



COMUNE DI LUINO

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 198 IN DATA 16/11/2010

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

L'anno duemiladieci, addì sedici del mese di novembre alle ore 18:05, 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	NO
CASTELLI Dott. Piermarcello	ASSESSORE	SI
MIGLIO Alessandra	ASSESSORE	SI
SGARBI Rag. Dario	ASSESSORE	NO
PRESENTI: 5		ASSENTI: 2

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

Il Sindaco Avv. Andrea Pellicini, assume la presidenza e riconosce 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 D - IN VIA LUGANO, N. 42/C**

L A G I U N T A C O M U N A L E

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. 117 del 28.07.1983 è stata assegnata alla Società Cooperativa "Nuova Urbanistica" S.r.l. di Varese, in diritto di superficie per anni novantanove, l'area della superficie fondiaria di circa metri quadrati 2.881,00 costituente la porzione del lotto D del Comparto n. 2 Moncucco del P.E.E.P. identificato nel Catasto Terreni del Comune di Luino con parte dei mappali n. 1318, n. 5220/d, n. 6240, n. 5218/a, n. 1319/a, da frazionare, per la realizzazione di un fabbricato di edilizia economica e popolare da adibire a civile abitazione, per un volume massimo di mc. 5.160;
- con atto in data 15.12.1983, rep. n. 1603, a rogito del dott. Mario Giraldo, Segretario Generale del Comune di Luino, in forza delle deliberazioni consiliari n. 69 del 28.04.1980 e n. 117 del 28.07.1983, è stata stipulata la convenzione, debitamente registrata e trascritta a Varese il 25.01.1984 ai numeri 1413/1183, con la quale il Comune di Luino ha concesso alla Società Cooperativa "Nuova Urbanistica" S.r.l. il diritto di superficie per novantanove anni, 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 D, in via Lugano, n. 42/C;
- con atto in data 08.02.2001 rep. n. 68727, racc. n. 6203, a rogito del dott. Andrea Bortoluzzi, notaio in Gallarate, a seguito di deliberazione della Giunta Comunale n. 226 del giorno 23 novembre 2000, si è provveduto a modificare il primo capoverso dell'art. 12 dell'originaria convenzione, riconoscendo alla Cooperativa Nuova Urbanistica il "titolo di assegnare in proprietà individuale gli alloggi e le relative pertinenze ivi realizzate, ai propri soci, già assegnatari degli alloggi stessi";
- 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. 1319;

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 della Signora Greco Marietta, pervenuta al Comune di Luino in data 24.03.2009, prot. n. 5036, finalizzata ad ottenere la cessione in diritto di proprietà (pro-quota) dell'alloggio assegnato alla medesima presso il Comparto P.E.E.P. n. 2 di Moncucco in via Lugano, n. 42/C a Luino, 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 ai sensi dell'art. 34, comma 4, della legge n. 865/71 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;
- con nota in data 16.11.2009, prot. 18073, è stato comunicato alla Signora Marietta Greco l'accoglimento dell'istanza presentata, invitandola alla corresponsione di un acconto sulla somma presunta da riconoscere al Comune di Luino per l'acquisizione in diritto di proprietà;
- con reversale n. 1651 del 18.06.2010 è stato incassato l'acconto versato dalla signora Greco Marietta di € 973,38 pari al 10% dell'importo totale del diritto di riscatto presunto, oltre a € 46,53, 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. 4750/2010, redatta dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese, ed avente per oggetto la determinazione dei corrispettivi connessi alla acquisizione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie del Comparto N. 2 del P.E.E.P. Moncucco Lotto "D" e pari a € 155.842,94 da ripartire tra i sedici proprietari degli alloggi realizzati con riparto millesimale;

DATO ATTO che la signora Greco Marietta dovrà corrispondere al Comune di Luino un saldo di € 7.965,77 per l'acquisizione in piena proprietà della quota parte di 57,36/1000 (cinquantasette virgola trentasei millesimi), oltre a € 15,75 quale saldo per spese perizia per un totale di € 7.981,52;

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 D, Comparto N. 2 - Moncucco - del P.E.E.P. ed assegnato all'allora Società Cooperativa Nuova Urbanistica S.r.l.;

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 Greco Marietta, il diritto di superficie risulta estinto relativamente alla quota di 57,36/1000 (cinquantasette virgola trentasei millesimi);

- con l'acquisizione in diritto di proprietà dell'alloggio assegnato alla Signora Greco Marietta, 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;

VISTA la legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 8 agosto 1992, n. 359, intitolata "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, recante misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica" e successive modificazioni ed integrazioni;

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;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10, intitolata "Norme per la edificabilità dei suoli" 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);

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 D, Comparto N. 2 - Moncucco - del P.E.E.P. ed assegnato all'allora Società Cooperativa Edilizia Nuova Urbanistica S.r.l., di cui alla convenzione stipulata con atto a rogito del dott. Mario Giraldo, Segretario Generale del Comune di Luino in data 15.12.1983, rep. n. 1603, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, successivamente modificata con atto in data 08.02.2001, rep. n. 68727, racc. n. 6203, a rogito del dott. Andrea Bortoluzzi, notaio in Gallarate.

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 Greco Marietta, il diritto di superficie risulta estinto relativamente alla quota di 57,36/1000

(cinquantasette virgola trentasei 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 Greco Marietta, 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 Greco Marietta al pagamento del corrispettivo del saldo pari a € 7.965,77 ancora dovuto a conguaglio di quanto versato lo scorso giugno 2010, pari a € 973,38 per un totale complessivo di € 8.939,15, determinato ai sensi del comma 48 del citato art. 31 della legge n. 448/1998, per la quota parte di 57,36/1000 (cinquantasette virgola trentasei millesimi), oltre a € 15,75 quale saldo spese perizia.

5. DI RIPROPORRE anche agli altri assegnatari, per la quota parte rimanente di 942,64/1000 (novecentoquarantadue virgola sessantaquattro millesimi), il riscatto del diritto di superficie sulla base dei dati definitivi trasmessi dall'Agenzia del Territorio rif. prot. n. 4750 del 21.09.2010, per un importo complessivo di € 155.842,94 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,

DELIBERA

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

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Avv. Andrea Pellicini)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Francesco TRAMONTANA)

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 23 novembre 2010 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Luino, lì 23 novembre 2010

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO
Dott. Romano NICOLDI

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