



# COMUNE di CONCOREZZO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 38 DEL 21/07/2015

**OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' LOTTO CO/1.**

\*\*\*\*\*

Il giorno 21/07/2015, alle ore 20:45, nella sala consiliare presso il Municipio, convocato in seduta Straordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto dal Sindaco, consegnato a norma di legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno ad essi notificato, la cui documentazione è stata depositata come regolamento.

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio MAURO CAPITANIO. Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, dr. LUCA SPARAGNA.

Sono presenti i Signori: PALAIA TEODOSIO, POMARI INNOCENTE, MELZI MARCO, ARDEMANI ANTONIA RINA, Assessori Esterni.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune risultano:

### **PRESENTI**

**BORGONOVO RICCARDO MARIO (Sindaco)  
BORGONOVO GABRIELE  
PANCERI CRISTINA  
BRAMBILLA MATTEO  
MARIANI MARCO  
CAPITANIO MAURO  
MAZZIERI RICCARDO  
MANDELLI ELENA  
DELLA BOSCA LAURA DOMENICA  
GAVIRAGHI PAOLO  
CANCLINI MASSIMO GIUSEPPE  
CAVENAGHI SILVIA  
MAGNI ALESSANDRO**

### **ASSENTI**

**BORMIOLI PIER GIORGIO  
GAVIRAGHI FRANCESCO  
BERNAREGGI ALBERTO  
BRAMATI MARTA**

**Membri ASSEGNATI 16 più il SINDACO**

**PRESENTI 13**

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

**OGGETTO: APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' LOTTO CO/1. (Id:504242)**

Sindaco: Fa presente che eventuali consiglieri interessati all'argomento, sia direttamente che indirettamente, parenti o affini fin o al IV grado, debbono astenersi e lasciare l'aula.

Interviene poi il geom. Iginio Granata, redattore della perizia.

Seguono interventi, come da resoconto integrale a parte. In particolare intervengono il Sindaco, il consigliere Paolo Gaviraghi e il geom. Iginio Granata.

Sindaco: Esaurite le richieste di intervento, dichiara chiusa la discussione e mette in votazione la proposta, così come illustrata dall'Assessore alla partita.

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto di quanto sopra;

Richiamati:

- i disposti di cui all'31, commi 45, 46, 47, 48 e 49 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 come modificata dall'art. 28, comma 8 quinquies, 1\_bis della legge 7 agosto 2012, n.135: **"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, IV° comma, della medesima legge 865 del 1971. Le domande di acquisto pervenute dai proprietari di alloggi ubicati nelle aree non escluse, prima dell'approvazione della delibera comunale, conservano efficacia" – comma 45;**
- **"Le convenzioni stipulate ..... possono essere sostituite con la convenzione di cui all'articolo 8, commi primo, quarto e quinto della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, alle seguenti condizioni:**
  - a) **per una durata di 20 anni diminuita del tempo trascorso fra la data di stipulazione della convenzione che ha accompagnato la concessione del diritto di superficie o la cessione in proprietà delle aree e quella di stipulazione della nuova convenzione;**
  - b) **in cambio di un corrispettivo, per ogni alloggio edificato, calcolato ai sensi del comma 48." – comma 46;**
- **"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 ....." – comma 47;**
- **"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'articolo**

**5bis, comma 1, del D.L. 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'I.S.T.A.T., 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.....” – comma 48;\_**

Dato atto che:

- con deliberazione n.22 depositata in segreteria il 14 aprile 2011 la Corte dei Conti a sezioni riunite, ha definitivamente chiarito e stabilito come per la determinazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie, secondo i disposti dell'art.31, comma 48 della Legge 448/98, ci si debba riferire all'art 37 commi 1 e 2 del DPR 327/2001, come modificati dalla legge 244/2007 in luogo dell'indicato art 5 bis della legge 359/92.
- con la legge 147/2013 è stata data facoltà ai comuni di abbattere fino al 50% il valore venale del bene così determinato oltre a praticare la riduzione di cui al precitato comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98;

Considerato che il Comune ritiene opportuno offrire ai proprietari di alloggi di Edilizia Economica e Popolare, con relativi accessori e pertinenze, assegnati in diritto di superficie, realizzati da cooperative edilizie nell'ambito del lotto CO1 del CIMEP, la possibilità di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e più precisamente al seguente intervento:

**Operazione 1)** Convenzione stipulata in data 15 maggio 1981 a rogito del Notaio Dott. Zaraga Antonio, notaio in Milano, n. 108.742 di Rep. e n. 27.369 di Racc., con **L'istituto autonomo per le case popolari della provincia di Milano "I.A.C.P.M"**, con sede a Milano, Viale Romagna n. 26: **Lotto CO 1**, individuato catastalmente al Foglio 30, Mappali 242 e 244;

Dato atto che il C.I.M.E.P., in conformità a quanto previsto con determinazione dirigenziale n. 169 del 12 ottobre 2007, ha trasferito al Comune di Concorezzo con convenzione stipulata in data 15 novembre 2006 n.1897 di Rep. a rogito del Segretario Generale del Comune di Concorezzo, le aree relative al **Lotto CO/1-34** comprese al Fg 30, Mappali 242, 244, 247, 271, 272, 273, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 345, 55, 56, 205, 2055, 258, 261, 2, e **2 CO1** comprese al Fg 30, Mappali 39,40, 325, 326, 327, 260, 324, 246, 263, 270, 248, 243, 245, 196, 202, 201, 200, 301, 305, 303, 346, 344, 251, 252, 254, 109, 257, 110, 259, 93, area incensita a sede di strada tra i mapp.103, 53, 105 e i mapp. 107, 317, 109 del fg.30 ed area incensita a sede di strada tra i mapp 196 del fg. 33, mapp. 324, 248, 245 e i mapp. 301, 305, 303, 345, 344 del fg 30e il mapp. 202 del fg. 33;

Dato atto che le aree furono immesse nel possesso dello I.A.C.P.M. (oggi ALER) con procedura di occupazione d'urgenza in data 21 settembre 1972, come riportato nell'art. 5 della convenzione a rogito del dott. Zaraga, e che, pertanto, i 60 anni di concessione del diritto di superficie decorrono da tale data;

Dato atto che le aree concesse in diritto di superficie costituiscono due comparti distinti ed omogenei meglio individuati come **Comparto Nord via Ozanam 18** per gli interventi realizzati a carico del mappale 242 del foglio 30 e come **Comparto Sud via Don Orione 13/17** per gli interventi realizzati a carico del mappale 244 del foglio 30 ed è pertanto opportuno produrre due

stime distinte che consentano una corretta attribuzione dei valori di trasformazione delle superfici di pertinenza;

Dato atto che la determinazione del nuovo corrispettivo è stata determinata, tenendo conto della classe energetica degli edifici, del pronunciamento della Corte dei Conti e della possibilità di cui alla Legge 147/2013;

Vista la perizia redatta a firma del geom. Iginio Granata, professionista incaricato da questa amministrazione, allegata, quale parte integrante, alla presente deliberazione, sotto le lett. A) ;

Dato atto che nelle perizie viene calcolato il valore delle aree interessate, nonché il saldo da versarsi da parte dei singoli assegnatari, per ottenere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree;

Viste le leggi richiamate sopra, nonché l'articolo 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'art. 28, comma 8 quinquies, 1\_bis della legge 7 agosto 2012, n. 135, quanto alla scadenza dei vincoli soggettivi e di prezzo relativi alla convenzione in corso;

Ritenuto necessario, pertanto, procedere alla correzione degli errori materiali contenuti nelle perizie di stima.

Visti i pareri di cui all'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Dato atto che la presente deliberazione è stata sottoposta al parere della Commissione consiliare nella seduta del 14 luglio 2015

Con le seguenti risultanze, acquisite mediante votazione a scrutinio palese:

- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| - Consiglieri presenti | n. 13                              |
| - Consiglieri astenuti | n. 1 (consigliere Paolo Gaviraghi) |
|                        |                                    |
| - Consiglieri votanti  | n. 12                              |
| - Favorevoli           | n. 12                              |
| - Contrari             | n. --.                             |

Pertanto, sulla base dell'esito della votazione e su conforme proclamazione del Presidente, il Consiglio Comunale

### **DELIBERA**

- 1) di approvare la perizia di stima redatta dal geom. Iginio Granata, che viene allegata alla presente deliberazione, così da costituirne parte integrante e sostanziale, nella quale sono riportati gli importi da pagarsi a saldo per conseguire la trasformazione **del diritto di superficie in diritto di proprietà** delle aree sulle quali sono stati costruiti i relativi alloggi, accessori e pertinenze;
- 2) di autorizzare, conseguentemente, la trasformazione **del diritto di superficie in diritto di proprietà** delle aree relative agli alloggi, accessori e pertinenze – comprese autorimesse -, realizzati sulle aree indicate in narrativa, per i millesimi di competenza, alle condizioni di cui al punto 1), nonché a quelle altre risultanti dalla presente deliberazione e dalla normativa richiamata sopra;
- 3) di stabilire che il prezzo di cui al precedente punto 2) – somme da pagarsi a saldo - rimane fisso e invariato sino al **30 luglio 2016** e che, per le trasformazioni richieste successivamente

mediante compilazione di apposito modulo di accettazione, il cui contenuto – compresa altra modulistica necessaria - sarà oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale con la deliberazione prevista al punto precedente, tale prezzo sarà aggiornato in rapporto all'indice ISTAT derivante dalla variazione dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati e operai rilevato a livello provinciale per il periodo corrente dalla data di approvazione della presente deliberazione sino alla data della consegna del modulo stesso. La Giunta Comunale potrà prevedere che il saldo sia versato anche in rate. In tal caso, sugli importi rateizzati saranno applicati gli interessi di legge ed il rogito sarà redatto dopo il pagamento del tutto.

La Giunta Comunale potrà, in presenza di variazioni rilevanti del mercato immobiliare e, comunque, ogni tre anni, a decorrere dalla data di approvazione della presente, ridefinire ex novo, utilizzando gli stessi criteri assunti nel presente provvedimento, i saldi da versare per le trasformazioni richieste in epoca successiva.

In tale caso, l'aggiornamento ISTAT decorrerà dalla rideterminazione dei nuovi saldi.

- 4) di dare atto che i proventi conseguenti dalla presente deliberazione verranno introitati negli appositi capitoli di Bilancio, dotati, all'occorrenza, della necessaria capienza.
- 5) di dare incarico alla Giunta Comunale, al Sindaco, ed al Responsabile del Servizio interessato di dare attuazione alla presente deliberazione assumendo, ciascuno per la propria competenza, tutti gli atti necessari, nessuno escluso, compresi provvedimenti correttivi e modificativi delle risultanze degli allegati e della presente deliberazione, con l'unico limite del rispetto dei criteri generali desumibili da questa.

**SINDACO:** Stante la necessità di dare urgente esecuzione alla deliberazione di cui sopra, propone di dichiararne l'immediata eseguibilità.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto di quanto sopra;

Visto l'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

Visti gli allegati pareri;

Con le seguenti risultanze, acquisite mediante votazione a scrutinio palese:

- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| - Consiglieri presenti | n. 13                              |
| - Consiglieri astenuti | n. 1 (consigliere Paolo Gaviraghi) |
|                        |                                    |
| - Consiglieri votanti  | n. 12                              |
| - Favorevoli           | n. 12                              |
| - Contrari             | n. --.                             |

Con voti unanimi dei presenti, acquisiti mediante votazione a scrutinio palese, per alzata di mano,

### **DELIBERA**

Di dichiarare la deliberazione di cui sopra immediatamente eseguibile.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
MAURO CAPITANIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. LUCA SPARAGNA

---