia l'elenco dei beni immobili di cui è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, che l'elenco dei beni di cui è possibile la rimozione dei vincoli convenzionali;

VISTI

i criteri tendenti a disciplinare la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e la soppressione delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà ai sensi dell' art. 31, commi dal 45 al 50 della L.N. 448/1998, e riconosciuti gli stessi meritevoli di approvazione;

VISTI

- La legge 18/04/1962, n.167;
- La legge 22/10/1971, n. 865;
- La legge 28/01/1977;

- La legge 17/02/1992, n. 179;
- L'articolo 3 comma 63 della legge 662/96;
- Visto l'articolo 31, commi dal 45 al 50 della legge 448/1998;
- Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- Visto l'articolo 5 comma 3-bis del D.L. 13/05/2011 n. 70 convertito con modificazioni in legge 12/07/2011, n. 106;
- Visto l'articolo 29 comma 16-undecies del D.L. 216 del 29/12/2011 convertito in legge 28/02/2012 n. 14;
- Visto l'articolo 23-ter comma 1-bis del D.L. 06/07/2012 n. 95 convertito in legge 07/08/2012 n. 135;
- Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- Visto lo Statuto Comunale ed il regolamento sull'organizzazione dei Servizi;

VISTE le dichiarazioni di voto dei Capigruppo consiglieri

PRESO ATTO che in merito alla presente proposta di deliberazione è stato formalmente acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica ai sensi dell'art. 49 del TUEL, che si allega alla presente sotto la lettera "A"

Effettuata la votazione come segue:

CONSIGLIERI:

PRESENTI	N	7	BORAGINI, BORDONARO, BURATO, DANESI, MAZZOLENI, REBOLDI, RAZA
ASSENTI	N	10	ABRAMI, ANTONINI, BIGNOTTI, CHIARI, CHIODELLI, DONFRANCESCO, GIUDICI, MENA, SARNICO, TRECANI
NON VOTANTI	N	0	
ASTENUTI	N	0	
FAVOREVOLI	N	7	BORAGINI, BORDONARO, BURATO, DANESI, MAZZOLENI, REBOLDI, RAZA
CONTRARI	N	0	

La proposta è **APPROVATA** con n. 7 voti favorevoli.

DELIBERA

- 1) Di approvare i criteri tendenti a disciplinare la trasformazione in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie e la soppressione delle limitazioni di godimento sulle aree concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 31, commi dal 45 al 50 della L.N. 448/1998.
- 2) Di consentire la trasformazione delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie in diritto di proprietà sul territorio comunale alle condizioni previste dai criteri di cui al precedente punto 1).

- 3) Di consentire la rimozione dei vincoli contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/71, di cui all'articolo 18 del T.U dell'Edilizia e di cui all'articolo 8 della legge 10/77, alle condizioni previste dai criteri di cui al precedente punto 1).

Su proposta del Presidente del Consiglio, considerata l'urgenza di dar corso agli adempimenti di competenza di questa amministrazione e ritenuto pertanto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

Effettuata la votazione come segue:

CONSIGLIERI:

PRESENTI	N	7	BORAGINI, BORDONARO, BURATO, DANESI, MAZZOLENI, REBOLDI, RAZA
ASSENTI	N	10	ABRAMI, ANTONINI, BIGNOTTI, CHIARI, CHIODELLI, DONFRANCESCO, GIUDICI, MENA, SARNICO, TRECANI
NON VOTANTI	N	0	
ASTENUTI	N	0	
FAVOREVOLI	N	7	BORAGINI, BORDONARO, BURATO, DANESI, MAZZOLENI, REBOLDI, RAZA
CONTRARI	N	0	

La proposta è APPROVATA con n. 7 voti favorevoli.

DELIBERA

- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. LUCA SERAFINI

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to MASSIMO REBOLDI

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L. 07.08.1990 n. 241 si avverte che contro il presente atto gli interessati possono presentare ricorso al TAR di Brescia, nei termini e modi previsti dal D Lgs. 02/07/2010 n 104 ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 32, comma 1, della L. 69/2009 viene pubblicata sul sito internet istituzionale del Comune nella sezione "Albo pretorio on-line" dal giorno 12-01-2016_____

N. REP.

Ospitaletto, 12-01-2016

IL FUNZIONARIO INCARICATO
F.to DOTT.SSA ALESSANDRA BUTTICE'

ESTREMI DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 23-01-2016 per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, della Legge n.267/00.

Ospitaletto,

IL FUNZIONARIO INCARICATO
F.to DOTT.SSA BUTTICE' ALESSANDRA

