



CORTE DEI CONTI

SEZIONE REGIONALE DI CONTROLLO PER LA PUGLIA

La Sezione, composta dai magistrati:

Presidente	Maurizio Stanco
Consigliere	Carlo Picuno
Consigliere	Rossana Rummo
Primo referendario	Michela Muti
Referendario	Giovanni Natali, <i>relatore</i>

ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE

vista la richiesta di parere formulata dal Comune di Bitonto (Città Metropolitana di Bari), assunta al protocollo della Sezione n. 652 del 4.3.2019;

udito il relatore dott. Giovanni Natali nella camera di consiglio del 9.5.2019, convocata con ordinanza n. 29/2019.

Premesso in

FATTO

Con nota inviata il 4.3.2019 il Sindaco del Comune di Bitonto ha formulato una richiesta di parere *ex art. 7, comma 8 della l. 5.6.2003, n. 131* in ordine al recupero dei maggiori oneri di esproprio nei confronti degli assegnatari in diritto di superficie di lotti PEEP. In particolare, premesso che:

- l'art. 35 della l. 22.10.1971, n. 865 (recante «*Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; alla legge 18 aprile 1962, n. 167; alla legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata*») prevede che:
 - «*Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi*» (comma 2);
 - «*Le aree di cui al secondo comma, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, ai sensi dei commi precedenti, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata*» (comma 11);
 - «*I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano*

approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume» (comma 12);

il Comune ha:

- sostenuto che, in base al comma 12, primo periodo, qualora la somma originariamente versata in sede di stipula delle convenzioni di assegnazione si sia rilevata insufficiente a coprire i costi sostenuti dal Comune per gli espropri delle aree (perché le indennità di esproprio sono state rideterminate da sentenze della Corte d'Appello eventualmente confermate dalla Corte di cassazione), l'Ente locale è tenuto al recupero dei maggiori oneri di esproprio nei confronti degli assegnatari dei lotti o alle singole unità immobiliari, qualora le cooperative assegnatarie si siano nel frattempo sciolte;
- prospettato la possibilità che le somme pretese dall'Ente nei confronti degli assegnatari in diritto di superficie siano da questi versate nella minor misura del 60%; ciò, oltre a trovare fondamento nel secondo periodo del comma 12, risponderebbe a un «criterio di equità», risultando difficilmente giustificabile che gli assegnatari in diritto di superficie versino la stessa somma degli assegnatari in diritto di proprietà, a fronte della oggettiva diversità di situazioni giuridiche;
- evidenziato che tale opzione ricostruttiva comporterebbe per l'Ente locale il recupero non integrale, almeno allo stato, delle spese sostenute per l'esproprio delle aree del P.E.E.P., atteso che il 40% degli oneri di esproprio relativi alle aree concesse in diritto di superficie rimarrebbe a carico dell'amministrazione per essere recuperato, verosimilmente, in sede di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (in caso di istanze in tal senso) o con la riassegnazione del lotto alla scadenza della concessione; con la conseguenza che il ripristino del principio del «costo zero» o del «pareggio economico» imposto dal primo periodo del comma 12 sopra citato sarebbe semplicemente rinviato a un momento successivo.

Ciò posto, a fronte della difficoltà interpretativa (e delle ripercussioni sulle finanze comunali) delle disposizioni in esame, il Comune ha formulato il seguente quesito: «*se, in sede di recupero dei maggiori oneri di esproprio da parte degli assegnatari in diritto di superficie, il recupero stesso debba essere limitato al 60% della somma dovuta in base al riparto effettuato dal Comune, in coerenza con la percentuale prevista dall'art. 35, comma 12, della legge 865/1971, ovvero debba avere ad oggetto l'intera somma determinata in sede di riparto in relazione alla superficie assegnata*».

Secondo l'Ente, i dubbi interpretativi assumo particolare rilevanza in relazione ad ipotesi in cui le convenzioni per la concessione in diritto di superficie siano state stipulate prima che l'art. 3, comma 63 della l. 23.12.1996, n. 662 novellasse il comma 12 citato (prevedendo che i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60% dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume) e nelle quali gli assegnatari dei lotti del PEEP in diritto di superficie e in diritto di proprietà abbiano versato il medesimo corrispettivo in sede di stipula della convenzione.

Considerato in

DIRITTO

1. L'art. 7, comma 8 della l. 5.6.2003, n. 131 ha previsto la possibilità per le Regioni di chiedere alle Sezioni regionali di controllo *«pareri in materia di contabilità pubblica. Analoghe richieste possono essere formulate, di norma tramite il Consiglio delle autonomie locali, se istituito, anche da Comuni, Province e Città metropolitane»*.

1.1 Preliminarmente la Sezione è chiamata a scrutinare l'ammissibilità della richiesta, sotto i profili soggettivo (legittimazione del soggetto e dell'organo richiedenti) e oggettivo (attinenza alla materia della contabilità pubblica; generalità e astrattezza del quesito; mancanza di interferenza con altre funzioni svolte dalla magistratura contabile o con giudizi pendenti presso la magistratura civile e amministrativa).

1.1.1 Quanto al primo profilo, nell'adunanza del 27.4.2004 la Sezione delle Autonomie ha deliberato *«Indirizzi e criteri generali per l'esercizio dell'attività consultiva»*, poi integrati da successive delibere (tra cui del. n. 13/AUT/2007), con cui ha precisato che la legittimazione *«è circoscritta ai soli enti previsti dalla norma, stante la natura speciale che essa assume, rispetto all'ordinaria sfera di competenze assegnate alla Corte»*; la richiesta deve essere formulata dall'organo politico di vertice e rappresentante legale degli enti legittimati.

Nel caso in esame il quesito è stato formulato dal Sindaco e, dunque, dall'organo rappresentativo dell'Ente (art. 50, comma 2, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267, TUEL).

In linea con un consolidato orientamento, non è di ostacolo all'ammissibilità in esame l'attuale non operatività nella Regione Puglia del Consiglio delle autonomie locali, previsto dall'art. 45 dello Statuto regionale (approvato con l.r. 12.5.2004, n. 7) e di cui sono state disciplinate modalità di composizione, elezione e competenze (l.r. 26.10.2006, n. 29); tanto alla luce della locuzione *«di norma»* contenuta nell'art. 7, comma 8 della l. n. 131/2003, che non preclude una richiesta diretta di parere da parte degli enti sub-regionali.

1.1.2 Per quanto concerne l'ammissibilità oggettiva, il giudice contabile ha da tempo espresso l'esigenza che la nozione di contabilità pubblica, strumentale alla funzione consultiva, *«assuma un ambito limitato alle normative e ai relativi atti applicativi che disciplinano in generale l'attività finanziaria che precede o che segue i distinti interventi di settore, ricomprendendo in particolare la disciplina dei bilanci ed i relativi equilibri, l'acquisizione delle entrate, l'organizzazione finanziaria contabile, la disciplina del patrimonio, la gestione della spesa, l'indebitamento, la rendicontazione ed i relativi controlli»* (delibera 5/AUT/2006, richiamata da delibera n. 54/CONTR/2010).

Successivamente, la delibera n. 3/SEZAUT/2014/QMIG ha chiarito che: i) sebbene la materia della contabilità pubblica costituisca una categoria concettuale ampia e di difficile delimitazione, l'art. 7, comma 8 della l. n. 131/2003 *«non ha conferito una funzione di consulenza di portata generale»*; ii) una richiesta di parere è ammissibile quando tratta di *«questione che, tendenzialmente, attenga ad una competenza tipica della Corte dei conti in sede di controllo delle autonomie territoriali»*, essendo *«riduttivo ed insufficiente il mero criterio dell'eventuale riflesso finanziario di un atto ... sul bilancio»*; iii) sono estranee all'ambito della funzione consultiva in esame le situazioni in cui difettano *«quei caratteri – se non di esclusività – di specializzazione funzionale che caratterizzano la Corte in questa sede, e che giustificano la peculiare attribuzione da parte del legislatore»*; iv) la funzione

consultiva deve essere resa evitando che la stessa «*di fatto, si traduca in un'intrusione nei processi decisionali degli enti territoriali*».

Nel caso in esame la richiesta di parere non inerisce a scelte gestionali specifiche e presuppone l'interpretazione di disposizioni normative rilevanti sotto il profilo contabile, tali essendo quelle in tema acquisizione delle entrate comunali connesse con l'esercizio dei poteri espropriativi.

Conclusivamente, la richiesta di parere deve ritenersi ammissibile anche in relazione al profilo oggettivo.

2. Passando al merito, è opportuno premettere una sintetica ricognizione del pertinente quadro normativo.

2.1 Il concetto di «*edilizia residenziale pubblica*» ricomprende le attività edificatorie realizzate con il contributo pubblico, in vista del soddisfacimento del «*fabbisogno abitativo di categorie sociali di limitate capacità economiche, o ritenute, per altre ragioni, meritevoli di tutela*» (Corte cost., sentenza n. 155/1988).

All'interno di tale *genus* è possibile distinguere: a) *l'edilizia sovvenzionata*, che si caratterizza per la realizzazione degli alloggi mediante sostegno finanziario interamente pubblico e nella successiva assegnazione in locazione degli stessi a fronte del pagamento di un canone inferiore ai valori di mercato; b) *l'edilizia agevolata*, consistente in un contributo pubblico (sotto forma di crediti agevolati e/o esenzioni fiscali) fornito ai privati per la realizzazione degli alloggi; c) *l'edilizia convenzionata*, il cui schema può essere così sintetizzato: il costruttore riceve in concessione un terreno a seguito di espropriazione, assumendo l'obbligo di realizzare alloggi destinati ad essere alienati o locati a prezzi predeterminati.

Le previsioni della l. 18.4.1962, n. 167 e la l. 22.10.1971, n. 865 hanno strutturato un quadro regolatorio in tema di edilizia convenzionata.

In particolare, la l. n. 167/1962, recante «*Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare*», ha previsto:

- l'obbligo per i comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o capoluoghi di provincia di formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico; la facoltà per gli altri Comuni di procedere alla formazione del piano e quella di più comuni limitrofi di costituirsi in consorzio per la formazione di un piano di zona consortile, nonché la possibilità per la regione di disporre, su richiesta di una delle amministrazioni comunali interessate, la costituzione di consorzi obbligatori fra comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consortili (art. 1);
- la facoltà per i comuni e i consorzi di riservarsi l'acquisizione, anche mediante esproprio, fino a un massimo del 50% delle aree comprese nel piano, e di cederne il diritto di superficie o di rivenderle, previa urbanizzazione e fatti salvi i diritti dei proprietari, ad enti o privati che si impegnino a realizzare la costruzione di case economiche o popolari (art. 10).

A sua volta, l'art. 35 della l. n. 865/1971 ha stabilito che:

- i comuni o i loro consorzi procedono all'espropriazione delle aree inserite nei piani di edilizia economica popolare (P.E.E.P.) di cui alla l. n. 167/1962, che

- entrano a far parte – salvo quelle cedute in proprietà – nel loro patrimonio indisponibile (commi 2 e 3);
- su tali aree il comune o il consorzio concedono il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali (comma 4);
 - la concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; negli altri casi ha una durata non inferiore a 60 e non superiore a 99 anni (comma 5);
 - la concessione è disposta con delibera del consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio, che determina anche il contenuto della convenzione da stipularsi fra l'ente concedente e il richiedente la concessione e i cui requisiti sono puntualmente indicati (commi 7 e 8);
 - le aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi, a imprese di costruzione e loro consorzi e a singoli, con preferenza per i proprietari espropriati che abbiano i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata (comma 11);
 - i corrispettivi della concessione in superficie e i prezzi delle aree cedute in proprietà devono assicurare, nel loro insieme, la copertura delle spese sostenute dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano; i corrispettivi della concessione in superficie riferiti al metro cubo edificabile non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di 15 annualità (comma 12, nel testo così sostituito dall'art. 3, comma 63 della l. 23.12.1996, n. 662, recante «*Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*»).

Infine, vengono in rilievo le disposizioni della l. 23.12.1998, n. 448 (recante «*Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo*») che hanno previsto la possibilità di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà su proposta del Comune («*I comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971*»; «*La trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree può avvenire a seguito di proposta da parte del comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48*»: art. 31, commi 45 e 47).

2.2 La giurisprudenza amministrativa ha avuto modo di precisare che l'art. 35 della l. n. 865/1971 prescrive la realizzazione del P.E.E.P. in pareggio, allo scopo di assicurare la copertura delle spese complessivamente sostenute o da sostenere da parte dell'amministrazione locale. Sulla base di questa ricostruzione, «*è del tutto coerente che spetti al Comune il diritto di recuperare quanto speso sia per l'acquisizione delle aree sia per la loro urbanizzazione, anche qualora le somme fossero espressamente state pattuite in convenzione*» (Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 22.9.2010, n. 4815).

Inoltre, «*la disposizione di cui all'art. 35, comma 12, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, a mente della quale «i corrispettivi della concessione in superficie (...) ed i prezzi delle aree cedute in*

proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167», ha natura di norma inderogabile e pertanto essa, per effetto di quanto stabilito dall'art. 1339 c.c., integra il contenuto della convenzione, quand'anche questa non avesse espressamente previsto l'evenienza del conguaglio (cfr. Cons. Stato, sez. V, 28 marzo 2011, n. 1863; TAR Emilia Romagna, sez. II, n. 909/2014)... la regola del "pareggio di bilancio" introdotta dall'art. 35 della L. n. 865 del 1971 obbliga i singoli Comuni a recuperare, a titolo di conguaglio, tutte le ulteriori somme corrisposte in relazione a transazioni, acquisizioni bonarie, o spese connesse a controversie giudiziarie inerenti all'acquisizione originaria delle aree. Le citate somme possono essere poste a carico degli assegnatari delle porzioni immobiliari con diritto di superficie, risultando ulteriori e complementari rispetto al canone stabilito per il godimento di tale diritto, non ostando a tale imposizione alcun divieto normativo espresso, e ferma restando l'impugnabilità dei relativi atti (delibere e determinazioni) con cui il Comune ne aveva stabilito il concreto riparto» (TAR Lombardia, sez. IV, sentenza 1.12.2017, n. 2308).

D'altra parte, il principio del pareggio in esame, oltre a essere espressione di garanzia economica a favore del soggetto pubblico espropriante, opera a tutela dei beneficiari, tenuti verso il comune nei limiti imposti dalla legge e dal corretto comportamento dell'amministrazione, legato alla corretta acquisizione delle aree nel rispetto della procedura espropriativa prevista dalla legge.

Ne consegue che *«nell'ipotesi in cui l'acquisizione delle aree da destinare alla realizzazione dei piani di edilizia economica e popolare avvenga "non già attraverso le procedure espropriative di legge, bensì come effetto di un fatto illecito che, da un lato, determina l'acquisto della proprietà del suolo di mano pubblica e, dall'altro, fa sorgere nei proprietari delle aree il diritto al risarcimento del danno per la perdita della proprietà ai sensi dell'art. 2043 c.c., il principio dell'integrale copertura dei costi sostenuti per l'acquisto viene meno, atteso che si è fuori dalla lettera e dalla ratio dell'art. 35 L.865/1971, non potendosi fare ricadere sui concessionari delle aree e loro aventi causa i maggiori costi determinatisi in forza di una acquisizione delle aree realizzate attraverso un fatto civilisticamente illecito, quale l'occupazione acquisitiva" (Consiglio di Stato, sez. IV, 21 febbraio 2005, n. 577)» (in termini Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza n. 4815/2010 cit.).*

2.3 Anche la Corte di cassazione ha affermato che la disposizione dell'art. 35, comma 8, lett. a) e b) della l. n. 865/1971 (*«La convenzione deve prevedere: a) il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate; b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio»*) *«è stata interpretata dalla giurisprudenza amministrativa e ordinaria nel senso che il Comune ha l'obbligo di assicurare la copertura di tutti i costi di acquisto delle aree da destinare alla realizzazione dei piani di edilizia economica e popolare, in applicazione del principio del perfetto pareggio economico, con corrispondenza delle entrate ed uscite e rimborso, da parte degli assegnatari delle aree o loro aventi causa, di tutte le spese sostenute per l'acquisto delle aree medesime (v. Cons. Stato, sez. 4, n. 1117 e 1492 del 2015; sez. 5, n. 3809 del 2014); facendo riferimento ai "costi" e ai "corrispettivi" delle opere di urbanizzazione realizzate o realizzande, la norma comprende anche i costi sostenuti per l'esproprio delle aree sulle quali le opere devono sorgere, con la precisazione che al concessionario possono essere addebitati solo i costi relativi alle opere di urbanizzazione funzionali all'edificabilità dell'area assegnatagli e non anche ad opere prive di tale carattere (v. Cass. n. 2706/2007). Si tratta, come affermato da unanime giurisprudenza di questa Corte e del Consiglio di Stato, di una disposizione inderogabile, idonea ad integrare automaticamente il contenuto della*

convenzione, ai sensi dell'art. 1339 c.c., al quale si collega l'art. 1419 c.c., comma 2» (Cass. civ., sez. I, sentenza 8.4.2016, n. 6928).

E ancora viene ribadito il «principio, per il vero del tutto pacifico in giurisprudenza (cfr., per tutte, Cass., 5 maggio 2016, n. 9024), secondo cui il criterio ispiratore della disposizione contenuta della L. n. 865 del 1971, citato art. 35, vale a dire la necessità della corrispondenza fra il corrispettivo della concessione e il costo di acquisizione delle aree e quelle delle opere di urbanizzazione, non può estendersi al recupero delle somme versate ai proprietari a titolo di risarcimento del danno, non potendosi ricondurre, nella previsione della suddetta norma, la possibilità di far ricadere sui concessionari delle aree e loro aventi causa i maggiori costi determinatisi in forza di una acquisizione delle aree realizzate attraverso un fatto illecito.» (Cass. civ., sez. I, ordinanza 12.4.2018, n. 9066).

2.4 Tanto premesso, la possibilità prospettata dal Comune che il recupero dei maggiori oneri espropriativi nei confronti degli assegnatari dei lotti in diritto di superficie avvenga nella misura del 60% non sembra trovare fondamento nel vigente sistema normativo.

A favore di tale possibilità il Comune invoca l'art. 35, comma 12, della l. n. 865/1971 che, dopo aver stabilito la necessità che i corrispettivi della concessione in superficie e i prezzi delle cessioni in proprietà assicurino complessivamente la copertura dei costi sostenuti dal comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree del piano, pone un limite percentuale alla quantificazione dei citati corrispettivi (60%) parametrato ai prezzi di cessione in proprietà.

In proposito, non pare dubitabile che l'art. 35, comma 12, secondo periodo esprima la volontà di differenziare le operazioni della concessione in superficie e della cessione in proprietà (e le connesse situazioni giuridiche soggettive), stabilendo un rapporto di congruità economica fra i corrispettivi delle stesse.

Tuttavia, la disposizione in esame, da un lato, segue la perentoria affermazione del principio del pareggio economico contenuta nel primo periodo, senza porre alcuna deroga alla stessa; principio che non può non trovare applicazione anche in caso di sopravvenienze connesse con l'incremento degli oneri di esproprio, pena la vanificazione della garanzia economica prevista dal legislatore a favore del comune/consorzio espropriante.

Per altro verso, la stessa disposizione ancora il citato vincolo percentuale relativo ai corrispettivi della concessione in superficie a un parametro specifico (i «prezzi di cessione riferiti allo stesso volume») che non appare altrimenti surrogabile.

D'altronde, il differimento del ripristino del principio del costo zero ipotizzato dall'Ente appare ipotetico, non essendovi alcuna certezza né in ordine alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà né in ordine alla riassegnazione del lotto alla scadenza della concessione; il che, ove tali evenienze non si verificassero, comporterebbe che il 40% degli oneri di esproprio resterebbe definitivamente a carico dell'amministrazione comunale.

Inoltre, il corrispettivo derivante dalla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà trova la sua specifica disciplina nell'art. 31, comma 48 della l. 448/1998, come modificato dall'art. 1, comma 392, della l. 27.12.2013, n. 147, a seguito della declaratoria di illegittimità costituzionale, tra l'altro, dell'art. 5-bis, comma 1 del d.l. 11.7.1992, n. 333, convertito con

modificazioni, dalla l. 8.8.1992, n. 359, costituente l'originario parametro di riferimento (cfr. sentenza Corte cost. n. 348/2007).

In base a tale disposizione «Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47».

In proposito la Sezione delle Autonomie ha chiarito che tale disposizione *«deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento»* (delibera n. 10/SEZAUT/2015/QMIG).

In definitiva, le considerazioni che precedono inducono a ritenere che il principio cardine dell'integrale copertura dei costi di acquisto delle aree da parte del soggetto espropriante imponga al Comune il recupero integrale dei maggiori oneri di esproprio anche nei confronti degli assegnatari in diritto di superficie.

Il Collegio non ignora le ragioni di equità addotte dal Comune a sostegno della sua prospettazione; nondimeno ritiene che il relativo soddisfacimento con le modalità ipotizzate non trovi copertura nel vigente sistema normativo.

P.Q.M.

nelle esposte considerazioni è il parere della Sezione.

Copia della presente deliberazione sarà trasmessa, a cura del preposto al Servizio di supporto, all'Amministrazione interessata.

Così deliberato in Bari, nella camera di consiglio del 9.5.2019.

Il Magistrato relatore

F.to Giovanni Natali

Depositata in Segreteria il 9 maggio 2019

Il Direttore della Segreteria

F.to dott. Salvatore Sabato

Il Presidente

F.to Maurizio Stanco