



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 139 del 23-12-2019

Oggetto: Approvazione del Regolamento per la trasformazione dei diritti di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi a convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 27 della l. 865/71 in aree interessate da Piani per insediamenti produttivi.

L'anno 2019 addì Ventitré del mese Dicembre alle ore 17:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

### IN CONTINUAZIONE DI SEDUTA

<b>Erano presenti:</b>	<b>Erano assenti:</b>
<i>CORNIOLI MAURO</i> <i>ANTONELLI ALESSIO (Scrutatore)</i> <i>MORETTI LORENZO</i> <i>DEL BOLGIA MICHELE</i> <i>DEL SIENA FRANCESCO (Scrutatore)</i> <i>MERCATI FRANCESCA</i> <i>GALLAI SIMONE</i> <i>GORETTI ANDREA</i> <i>CRISPOLTONI STEFANO</i> <i>TORELLI MERI</i> <i>LAURENZI ANDREA MATHIAS</i> <i>POLVERINI MARCELLO</i> <i>ANDREINI CHIARA</i> <i>GIORNI CATIA</i> <i>GIUNTI TONINO (Scrutatore)</i> <i>RIVI ALESSANDRO</i>	<i>TORRISI GIUSEPPE</i>
Tot. 16	Tot. 1

Assiste il sottoscritto Vice Segretario Comunale Dott. Luca Bragagni incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Lorenzo MORETTI assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



Il Sindaco Mauro Cornioli illustra la proposta.

Il Consigliere Catia Giorni sottolinea l'importanza dell'atto che il Consiglio sta per votare e tiene a sottolineare che non vi è stato il passaggio in Commissione Regolamenti, come garanzia per la minoranza. Inoltre dichiara che la documentazione è stata presentata solo quattro giorni prima della seduta e non cinque giorni prima, in base all'Art. 44 del Regolamento del Consiglio Comunale. Tutto ciò, sembra sia motivato dal fatto di dover garantire un'impresa di Sansepolcro che deve accedere ai benefici del Piano Industria 4.0. Relaziona in merito alla richiesta di chiarimenti fatta agli addetti dell'Ufficio Urbanistica; i quali hanno spiegato l'importanza di tale atto. Dichiara di non condividere la procedura, sia sul metodo, che sul merito, per questo chiede il rinvio del punto. Il Presidente del Consiglio Lorenzo Moretti risponde sul metodo, dichiarando che la procedura è avvenuta correttamente, in quanto l'articolo del Regolamento del Consiglio Comunale non parla di giorni feriali, tutto ciò è insindacabile ed è stato fatto tutto nelle regole, confermato dal Segretario Comunale.

Il Consigliere Alessandro Rivi replica ricordando che le proposte di Regolamento andrebbero presentate 20 giorni prima, come citato nel Regolamento del Consiglio Comunale.

Il Presidente del Consiglio Lorenzo Moretti spiega che per il Segretario Comunale tale proposta non è un vero e proprio Regolamento, ma è una disciplina organica, quindi potrebbe essere valutata come pratica urbanistica e perciò portata solo in Commissione Urbanistica. Per quanto riguarda il merito magari risponderà il Sindaco.

Il Consigliere Tonino Giunti interviene dichiarando che questa trasformazione dei diritti, conviene all'acquirente, ma non all'Ente.

Il Sindaco Mauro Cornioli replica spiegando tecnicamente i vari parametri presi in considerazione.

Il Consigliere Marcello Polverini interviene, chiedendo spiegazioni tecniche del punto.

Il Consigliere Simone Gallai risponde dichiarando che le attività sono cambiate rispetto a quaranta anni fa. Quindi per permettere di espandersi ad un'azienda, senza creargli un'odissea, si cerca di far trasferire gli immobili in maniera sicura.

Il Consigliere Alessandro Rivi ribadisce che questo atto è un Regolamento, quindi i tempi necessari sono i venti giorni come scritto nel Regolamento del Consiglio e non è un atto di pratica urbanistica. Chiede il rinvio del punto.

Il Consigliere Chiara Andreini chiede spiegazioni poiché le era stato detto dal Segretario Comunale, che questo è un Regolamento finanziario. Quindi si tratta di un Regolamento urbanistico o finanziario? Chiede anch'essa il ritiro del punto.

Il Sindaco Mauro Cornioli interviene in merito all'urgenza del punto, dichiarando che l'azienda se non verrà approvato l'atto perderà il finanziamento del Punto 4.0, basato sul capannone che deve andare ad acquistare.

Il Consigliere Catia Giorni replica dichiarando che non è vero, infatti il proprio gruppo ha interpellato tecnici, e consulenti.

Il Sindaco Mauro Cornioli spiega ulteriormente che se il capannone è di un altro soggetto, l'azienda perde il finanziamento del Punto 4.0; quindi ribadisce la correttezza del procedimento.

Il Consigliere Catia Giorni ripete che questa è una forzatura e non verrà appoggiata.

Il Presidente Lorenzo Moretti replica dichiarando che l'atto può essere approvato su garanzia del Segretario Comunale.

Il Consiglio Comunale viene interrotto per una pausa di cinque minuti.

La seduta riprende alle ore 20:15.

Il Presidente del Consiglio Lorenzo Moretti legge la lettera protocollata del Segretario Comunale riguardo alla legittimità della pratica, poiché non presente in Consiglio Comunale; *“Con la presente formalizzo che i contenuti del regolamento Pip illustrato pochi minuti fa in Commissione sono corretti ed a mio avviso legittimi. Pur non essendo presente al Consiglio Comunale del prossimo 23/12 confermo quindi di condividere pienamente gli stessi. Cordiali saluti Roberto Dottori.*

Il Consigliere Catia Giorni motiva la richiesta di rinvio della proposta, sottolineando il metodo procedurale; mentre per quanto riguarda il merito non è stato possibile entrarci dentro per un

approfondimento, quindi il rinvio è dovuto soprattutto al metodo, che creerebbe un precedente pericoloso; considerando anche la non chiarezza, visto che il Segretario Generale non è presente alla seduta.

Il Presidente del Consiglio Lorenzo Moretti mette in votazione il rinvio del punto; che con 06 voti favorevoli (Laurenzi, Andreini, Polverini, Giorni, Giunti e Rivi) e 10 contrari; l'assise respinge.

Il Consigliere Alessandro Rivi interviene dichiarando che tutto ciò costituirà un precedente e non rispetta il Regolamento del Consiglio Comunale, perciò richiederà in forma scritta al Segretario Comunale e al Presidente, le motivazioni. Infine dichiara di uscire dall'aula.

Il Consigliere Tonino Giunti interviene dichiarando che abbandonerà l'aula e il Segretario Generale si assumerà le proprie responsabilità, anche perché l'Ente non conosce neppure la quantità dei terreni interessati.

Il Consigliere Francesco Del Siena interviene dichiarando che da parte loro e della maggioranza c'è responsabilità e volontà di tutelare e rispettare un'azienda. Vi è comunque anche piene fiducia sia del Segretario, sia degli uffici competenti.

Il Consigliere Chiara Andreini interviene ribadendo la loro contrarietà e dichiara l'abbandono dell'aula.

Il Consigliere Francesca Mercati interviene dichiarando che le minoranze invocano il coraggio, ma poi ciò deve essere fatto solo dalla maggioranza. Per ciò che riguarda la mancanza dei dati tecnici, reclamato dal Consigliere Giunti, sicuramente andrà posto rimedio per avere una banca dati.

Il Sindaco Mauro Cornioli interviene ribadendo la legittimità della pratica e l'importanza dell'atto.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESA VISIONE del Testo Unico Sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.L.vo 267 del 2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto comunale;

RAMMENTATO che:

- con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 821 del 20/07/1977, fu approvato il Piano degli insediamenti produttivi del Comune di Sansepolcro ai sensi delle L. 167/1962, 865/1971 e della L.R.T. 2/1972; tale piano riguardava le seguenti aree:  
Zona Alto Tevere: a sua volta distinta in Zona Santa Fiora, avente una superficie di mq. 98.750, e Zona Gricignano con superficie di mq. 92.000;  
Zona Trieste con superficie di mq. 51.000;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 257/1977 il Comune di Sansepolcro ha approvato il primo Regolamento per l'assegnazione di aree PIP in cui, tra le altre disposizioni, si prevede che lo schema di convenzione venga approvato contestualmente a ciascun atto di assegnazione in diritto di superficie o proprietà;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 259/1978 fu stabilito il valore di cessione delle aree PIP, sia per quelle concesse in diritto di superficie che per quelle in diritto di proprietà, in £ 1.100;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 49 del 24/01/1980, riguardante la cessione di aree ricomprese nel PIP di Gricignano e concesse sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà, fu stabilito che la *“convenzione tipo valida è quella stipulata con il Molino Sociale risultante dal provvedimento consiliare n. 215/1979”*; tale convenzione, avente valore di schema tipo, prevedeva:
  - a) termini prestabiliti per la costruzione dei fabbricati e per insediamento dell'attività;

- b) retrocessione del lotto nel caso di mancato rispetto del termine di inizio lavori con il pagamento di una penale pari al 25% del prezzo di cessione;
- c) pagamento di una penale pari al 5% per ogni mese di ritardo del termine di ultimazione dei lavori del costo di costruzione dell'insediamento autorizzato stabilito da una terna arbitrale composta da un tecnico nominato dal Comune, uno nominato dall'inadempiente ed uno in accordo tra le parti o dal Presidente del Tribunale, con spese peritali a carico degli inadempienti;
- d) divieto di vendita dell'area acquistata, dell'area concessa in diritto di superficie e delle relative realizzate a terzi nei primi 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, eccettuati i casi di cessione e conseguente cessazione dell'attività aziendale, di procedura esecutiva, oppure i seguito a parere espresso dal Consiglio Comunale in casi di particolare eccezionalità;
- e) scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità possibilità di vendita a terzi a condizione che sia proseguita un'attività produttiva con impiego di unità operative e col divieto di destinare una superficie superiore al 25% a magazzini e depositi;
- f) in caso di vendita, sempre scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, obbligo di prezzo di vendita e di cessione a terzi non superiore alla cifra corrisposta al Comune dal precedente assegnatario e obbligo di stabilire il valore di mercato ricorrendo ad una terna arbitrale composta da un tecnico nominato dall'imprenditore, uno nominato dal Comune ed uno in accordo tra le parti o nominato dal Presidente del Tribunale, con spese relative alla stima a carico del compratore;
- g) in caso di vendita, sempre scaduti 5 anni dalla data di concessione dell'abitabilità e agibilità, obbligo di stipulare da parte dell'acquirente nuova convenzione ai sensi dell'art. 8 della L. 10/77 con il Comune in caso in cui non sia stato corrisposto dal precedente assegnatario il costo di costruzione; nell'ambito di tale nuova convenzione l'acquirente ha facoltà di presentare un nuovo progetto edilizio entro sei mesi dalla data di acquisto del terreno. In caso di inadempienza a quanto prescritto ai precedenti punti e., f., e g., vale quanto indicato ai precedenti punti b. e c..
- h) riacquisizione da parte del Comune dei terreni ceduti in diritto di superficie dopo 60 anni dalla stipula della relativa convenzione, che operano naturalmente e senza alcun corrispettivo o ristoro a favore del superficiario che cessa da tale diritto per scadenza dello stesso;
- i) si prevedeva inoltre che la quota parte del costo globale delle opere di urbanizzazione dei comparti, già realizzate ed invia di realizzazione da parte del Comune, fossero corrisposte al ritiro della concessione edilizia;

#### PRESA VISIONE

- Della L. 22/10/1971, n. 865 che all'articolo 27 prevede espressamente all'ultimo comma come *“Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza”*;
- Dell'articolo 11 della legge 12 dicembre 2002, n. 273, la quale così dispone: *“I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto”*.
- *Della possibilità, determinata da tale normativa, di procedere alla trasformazione dei diritti*

*di superficie in proprietà e di procedere, inoltre, alla stipula di una nuova convenzione che superi i vincoli, introdotti in convenzione, in sede di assegnazione dei PIP*

RAMMENTATO che la disciplina dei PIP risulta connotata, in giurisprudenza e nella comune interpretazione, dalla presenza dei seguenti connotati:

- 1) dal fatto che la convenzione PIP è un atto complesso, che, come evidenziato da autorevole dottrina, ha natura di: - concessione/contratto per la parte che comporta il trasferimento in capo al concessionario del diritto (superficie o proprietà) che lo autorizza all'uso dell'area (la qualificazione come "concessione" di tale parte dell'atto si impone in relazione alla natura di bene appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di tale area, in quanto la concessione è lo strumento previsto dall'ordinamento per la cessione o il riconoscimento di diritti su beni pubblici) - convenzione urbanistica per la parte che disciplina la urbanizzazione del comparto ove è ricompresa l'area oggetto di concessione, urbanizzazione da attuarsi in conformità alle prescrizioni urbanistiche vigenti
- 2) dalla funzione di garantire un ordinato sviluppo urbanistico e di sviluppo del territorio, che risulta ben superiore alla mera previsione urbanistica atteso che gli stessi, come strumento eccezionale finalizzato a " ... realizzare uno specifico interesse primario: sotto il profilo economico, ha la funzione di rilanciare l'attività produttiva e di creare nuove opportunità di lavoro offrendo alle imprese le aree occorrenti per i loro impianti, ad un prezzo politico, sotto il profilo sociale..." e che per tale tramite si ottiene " ... un trasferimento di ricchezza dal proprietario espropriato all'assegnatario" in cambio del perseguimento, nel tempo, di tali finalità sociali (CDS, sezV, 550 del 20/08/2004);
- 3) Tale concetto di strumento pubblicistico è stato confermato riconoscendo allo stesso PIP la funzione di offerta " ....alle imprese le aree occorrenti per i loro impianti, ad un prezzo politico, contribuendo a prevenire tensioni sociali connesse alla dismissione produttiva attraverso il rilancio di attività imprenditoriali aventi adeguato impatto occupazionale" (CDS;sezIV1125 del 05/03/2015):
- 4) Si tratta di strumenti di pianificazione attuativa con funzione analoga a quella dei piani particolareggiati che rispondono ad una logica di potenziamento del mondo imprenditoriale che fa dei p.i.p. " .. non solo e non tanto uno strumento di pianificazione urbanistica nel senso tradizionale, quanto e soprattutto uno strumento di politica economica, perché ha la funzione di incentivare le imprese, offrendo loro, ad un prezzo politico, previa espropriazione ed urbanizzazione, le aree occorrenti per il loro impianto o la loro espansione, e ciò in quanto, poiché l'indennità di espropriazione è di gran lunga inferiore al valore di mercato degli immobili espropriati, mediante questi piani si realizza, di fatto, un trasferimento di ricchezza dal proprietario espropriato all'assegnatario..." (CDS, IV, 22/01/07,144)
- 5) I benefici connessi a tale tipologia di insediamento, per loro natura vincolata e socialmente orientata, sono peraltro deducibili da ulteriori fattori, costituiti ad esempio:
  - a. dalla presenza di vincoli convenzioni esattamente codificati in convenzione e ricavabili, comunque dall'impianto normativo sopra indicati;
  - b. dalla natura politica del prezzo di cessione/superficie, che risponde a logiche incentivanti dell'insediamento, con l'unico limite di corrispondere, anche a consuntivo l'intero costo. Infatti " ...il principio cardine dell'integrale copertura dei costi d'acquisto delle aree da parte del soggetto espropriante impone al Comune il recupero integrale dei maggiori oneri di esproprio anche nei confronti degli assegnatari in diritto di superficie" (Co. Conti Puglia 09/05/19n.46)
  - c. dall'obbligo di una tipologia di pianificazione che impone un riparto esatto tra proprietà e superficie, equamente ripartiti al 50% in virtù del principio (TAR. Campania II 14/04/15, 815), per cui " ...le aree espropriate in attuazione dei cosiddetti p.i.p. (piani per gli insediamenti produttivi) devono essere cedute in

*proprietà in misura non superiore al cinquanta per cento e per la restante parte in diritto di superficie,”.*

- d. dal fatto di essere compensati dal minor prezzo corrisposto per l'acquisizione (foss' anche temporanea dell'area) e dai minori oneri fiscali (Cass.Civ 30180 sez V 15/12/17) che prevede come “ ... agevolazioni consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e dell'esenzione dalle imposte catastale e ipotecaria”;
- 6) Assume rilievo pubblicistico quindi l'esatta determinazione degli obblighi posti in carico all'assegnatario, atteso che ciò assolve “...alla funzione di offrire ai soggetti assegnatari, ad un prezzo inferiore a quello di mercato, le aree necessarie per la realizzazione di attività imprenditoriali o di case di abitazione producendo, di fatto, un trasferimento di ricchezza dal proprietario espropriato all'assegnatario di aree a basso prezzo” dal che deriva il conseguente obbligo di rispettare tali vincoli ( TAR Toscana, I, 693, 22/04/16);
- 7) Appare centrale quindi, in tale contesto, la valenza dei vincoli determinati convenzionalmente o direttamente conseguenti all'impianto normativo sopra richiamato. In tale ottica, per una visione unitaria e complessiva della vicenda, appare essenziale rammentare che:
  - a. Tale ruolo centrale “ ...nel caso di PIP per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale mediante la concessione del diritto di superficie sulle aree, rimette alla convenzione la disciplina degli oneri a carico del concessionario” (CDS, IV, 4531 del 28/09/17)
  - b. Da tale natura sussiste (CDS IV 30/11/09, n. 7498), in caso di inadempimento “...il potere-dovere del Comune di dichiarare decaduto il superficiario, all'evidente fine di tornare nella disponibilità dell'area espropriata e su tale essenziale condizione, individuare un nuovo superficiario a cui affidare il compito di attuare il P.I.P. (Conferma della sentenza del T.A.R. Toscana n. 00153/2005).
  - c. È chiaro che la natura è quindi uno strumento “... di politica economica, perché ha la funzione di incentivare le imprese, offrendo loro, ad un prezzo politico, previa espropriazione ed urbanizzazione, le aree occorrenti per il loro impianto” (CDS,IV, 22/01/07,144) da cui deriva, per il caso di violazione o di mancato rispetto un esatto dovere di sanzione ed intervento pubblico:
- 8) In tale ottica occorre rammentare su tali limitazioni, che sono lontane dal configurarsi come meramente riconducibili allo schema civilistico dell'articolo 1379, atteso che “La giurisprudenza ha avuto modo di chiarire da tempo la particolare valenza da riconoscersi alle limitazioni all'alienazione stabilite dalle convezioni accessorie ai PIP, sottolineandone la valenza pubblicistica... (TAR Lombardia, II, 679 09/03/18);
- 9) Si tratta quindi di “...vincoli che interessino "intere categorie di beni" sottoponendoli in modo indifferenziato "anche per zone territoriali" ad un particolare regime "secondo le caratteristiche intrinseche del bene stesso” che in attuazione della Sentenza numero 179 della Corte Costituzionale 20/05/1999 sono stati considerati (CDS, IV, 1127 del 22/02/19) come “"come normali e connaturali alla proprietà” in presenza di tale disciplina;

#### RITENUTO QUINDI CHE:

- I. Si può senza dubbio affermare che la Convenzione Originaria utilizzata dal Comune di Sansepolcro in tema di gestione dei PIP, che prevede un espresso legame tra terreno acquistato ed immobile nel frattempo realizzato, sintetizzato nel concetto per cui “ il prezzo di vendita o di cessione non potrà superare la cifra corrisposta al Comune dal precedente assegnatario”, comporta un obbligo che non può che essere interpretato assegnando allo stesso un senso compiuto;
- II. da tale atto emerge come il “.. valore di mercato dell'immobile (riferibile quindi al terreno con la successiva costruzione in esso realizzata, trattandosi di categoria comprendente l'insieme delle due fattispecie) dovrà essere stabilito da un terna arbitrale (secondo rectius,

alla luce di un necessario collegamento funzionale tra terreno ed avvenuta edificazione dell'immobile);

- III. dal contesto di tali previsioni convenzionali deriva, per l'assegnatario del PIP che intende procedere ad una alienazione dello stesso, un duplice obbligo di rispettare i valori indicati con tale articolo (ovvero assicurare che dalla vendita dell'immobile non derivi una speculazione immobiliare, garantendo quindi una corretta relazione tra valore del terreno e valore di vendita del complessivo immobile edificato) e di rispettare vincoli procedurali codificati in tale convenzione (ottenere una validazione del valore mediante stima della terna e successivo atto di preventiva approvazione da parte del Comune);
- IV. occorre perseguire, mediante azioni volte ad incentivare su base volontaria tale trasformazione, una certezza nei rapporti giuridici (anche in relazioni agli obblighi vigenti in tema di compravendita immobiliare) ed una contestuale incentivazione del tessuto produttivo della Città, fondamentale motore di sviluppo e di perseguimento di obiettivi sociali ed occupazionali;
- V. nell'effettuare tale operazione, del tutto incentivante rispetto all'economia reale, non può essere sottaciuto il fatto che il diritto di superficie era inizialmente previsto per anni 60, dal che deriva che tra circa venti anni (termine relativamente breve ed in grado di generare addirittura difficoltà finanziarie alle imprese) tale diritto può esaurirsi;
- VI. risulta acclarato che la valutazione di atti davvero strategici, come quello in esame, attiene al concetto della **“riserva di amministrazione”** ovvero al concetto di scelta strategica non sottoposta a censura valutativa come in proposito suggerito:

• Dalla sentenza Corte Conti, Sez. Reg. Sicilia, 15.10.2010, n. 2152, per la quale ciò attiene al concetto che non consente di *“sindacare e valutare l'opportunità e la convenienza amministrativa delle scelte effettuate e quindi delle ragioni per le quali la pubblica autorità abbia proceduto ad una opzione piuttosto che ad un'altra e/o abbia adottato una soluzione piuttosto che un'altra per il perseguimento dei propri fini istituzionali, essendo vietata ogni ingerenza nell'attività di ponderazione comparata degli interessi”*;

• Dalla Cass., Sez. Un., 8.3.2005, n. 4956 per la quale non è sindacabile *“... per non travalicare i limiti esterni del suo potere discrezionale, una volta accertata tale compatibilità, non può estendere il suo sindacato all'articolazione concreta e minuta dell'iniziativa del pubblico amministratore, la quale rientra nell'ambito di quelle scelte discrezionali ( conforme sul punto C. Conti Sez. II App., 30-01-2017, n. 49;*

• Dalla Corte Conti, Sez. Reg. Piemonte, 8.7.2013, n. 124: *la Corte dei Conti, rispetto agli atti discrezionali, può e deve verificare la compatibilità delle scelte amministrative con i fini pubblici dell'Ente, anche nell'ottica del principio dell'economicità, ma, una volta accertata tale compatibilità, l'articolazione concreta e minuta dell'iniziativa intrapresa dall'Amministrazione rientra nell'ambito delle scelte delle quali il legislatore ha sancito l'insindacabilità, sempre che esse non manifestino un'assoluta ed incontrovertibile estraneità rispetto ai fini dell'Ente, configurandosi, cioè, come palesemente irrazionali;*

• Entrando in valutazioni più attinenti al caso concreto non si può non rammentare come il reale giudizio su tali operazioni *“...rimane naturalmente rimesso alla valutazione discrezionale dell'ente sulla base dell'interesse pubblico della comunità amministrata che deve emergere in maniera chiara ed esaustiva nella motivazione del provvedimento adottato”* come da pronuncia della Corte dei Conti Lombardia Sez. contr., Delib., 26/01/2015, n. 22 , confermata dalla C. Conti Piemonte Sez. giurisdiz. Delibera, 10-02-2017, n. 13 nell'espressione del concetto per cui occorre *“ ... una oculata e ponderata valutazione, abbiano agito per salvaguardare gli interessi pubblici sottesi.*

UDITA l'illustrazione tecnica della proposta fatta dal Sindaco e il dibattito avvenuto durante la seduta;

RAVVISATA quindi la necessità di consentire, mediante apposita regolamentazione, la trasformazione del diritto di superficie in proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali, secondo i criteri di cui a tale allegato e con le procedure in esso codificate;

VISTO il "Regolamento per la trasformazione dei diritti di superficie in proprietà e per la rimozione dei vincoli relativi a convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 27 della l. 865/71" predisposto da un gruppo di lavoro costituito da dipendenti dei Servizi Urbanistica, Edilizia Privata, Contabilità e Finanza, coordinati dal Segretario Generale, allegato al presente provvedimento come sua parte integrante e sostanziale (Allegato A);

DATO atto che il suddetto Regolamento è stato sottoposto all'esame della Commissione Consiliare Urbanistica, Assetto del territorio e Lavori Pubblici nella seduta del 17/12/2019 che ha espresso in merito parere favorevole;

DATO ATTO che il presente atto è munito dei pareri di cui all'articolo 49 del D.Lvo 267 del 2000;

VISTA l'uscita dall'Aula dei Consiglieri di minoranza (Laurenzi, Andreini, Polverini, Giorni, Giunti e Rivi);

CON n. **10** voti favorevoli espressi per alzata di mano dai n. **10** consiglieri presenti;

### DELIBERA

1. Di richiamare interamente le premesse che costituiscono parte integrante del presente deliberato;
2. di stabilire che l'Amministrazione Comunale si faccia carico di promuovere una valorizzazione delle aree per proseguire le virtuose politiche di sviluppo occupazionale e sociale sul territorio, ovvero quelle in grado di generare sviluppo economico ed occupazione;
3. di prendere atto che in tale ottica si rende necessario procedere ad una riduzione, volontaria ma onerosa, dei vincoli gravanti sui PIP per consentire una valorizzazione degli stessi e per tale tramite il perseguimento dell'interesse pubblico;
4. di ridurre i vincoli come da Regolamento allegato sotto la lettera A che presenta, contestualmente, espressa approvazione di tali disposizioni e, per quanto occorrer possa, interpretazione autentica delle convenzioni approvate da questo organo in sede di prima attuazione del suddetto Piano;
5. di stabilire, disponendo con ciò una prima applicazione operativa dello stesso ed in attuazione di quanto previsto all'articolo 7 del Regolamento appena approvato, che la misura premiante risulta così articolata:
  - a. attuazioni dell'anno solare 2020, riduzione del 20%;
  - b. attuazioni disposte nell'anno solare 2021 ed applicazioni retroattive, riduzione del 15%;
6. di stabilire che le somme derivanti da tale operazione di facilitazione per lo sviluppo economico e sociale del territorio siano destinate ad interventi in conto capitale finalizzati al miglioramento delle condizioni strutturali su tale ambito, istituendo quindi una finalizzazione di destinazione ed un espresso vincolo contabile di tali risorse;
7. di dare mandato alla Giunta Comunale ed ai competenti Responsabili degli uffici e dei servizi per la definizione degli altri aspetti non specificati nel punto precedente, al fine di attuare questi vincolanti indirizzi, facendo salve le attribuzioni di questo organo ai sensi dell'articolo 42 del D.Lvo 267 del 2000 da esprimere anche all'interno della generale facoltà di indirizzo.



Con separata idonea votazione, resa con n.**10** voti favorevoli espressi per alzata di mano dai n.**10** consiglieri presenti;

DELIBERA

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D.L.vo 267 del 2000.



La seduta si conclude alle ore 20:30

**IL PRESIDENTE**

f.to

Lorenzo MORETTI

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**

f.to

Dott. Luca BRAGAGNI



*Per copia conforme all'originale per uso amministrativo*

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**

Lì

.....

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

*Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 30 giorni consecutivi dal 31 dicembre 2019*

**N° 2312**

**L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE**  
f.to

.....

**ESECUTIVITA'**

*La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva per decorrenza di dieci giorni dalla sua pubblicazione e ciò ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
f.to

.....