



CITTA' DI MILAZZO

Verbale della II Commissione Consiliare

L'anno 2024, giorno 1 del mese di ottobre, alle ore 10,30 si è riunita la II° Commissione Consiliare, convocata con nota prot. n. 362/UP/63718 del 25/09/2024, dal Presidente Francesco Rizzo, notificata a tutti i consiglieri aventi diritto nella qualità di componenti, capigruppo consiliari e agli Organi interessati.

Funge da segretario il Sig. Giuseppe Bartolotta.

Si dà atto che la seduta di commissione viene audio – video registrata come stabilito nella Conferenza dei Capigruppo del 3 Marzo 2023.

	PRESENTI	ASSENTI
ITALIANO ANTONINO 2° V. P.	X	
BAGLI MASSIMO	X	
BAMBACI SEBASTIANA 1° V. P.	X	
CRISAFULLI GIUSEPPE	X	
SARAO' SANTI MICHELE	Entra alle ore 11:00	
RIZZO FRANCESCO		X
SGRO' SANTINA		X
SOTTILE ALISIA	X	

Gli argomenti posti all'ordine del giorno sono i seguenti:

- 1) Lettura e approvazioni sedute precedenti;
- 2) Attuazione art. 31 commi dal 45 al 50 della legge n. 448/98. – Eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e/o locazione degli alloggi di edilizia economica e popolare. - Trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- 3) Varie ed eventuali.

Alle ore 10,30 il Vice Presidente della II° commissione Sebastiana Bambaci apre la seduta.

All'appello risultano presenti: Antonino Italiano, Massimo Bagli, Giuseppe Crisafulli e Alisia Sottile. Presenti n. 5 seduta valida.

Il Vice Presidente dà lettura della proposta di deliberazione iscritta all'ordine del giorno "*Attuazione art. 31 commi dal 45 al 50 della legge n. 448/98. – Eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e/o locazione degli alloggi di edilizia economica e popolare. - Trasformazione del diritto di superficie in proprietà*";

Alla fine della lettura della proposta il Vice presidente chiede ai presenti se hanno preso visione degli allegati che sono stati inviati assieme alla proposta, si tratta delle bozze che serviranno successivamente per stipulare i vari atti e chiede se ci sono domande da fare.

Prende la parola il Componente Giuseppe Crisafulli, chiede la presenza dell' Ing. Fabio Marino in modo da fare chiarezza su alcuni passaggi che sono stati letti.

Alle ore 10:55 entra l' Ing. Fabio Marino, il Vice Presidente Sebastiana Bambaci ringrazia per la presenza l' Ing. e dà la parola al Componente Crisafulli in modo da poter avere dei chiarimenti su alcuni passaggi letti nella proposta.

Prende la parola il Componente Giuseppe Crisafulli, chiede all' Ing. delle delucidazioni più dettagliate sull'argomento che si sta trattando, inizia con il chiedere se si sta parlando anche di Edilizia Economica Popolare.

L' Ing. risponde dicendo che si argomenta sulle cooperative e più precisamente si tratta di modificare le convenzioni che sono state stipulate al momento della costruzione, queste bloccavano i prezzi di vendita in quanto vi erano delle azioni agevolate, i prezzi erano vincolati in base a quello che veniva stabilito nella convenzione.

Continua dicendo che in Ufficio sono pervenute molte richieste da parte di proprietari che vogliono che vengano modificate le convenzioni e questo deve essere fatto con il passaggio in Consiglio di questa proposta di deliberazione che va a modificare le vecchie convenzioni con i seguenti schemi riportati di seguito:

- A) Convenzione per cessione in proprietà dell'area attribuita in diritto di superficie;
- B) Convenzione di soppressione del vincolo riguardante il prezzo massimo di rivendita;
- C) Convenzione per la cessione in proprietà dell'area attribuita in diritto di superficie;

Interviene il Componente Giuseppe Crisafulli, chiede "visto che si sta parlando di passaggio in Consiglio, il Consiglio può modificare la norma che voi avete fatto per quanto riguarda i parametri, o deve solamente ratificare".

Risponde l' Ing. dicendo "che quello che devono pagare le persone è legato al valore venale dell'area ed è una percentuale di questo valore venale";

Interviene Crisafulli chiedendo se il valore "lo avete stabilito Voi";

Risponde l' Ing. "che il valore venale dell'area dipende dalle singole cooperative e dalle zone dove ricadono l'area di superficie dove venne costruita la cooperativa ed ha valore una diversa dall'altra"

Interviene Crisafulli "chiedendo se adesso avete ristabilito questi valori e se li avete scesi "

Risponde l' Ing. dice "per fare i conteggi il punto di partenza è sempre il valore venale, poi dipende caso per caso perché non è predeterminabile e te lo dice la norma, la norma ti dice che il conteggio va fatto sulla base del valore venale, poi mette due parametri diversi che sono, per quanto riguarda cessione in diritto di proprietà la quota è stabilita dalla norma ed è il 60 % quindi questo parametro non si può derogare, invece per l'affrancamento dal vincolo di prezzo la norma ti dice in maniera proporzionale e si è stabilito il 40% ma su questo il consiglio può portare delle modifiche", continua dicendo che i prezzi con cui si affranca o si chiede il diritto di superficie in diritto di proprietà viene stabilito dall'art. 331, comma 48 della legge n. 448/98 e successive modifiche ed integrazioni, e che con Deliberazione di Giunta n. 246 del 31.10.2023 si dà il via alla dismissione di questo diritto di superficie di tutte le cooperative che ci sono, (**trentacinque**) l' Ing. dice che non si può prevedere l'incidenza dal punto di vista economico in quanto non si ha contezza del di quanti aderiranno, anche se tanti proprietari hanno manifestato la volontà di affrancarsi quindi togliere i vecchi vincoli, infine il Componente Crisafulli ringrazia l' Ing. Marino per le delucidazioni rese.

Alle ore 11:00 entra il componente Santi Michele Saraò.

Prende la parola il Componente Santi Michele Saraò, chiede di potere avere una sintesi dei lavori svolti fino ad ora in quanto arrivato da poco, comunque da quello che ha sentito negli ultimi passaggi comprende che l'argomento che si sta trattando si riferisce alle cooperative edilizie e non gli IACP.

Risponde l' Ing., facendo un veloce resoconto, dicendo che questo argomento è riferito a tutte le cooperative che sono nate con la legge 448 del 98 che avevano dei vincoli di prezzi legati all'edilizia agevolata, dove venivano fissati sia dei parametri urbanistici rispetto alle superficie, sia a un vincolo di prezzo legato alla vendita, quindi c'era un obbligo di mantenere questi determinati parametri, con questa proposta di delibera di consiglio viene svincolato il prezzo di vendita e si consente a chi aveva solo il diritto di superficie di acquistarsi la proprietà, continua dicendo che queste cooperative sono

nate per agevolare situazioni sociali particolari, ma nello stesso momento dovevano mantenere degli standard che diceva la legge;

Continua il Componente Saraò, dicendo che la Legge Regionale n. 21 del 2020 ha dato dei nuovi parametri, l' Ing. conferma, che questa legge ha stabilito in che modo ci si possa svincolare dai prezzi quindi modificare le convenzioni, infine il Componente Saraò chiede che significa la decurtazione del 60 % che è stabilito dalla norma come viene applicato, risponde l' Ing. che il parametro del 60% è legato alla trasformazione da diritto di superficie in diritto di proprietà ed è proprio stabilito dalla norma, invece sulla rimozione del vincolo la norma dice che deve essere calcolato partendo dal valore venale, si sta pensando di fare una valutazione e applicare un parametro intermedio. “(l' Ing. fa un esempio di come hanno agito al comune di Messina)”.

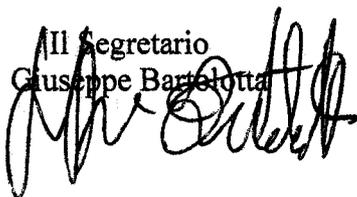
Prende la parola il Componente Massimo Bagli per sapere se i proprietari possono rateizzare la somma da corrispondere senza la produzione di polizze fidejussorie a garanzia.

L' Ing. Fabio Marino risponde al Componente Bagli dicendo che l'Ente per stipulare l'atto deve essere garantito a recuperare il credito, interviene il Componente Saraò dicendo che non è semplice che venga accettata la fidejussione da parte delle banche quindi si crea un vincolo molto grande al cittadino.

A questo punto l' Ing. Marino si riserva di approfondire dettagliatamente questo punto per vedere se ci può essere un'alternativa.

Sentiti i Componenti presenti, il Vice Presidente Sebastiana Bambaci ringrazia l' Ing. Fabio Marino per la partecipazione alla riunione e alle ore 11:16 chiude la seduta e la rinvia a data da destinarsi.

Il Segretario
Giuseppe Bartolotta



Il Vice Presidente della II Commissione
Dott.ssa Sebastiana Bambaci

