

	Città di Peschiera Borromeo (Città metropolitana di Milano)	Numero 270	Data 30/12/2019	Cod. Ente 11059
---	---	--------------------------	-------------------------------	-------------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ COMPARTO 2PS3 - APPROVAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE-. DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE TRASFORMAZIONI ANCHE NEGLI ALTRI COMPARTI DI E.E.P.

L'anno 2019 addì 30 del mese di Dicembre alle ore 13.00 nella Residenza Comunale convocata nei modi e nelle forme di legge si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sottoindicati Sigg.:

Nominativo	Carica	Presenza
DOTT.SSA CATERINA MOLINARI	Sindaco	SI
MARCO RIGHINI	Vice Sindaco	NO
FRANCO ORNANO	Assessore	SI
ORAZIO D'ANDREA	Assessore	NO
ANTONELLA PARISOTTO	Assessore	SI
RAFFAELE VAILATI	Assessore	SI

PRESENTI: 4 Assenti: 2

Partecipa il Segretario DOTT.SSA PATRIZIA BELLAGAMBA che provvede alla redazione del presente verbale.

DOTT.SSA CATERINA MOLINARI assume la presidenza e, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

Proposta di Delibera Giunta Comunale n. 352

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA

SERVIZIO PROGETTAZIONE URBANA

**OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ
COMPARTO 2PS3 - APPROVAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE-
DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE TRASFORMAZIONI ANCHE NEGLI ALTRI
COMPARTI DI E.E.P.**

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto che la legge 28/12/1995 n. 549 ha introdotto la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18/4/1962 n. 167 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma della legge 22/10/1971 n. 865;

Rilevato che la Legge 23/12/1996 n. 662, a modifica della citata legge n. 549/1995, stabiliva che il prezzo delle aree da trasformare in diritto di proprietà era determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale ai sensi dell'art. 5bis del DL 11/7/1992 n. 333, convertito in Legge 8/8/1992 n. 359, escludendo la riduzione dell'ultimo periodo;

Constatato che la legge 23/12/1998 n. 448, come stabilito all'art. 31, commi da 45 a 49, ha nuovamente modificato la materia in oggetto demandando ogni competenza al Comune che attraverso il proprio Ufficio Tecnico determina il corrispettivo di trasformazione e la modifica convenzionale;

Rilevato che in ossequio della sopra richiamata normativa i Comuni possono cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati ai sensi della Legge 18/4/1962 n. 167 e s.m.i., già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i.;

Considerato che questo Comune con proprie deliberazioni di Giunta Comunale n. 145/2003, 66/2004 e 269/2005, di Consiglio Comunale n. 5/2004 e 28/2008 e del Commissario Prefettizio n. 29/2009, che qui si intendono integralmente richiamate, ha avviato la procedura per la trasformazione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ovvero la sostituzione degli obblighi convenzionali per quelle già concesse in diritto di proprietà;

Considerato che all'interno del territorio comunale sono presenti 6 comparti di Edilizia Economica e Popolare, e che questo Comune con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 28/06/1996 aveva già individuato i comparti in cui è possibile effettuare la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, includendo anche il comparto denominato 2PS3;

Visto l'atto di trasferimento a questo Comune della proprietà delle aree del comparto denominato 2PS3 avvenuto in data 3/12/2012 con atto Notaio Rivani Farolfi, rep. 190315 racc.

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

26830, registrato a Milano 4, atti pubblici, il 28/12/2012 al num. 24156 serie 1T, trascritto a Milano 2 in data 31/12/2012 ai numm. 130148/87811;

Viste le successive modifiche normative introdotte all'art. 1 comma 392 della Legge n. 147/2013 relativamente alla determinazione del corrispettivo di trasformazione;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 22/5/2014 con la quale era stata deliberata la possibilità di trasformazione per il sub-comparto del Lotto 2PS3 assegnato alla CMB – Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi Soc. a r.l., con Convenzione Notaio Marchetti di Milano in data 18/2/1987 rep 17057 racc 2548;

Considerate le ulteriori modifiche introdotte in materia dalla legge n. 136 del 2018;

Considerato pertanto che il testo vigente dell'art. 31, comma 48, stabilisce che : *“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 del 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'I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi 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.”;*

Richiamato il parere n. 10 del 9/3/2015 della Corte dei Conti – sezione autonomie – e confermato con il pronunciamento della Sezione Regionale della Corte dei Conti per la Lombardia con parere n. 61/2016/PAR del 17/2/2016, con il quale viene chiarito che la facoltà di abbattimento fino al 50% il valore venale del bene determinato ai sensi dell'art. 48 applicando i disposti stabiliti dalla Legge n. 147/2013, è da intendersi unico e fino alla concorrenza massima pari al 50%;

Considerato che al fine di predisporre adeguata valorizzazione delle aree incluse nel Lotto 2PS3 in data 10/07/2019 è stata esperita ricognizione interna prodromo ad affidamento per la redazione delle perizie di stima e che successivamente, a seguito di alcun riscontro positivo, è stato affidato, con determinazione n. 729 del 8/8/2019 incarico ad hoc a professionista del Settore, che in data 30/12/2019 in atti prot. n. 41732 ha depositato le relazioni di stima relative a tale comparto (ALL. 1) suddivise per singoli sub-comparti, dai quali si evince che l'importo di trasformazione è pari a :

- Via La Malfa civ. 1-3-5-7-9 € 294.955,82;
- Via La Malfa civ. 11 € 493.541,46;
- Via La Malfa civ. 13-15 € 736.699,71;
- Via La Malfa civ. 2-42 € 396.539,60;
- Via La Malfa civ. 44-90 € 482.141,03.

Da questa relazione di stima di evidenza che al fine della determinazione di detti valori si è provveduto mediante stima del *“valore dal processo di trasformazione del suolo in prodotto edilizio, utilizzando dati noti ed obiettivi, relativi ai singoli fattori che intervengono nel fenomeno produttivo di trasformazione del suolo in prodotto edilizio”;*

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

Occorre precisare che per consentire la corretta applicazione del disposto legislativo di cui all'art. 31, comma 47 della Legge n. 448/98 e s.m.i., è necessario formulare la proposta comunale riguardante la trasformazione del diritto superficario delle aree concesse in proprietà esclusivamente sulla base delle quote millesimali corrispondenti alle singole unità immobiliari;

Considerato che all'interno del Lotto 2PS3 sono presenti due sub-comparti di villette a schiera i quali non risultano avere adottato tabelle millesimali e che pertanto per poter procedere alla formulazione della proposta comunale di trasformazione ai singoli assegnatari, così come normativamente previsto, è possibile procedere o con la richiesta di determinazione della tabella millesimale agli assegnatari di quel lotto, ovvero d'ufficio, e che pertanto sono state predisposte all'uopo, sempre dal professionista incaricato, le possibili tabelle millesimali per questi sub-comparto;

Preso atto che ai sensi dell'art. 31, comma 47, della Legge 448/1998 e s.m.i., la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree, incluse nel citato comparto, può avvenire solo a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli immobili, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente, dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi del comma 48 del medesimo articolo;

Dato pertanto atto che a seguito delle modifiche normative e al pronunciamento della Corte dei Conti per la Lombardia sopra richiamati i valori di trasformazione approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 115/2014 non possono più essere applicati;

Verificato, altresì, che il comma 46 lettera a) dell'art. 31, così come modificato dall'art. 23-ter della legge n. 135 del 2012, prevede che le convenzioni originariamente stipulate ai sensi della Legge n. 865/71, possano essere sostituite con convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 8 della legge n.10/77, 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; "*

Vista la deliberazione di CC n. 27/2015;

Dato atto, pertanto, che con successivo provvedimento da assumersi si procederà all'adeguamento degli schemi di convenzione attualmente utilizzati, oltre che alla definizione dell'iter procedurale;

Considerato infine che a seguito delle modifiche apportate alla normativa in materia negli ultimi anni risultano altresì anacronistici e non più corretti e pertanto applicabili, anche i corrispettivi di trasformazione attualmente utilizzati per i Comparti PS1 e PS2;

Ritenuto pertanto necessario provvedere ad aggiornare anche gli importi di trasformazione riferiti a quest'ultimi comparti, PS1 e PS2, prevedendo nel mentre la sospensione dell'evasione di tutte le richieste già agli atti e che verranno presentate anche successivamente al presente atto e fino alla

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

ridefinizione dei nuovi importi di trasformazione secondo le priorità strategiche e i cicli di gestione e programmazione indicati dall'AC;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1° e 147 *bis* e s.m., del D.Lgs. n° 267/2000 (TUEL) dal Responsabile del SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA e dal Responsabile del SETTORE RAGIONERIA E BILANCIO;

D E L I B E R A

1. La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Di approvare le relazioni di Stima depositate in data 30/12/2019 in atti 41732 (ALL. 1) composta oltre che dalla relazione anche dalla "Tabella si stima e valore di Trasformazione" e dalla "Tabella di ripartizione millesimale" per ogni singolo sub- comparto interno al 2PS3, dal professionista incaricato, geom. Iginio Granata, dalle quali si evince che il valore di trasformazione è pari a:
 - Via La Malfa civ. 1-3-5-7-9 € 294.955,82;
 - Via La Malfa civ. 11 € 493.541,46;
 - Via La Malfa civ. 13-15 € 736.699,71;
 - Via La Malfa civ. 2-42 € 396.539,60;
 - Via La Malfa civ. 44-90 € 482.141,03.
3. Di dare pertanto atto che le tabelle approvate al precedente punto 2) annullano e sostituiscono totalmente quanto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 115/2014. E che pertanto tutte le richieste in itinere che non siano già state approvate da questo organo collegiale, vengano formulate in base ai criteri e ai valori approvati al punto 2).
4. Di dare atto che tali importi saranno rivalutati mediante indicizzazione ISTAT dalla data della presente deliberazione a quella di effettiva richiesta del singolo proprietario;
5. Di dare mandato al Settore Pianificazione Urbana per la redazione e il perfezionamento degli atti consequenziali nonché per la determinazione puntuale del corrispettivo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà per il comparto 2PS/3, da aggiornare ad ogni singola richiesta che verrà presentata all'Ente, mediante indicizzazione ISTAT.
6. Di demandare a successivo atto, da emettere a cura del Responsabile del Settore Pianificazione Urbana, la definizione dell'iter procedurale relativo a tali procedimenti.
7. Di dare atto che con successivo provvedimento verranno adeguati tutti gli schemi convenzionali attualmente vigenti;
8. Di disporre che i termini di evasione di tutte le richieste di trasformazione da diritto di superficie in proprietà, relative ai comparti PS1 e PS2, ancora in itinere e/o che verranno depositate successivamente alla presente deliberazioni, siano temporaneamente sospesi, per consentire l'adeguamento dei corrispettivi di trasformazione alle vigenti normative;
9. Di prevedere, nel PEG annualità 2020, l'aggiornamento dei valori di trasformazione riferiti ai lotti PS1 e PS2, obiettivo di competenza del Settore Pianificazione Urbana;

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

10. Di disporre infine, che il Responsabile del Settore Pianificazione Urbana provveda a comunicare quanto sopra disposto agli interessati mediante pubblicazione sul sito istituzionale.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione, relativa all'oggetto, formulata dal Settore competente;

Ritenuto che la suddetta proposta è meritevole di approvazione;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1° e 147 bis e s.m., del D.Lgs. n° 267/2000 (TUEL);

A voti unanimi resi in modo palese

D E L I B E R A

La proposta di deliberazione di cui in premessa è approvata integralmente e fatta propria.

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4° – del D.Lgs. n. 267/2000 (T.U.E.L.), stante l'urgenza di procedere con gli adempimenti consequenziali al fine della corretta applicazione di disposti di questa deliberazione.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019 / 352**

Ufficio Proponente: **Servizio Progettazione Urbana**

Oggetto: **TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ COMPARTO 2PS3 - APPROVAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE-. DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE TRASFORMAZIONI ANCHE NEGLI ALTRI COMPARTI DI E.E.P.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Progettazione Urbana)

In ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147bis del TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/12/2019

Il Responsabile di Settore

Carlo Gervasini

Parere Contabile

Servizio Bilancio

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147bis del TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 30/12/2019

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Andrea Villani

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

Delibera di Giunta Comunale n. 270 del 30/12/2019

“TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ COMPARTO 2PS3 - APPROVAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE-. DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE TRASFORMAZIONI ANCHE NEGLI ALTRI COMPARTI DI E.E.P.”

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
DOTT.SSA CATERINA MOLINARI
Firmato digitalmente



Il Segretario
DOTT.SSA PATRIZIA BELLAGAMBA
Firmato digitalmente

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 - comma 1 del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000).
Contestualmente viene comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede Comunale.
Il documento è stato firmato da:

Bellagamba Patrizia;1;9260455415476218088618574240032557125
Molinari Caterina;2;162423472437607164515666222205337562603

Città di Peschiera Borromeo

Città metropolitana di Milano

Delibera Giunta Com.le n. 270 del 30/12/2019

“TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ COMPARTO 2PS3 - APPROVAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI TRASFORMAZIONE-. DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE TRASFORMAZIONI ANCHE NEGLI ALTRI COMPARTI DI E.E.P.”

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

- La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 08/01/2020 al 23/01/2020.
- E' divenuta esecutiva il 18/01/2020, giorno successivo al decimo di pubblicazione ai sensi dell'art. 134 – 3° comma del T.U.E.L. (D.Lgs. n. 267/2000).



IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA PATRIZIA BELLAGAMBA