



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 87 IN DATA 10/05/2011

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' AREA COMPARTO N. 2 P.E.E.P. "MONCUCCO" - LOTTO E - IN VIA LUGANO, N. 42/D.

L'anno duemilaundici, addì dieci del mese di maggio alle ore 17:50, nella solita sala delle adunanze del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dal Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e dallo Statuto, si è riunita la Giunta comunale.

Intervengono i Signori:

<u>COGNOME E NOME</u>	<u>QUALIFICA</u>	<u>PRESENZE</u>
PELLICINI Avv. Andrea	SINDACO	SI
COMPAGNONI Dr. Franco	VICE-SINDACO	SI
TALDONE Dr. Giuseppe	ASSESSORE	SI
BAROZZI Geom. Alessandro	ASSESSORE	SI
CASTELLI Dott. Piermarcello	ASSESSORE	SI
MIGLIO Alessandra	ASSESSORE	SI
SGARBI Rag. Dario	ASSESSORE	SI
PRESENTI: 7		ASSENTI: 0

Partecipa all'adunanza con le funzioni attribuite dalle sopracitate normative: IL VICE SEGRETARIO Dott. Francesco FACHINI.

Il Sindaco Avv. Andrea Pellicini, assume la presidenza e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta comunale a trattare l'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'
AREA COMPARTO N. 2 P.E.E.P. "MONCUCCO" - LOTTO E - IN VIA LUGANO, N. 42/D.**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 21.05.1976 è stato adottato il Piano di Edilizia Economico Popolare relativo al Comparto P.E.E.P. n. 2 di Moncucco;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 24.07.1984 è stato disposto di assegnare all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese, in diritto di superficie per anni novantanove, l'area costituente la porzione del lotto E del Comparto n. 2 Moncucco del P.E.E.P., identificato nel Catasto Terreni del Comune di Luino, a seguito di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Varese in data 28.05.1987, con i mappali n. 8576 e n. 8578, della superficie fondiaria di metri quadrati 3.085,00, per la realizzazione di un fabbricato di edilizia economica e popolare da adibire a civile abitazione, per un volume massimo di metri cubi 4.935,91;
- con atto in data 15.04.1988, rep. n. 39765, raccolta n. 2908, e rogito del Notaio dott.ssa Claudia Pisciotta, è stata stipulata la convenzione, debitamente registrata e trascritta a Luino il 05.05.1988, al numero 450, Vol. 1, Mod. 1, con la quale il Comune di Luino ha concesso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese, in diritto di superficie per anni novantanove, l'area sopra citata per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica agevolata, consistente nella realizzazione di n. 16 alloggi, sull'area compresa nel P.E.E.P. di Moncucco, Comparto 2, Lotto E, in via Lugano, n. 42/D;
- il suddetto fabbricato risulta attualmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Luino - Sezione Censuaria di Luino - foglio n. 7 - con il mappale n. 8578;

ATTESO che la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 194 del 10/10/2006, ha disposto di attivare le procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le aree comprese nei piani di zona come previsto dall'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge n. 448 del 23.12.1998 e successive modificazioni ed integrazioni, dandone idonea pubblicità agli assegnatari di unità immobiliari di edilizia agevolata - convenzionata;

VISTA l'istanza dell'Amministratore del Condominio "Le Palme" sito in via Lugano, n. 42/D, pervenuta al Comune di Luino in data 24.10.2006, prot. n. 18535, finalizzata ad ottenere la cessione in diritto di proprietà (pro-quota) degli alloggi assegnati presso il Comparto P.E.E.P. n. 2 di Moncucco, ai sensi dell'art. 31 e seguenti della legge n. 448/1998 e successive modificazioni ed integrazioni;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge n. 448/98 i Comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e che, ai sensi del comma 47 dello stesso articolo, 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 della legge sopra citata;

DATO ATTO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 06.05.2009 è stato approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comprendente, oltre all'alienazione di alcuni beni patrimoniali disponibili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, anche il riscatto in proprietà delle aree sulle quali sono stati realizzati i seguenti comparti dei piani economici di edilizia popolare: comparto P.E.E.P. n. 1 Motte, comparto P.E.E.P. n. 2 Moncucco,

comparto P.E.E.P. n. 3 Creva, comparto P.E.E.P. n. 4 Voldomino, indicazione confermata con ulteriore deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29.03.2011 di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per le annualità 2011, 2012 e 2013;

- ai sensi di quanto disposto dall'art. 58 del D.L. 25.06.2008 convertito con modificazioni nella legge 06.08.2008 n. 133, i beni immobili inclusi nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", atto a valenza generale approvato dal Consiglio Comunale, possono essere successivamente alienati mediante con atto deliberativo della Giunta Comunale;

- con nota in data 16.11.2009, prot. 18073, è stato comunicato a tutti gli assegnatari degli alloggi in questione l'accoglimento dell'istanza presentata, invitandoli alla corresponsione di un acconto sulla somma presunta da riconoscere al Comune di Luino per l'acquisizione in diritto di proprietà;

- in data 07.10.2010 la Signora Pisani Antonia ha provveduto a versare la somma di € 1.164,10 pari al 10% dell'importo totale del diritto di riscatto presunto, oltre a € 58,40, per spese perizia;

DATO ATTO che il conteggio del corrispettivo (Ct) da richiedere per il riscatto in proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, ai sensi delle norme sopra citate, è il seguente:

$$\{[Va \times (1 - 0,25) \times 60\%] - Co\} \times Mp$$

- (Va) stima del valore venale dell'area utilizzando il metodo del valore di trasformazione;
- (1 - 0,25) applicazione dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001;
- 60% applicazione dell'art. 31, comma 48, della legge n. 448/1998;
- (Co) somme corrisposte ai sensi di quanto previsto dalla convenzione per la concessione delle aree in diritto di superficie, rivalutate in base alle variazioni ISTAT dei prezzi, verificatesi tra la data in cui sono stati versati gli oneri di concessione e la data della redazione della stima definitiva;
- (Mp) millesimi di proprietà per ogni singolo lotto;

VISTA la perizia di stima, rif. prot. n. 1799/2011, redatta dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese, avente per oggetto la determinazione dei corrispettivi connessi all'acquisizione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie del Comparto N. 2 del P.E.E.P. Moncucco Lotto "E" e pari a € 139.658,36, da ripartire tra i sedici proprietari degli alloggi realizzati con riparto millesimale;

DATO ATTO che la signora Pisani Antonia dovrà corrispondere al Comune di Luino un saldo di € 8.889,91 per l'acquisizione in piena proprietà della quota parte di 71,99/1000 (settantuno virgola novantanove millesimi), oltre a € 16,37 quale saldo per spese perizia per un totale di € 8.906,27;

RITENUTO di procedere all'adozione della procedura finalizzata alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, in applicazione della normativa vigente, relativa agli immobili facenti parte del Lotto E, Comparto N. 2 - Moncucco - del P.E.E.P. ed assegnato all'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese;

DATO ATTO che, in conseguenza della presente cessione, gli alloggi ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici;

DATO ATTO INOLTRE che:

- a seguito dell'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio assegnato alla signora Pisani Antonia, il diritto di superficie risulta estinto relativamente alla quota di 71,99/1000 (settantuno virgola novantanove millesimi);

- con l'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio assegnato alla signora Pisani Antonia, decadranno inoltre i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione citata in premessa, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione dell'alloggio e pertanto nessuna comunicazione, inerente agli obblighi nati con la convenzione citata in premessa, dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione in quanto, a seguito del presente atto non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso;

VISTO il Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili;

VISTI gli artt. 31, commi dal 45 a 50, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, intitolata "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, intitolato "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia" e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO l'art. 37, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, intitolato "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", modificato dall'art. 2, comma 89, legge n. 244 del 2007 (finanziaria 2008);

VISTO l'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 06.08.2008 n. 133 che demanda all'organo di governo l'individuazione dei beni immobili di proprietà dell'ente, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione, mediante la redazione di apposito elenco da approvare con deliberazione consiliare ed a seguito della quale la Giunta Comunale può disporre l'alienazione degli immobili elencati;

ACQUISITO il parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Dirigente del Settore Tecnico - Responsabile del Servizio Patrimonio, in ordine alla regolarità tecnica;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1. **DI AUTORIZZARE** ai sensi dell'art. 31, commi 45 e seguenti, della legge n. 448/1998 la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nel lotto E, Comparto N. 2 - Moncucco - del P.E.E.P. ed assegnato all'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Varese, di cui alla convenzione stipulata con atto in data 15.04.1988, rep. n. 39765, raccolta n. 2908, a rogito del Notaio dott.ssa Claudia Pisciotta, avente per oggetto la concessione in diritto di superficie per anni novantanove, dell'area individuata al catasto Terreni della Sezione Censuaria di Luino ai mappali n. 8576 e n. 8578, della superficie fondiaria di metri quadrati 3.085,00 per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica agevolata, consistente nella realizzazione di n. 16 alloggi, sull'area compresa nel P.E.E.P. di Moncucco, Comparto 2, Lotto E, in via Lugano, n. 42/D;

2. **DI DARE ATTO** che, in conseguenza della presente cessione, gli alloggi ed accessori facenti parte del fabbricato insistente sull'area ceduta potranno essere alienati a qualsiasi

titolo e concessi in locazione od affitto a chiunque, non ricorrendo l'esigenza di alcun requisito soggettivo di idoneità per acquirenti e conduttori, salvo diverse disposizioni previste per l'ottenimento di mutui agevolati da finanziamenti pubblici.

3. DI DARE INOLTRE ATTO che:

- a seguito dell'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio assegnato alla signora Pisani Antonia, il diritto di superficie risulta estinto relativamente alla quota di 71,99/1000 (settantuno virgola novantanove millesimi) per confusione tra titolare della relativa quota del diritto di proprietà e titolare della quota corrispondente del diritto di superficie;
- con l'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio assegnato alla signora Pisani Antonia, decadranno inoltre i limiti di negoziabilità di cui alla convenzione citata in premessa, relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione dell'alloggio e pertanto nessuna comunicazione, inerente agli obblighi nati con la convenzione citata in premessa dovrà essere fatta al Comune prima o dopo la vendita o la locazione in quanto, a seguito del presente atto, non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

4. DI SUBORDINARE l'acquisizione del diritto di piena proprietà alla Signora Pisani Antonia al pagamento del corrispettivo del saldo pari a € 8.889,91 ancora dovuto a conguaglio di quanto versato lo scorso ottobre 2010 e pari a € 1.164,10 per un totale complessivo di € 10.054,01, determinato ai sensi del comma 48 del citato art. 31 della legge n. 448/1998, per la quota parte di 71,99/1000 (settantuno virgola novantanove millesimi), oltre a € 16,37 quale saldo spese perizia.

5. DI RIPROPORRE anche agli altri assegnatari, per la quota parte rimanente di 928,01/1000,00 (novecentoventotto virgola zero millesimi), il riscatto del diritto di superficie sulla base dei dati definitivi trasmessi dall'Agenzia del Territorio rif. prot. n. 1799 del 14.04.2011, per un importo complessivo di € 129.604,35 per l'intera area interessata alla trasformazione giuridica del titolo di possesso in diritto di proprietà, che dovrà essere versato al Comune di Luino prima o contestualmente all'atto di cessione degli immobili.

6. DI DARE ATTO che il suddetto importo, giusto art. 31, comma 48, della L. n. 448/1998 e s.m.e i., potrà essere rivalutato a seguito di ulteriori aggiornamenti degli indici I.S.T.A.T. all'atto della convenzione/atto di compravendita sopra citata.

7. DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore Tecnico per la sottoscrizione dell'atto notarile convenzionale di cui sopra, autorizzando gli ufficiali roganti ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATA l'urgenza di provvedere in merito, al fine di procedere tempestivamente alla definizione della procedura in considerazione della legittima aspettativa dei richiedenti, con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

DI RENDERE immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

www.AlboPretorionline.it 12/05/17

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Avv. Andrea Pellicini)

IL VICE SEGRETARIO
(Dott. Francesco FACHINI)

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'articolo 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in data 12 maggio 2011 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, lì 12 maggio 2011

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
Dott. Romano NICOLODI

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Luino, lì _____

Comune di Luino