



Comune di Novara

Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000012 del 06/04/2016

Area / Servizio
**Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)**

Proposta Istruttoria

Unità Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)
Proponente **Geom. Gina
Marseglia**

Nuovo Affare

Affare Precedente

Prot. N. _____ Anno _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Prot. N. _____ del _____

Cat. _____ Classe _____ Art. _____

Oggetto: Cessione in diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 31 L.n. 448/98 c. 45, al sig. Pietropaolo Giuseppe, di parte dell'area comunale già ceduta in diritto di superficie sita in Via Calvari n. 4 - Condominio denominato MONTI - Fg. 78 mappale 679. Accertamento in entrata delle somme dovute per la trasformazione.

Allegati: SI  

IL DIRIGENTE

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 17.07.2007 di avvio del procedimento di trasformazione in diritto di proprietà piena del diritto di superficie costituito sulle aree di proprietà comunale comprese nei piani di zona – aree P.E.E.P. - approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, in attuazione di quanto previsto dal comma 45 dell'art. 31 della L. 23/12/1998, n.448 e di contestuale approvazione del Regolamento, successivamente integrato e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 2014, atto a disciplinare l'iter del procedimento di trasformazione;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 23.10.2013 di approvazione, ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della legge 133/2008, modificato dall'art. 33 bis comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 124 del 2011, del Piano triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – triennio 2013 – 2014- 2015 il quale contemplava, tra gli immobili da dismettere, all'allegato 1), anche le aree comprese nei piani di zona già cedute in diritto di superficie, tra cui l'area sita nel PEEP EST, censita al N.C.T. al Fg. 78 mappali n.ri 678, 679 e 680 con superficie catastale di mq. 4,162,50, già a suo tempo ceduta in diritto di superficie per la durata di 90 anni - nell'ambito della realizzazione del Programma Regionale per l'Edilizia economico Popolare, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 - alla Soc. "C.C.P.L. Consorzio Cooperative di Produzione e Lavoro" con sede in Reggio Emilia in Via M.K.Gandhi n. 8 – cod.fisc. 00134330356 - con atto a rogito notaio Claudio Bellezza, corrente in Novara, in data 22 ottobre 1987, rep. 35336 racc. 9598, registrato a Novara il 28.10.1987 al n. 1332 e ivi trascritto in data 04.11.1987 ai numeri 11920/8760 - per la costruzione di n. 2 edifici, ad uso di civile abitazione, tipo economico-popolare, uno composto da n. 12 alloggi e relativi accessori, denominato "Condominio Monti" edificato sul mappale 679 (ora) di mq. 1.335,00 ed uno costituito da n. 24 alloggi e relativi accessori, denominato "Condominio Tonietti" edificato sul mappale n° 678 di mq. 2.102,00, con annessa area "verde", - mappale 680, di

mq. 600,00, concessa in diritto di superficie in quota proporzionale ai suddetti edifici; il suindicato condominio denominato "MONTI" sito in Via Calvari n. 4, oggetto del presente provvedimento, è stato edificato in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Novara in data 29.04.1987 n. 970 P.G. e successive varianti in data 5.10.1989 n. 1713 P.G.; i lavori di costruzioni iniziati in data 6.05.1987 sono stati ultimati in data 18.10.1989;

- le deliberazioni di Giunta Comunale n. 169 del 20.05.2015 e successiva n. 177 del 27.05.2015 di approvazione degli indirizzi metodologici ed operativi per la determinazione ed aggiornamento dei corrispettivi per l'anno 2015, per la cessione del diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi dell'art. 35 della L. - 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;

Ricordato che :

- con proprio provvedimento dirigenziale n. 28 del 3.07.2014, esecutivo in data 16.07.2014, il Dirigente Servizio Governo del Territorio, nell'anno 2014, a seguito di invio della proposta contrattuale di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, trasmessa con nota prot. 15.874 R.I.00/2962 del 6/03/2014, determinava di cedere in diritto di piena proprietà ai sig.ri Matera Innocenzo e Rovetta Mirella, proprietari di un'unità immobiliare facente parte del condominio denominato "MONTI, la quota parte di spettanza della suddetta area comunale, corrispondente ai 89,27/1000 (*ottantanove/27 millesimi*);
- con propria determinazione dirigenziale n. 42 del 01.10.2014, esecutiva in data 10.10.2014, è stato approvato lo schema di atto di trasferimento proprietà;
- con propria successiva determinazione dirigenziale n. 4 del 20.01.2015, esecutiva in data 26.01.2015, è stato rideterminato – post frazionamento – il corrispettivo dovuto per la suddetta trasformazione;

Ciò premesso:

- vista l'istanza presentata in data 5 gennaio 2016 dal Sig. Pietropaolo Giuseppe, - acquisita al protocollo generale d'archivio al n. 763 R.I.09/83 del 8.01.2016 - proprietario (superficiario) di un alloggio sito nell'edificio denominato "Condominio Monti" di Via Calvari n. 4, con la quale ha manifestato la volontà di voler aderire al procedimento di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ai sensi del più volte citato art. 31 della L. 23/12/1998, n. 448 e ss.mm. ed ii, per la quota superficiaria di spettanza pari a 88,69/1000 (*ottantotto/69 millesimi*);
- vista la proposta contrattuale di trasformazione inviata al suindicato richiedente con nota prot. n. 2598 R.I.09/374 in data 15.01.2016, contenente, tra l'altro, la determinazione del prezzo di cessione *provvisorio* pari a €. 10.163,26 (*diecimila cento sessanta tre/26*), importo calcolato, tenendo conto di quanto già versato al Comune al momento della costituzione del diritto di superficie e del prezzo lordo al metro quadrato fissato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 169 del 20.05.2015, per l'anno 2015, e dei successivi adeguamenti ai criteri di calcolo determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 27.05.2015 ed applicando gli ultimi indici ISTAT disponibile a tale data (*novembre 2015 - +119,3%*);
- preso atto che il suindicato sig. Giuseppe Pietropaolo – C.F: PTRGPP81L26F537D – nato a Vibo Valentia (CZ) il 26/07/1981, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 3 e 8 del vigente Regolamento comunale ha aderito alla proposta contrattuale del Comune, per la quota superficiaria di spettanza pari a 88,69/1000 (*ottantotto/69 millesimi*) ed in data 1/04/2016 ha presentato la documentazione richiesta comprensiva della ricevuta di pagamento dell'acconto, di €. 2.032,65 (*duemila zero trenta due/65*), pari al 20% del corrispettivo provvisorio totale richiesto;

Vista:

- la regolarità della documentazione presentata dal suddetto richiedente, protocollata agli atti del fascicolo e meglio descritta nella scheda allegata al presente provvedimento – Allegato n. 1;

Ritenuto di:

procedere in merito alla determinazione del corrispettivo **definitivo** di cui alla proposta contrattuale prot. n. 2598 R.I.09/374 del 15.01.2016, calcolato in riferimento alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta tra il pagamento del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie avvenuti nel mese di ottobre 1987 (data) e il mese di febbraio 2016 (*ultimo indice ISTAT attualmente disponibile* – per Agg. + 118,4%), quantificandolo in **€. 10.171,58** (*euro diecimila cento settantuno/58*), di cui **€.2.032,65** (*euro duemila zero trenta due/65*) già versati a titolo di acconto/caparra, da introitare alla Risorsa 4010910 del C.d.R. 76 Bilancio 2016 ed **€.8.138,93** (*euro ottomila cento trentotto/93*) da versare, a titolo di saldo, al rogito notarile, alla medesima Risorsa 40400.03.0509 C.d.R. 76 Bilancio 2016;

Atteso che:

a norma del comma 46 dell'art.31 del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni (L.n.135 del 7 agosto 2012, art. 23-ter, comma 1/bis), essendo trascorsi oltre venti anni dalla stipula dell'originaria convenzione rogata in data 22/10/1987, con atto del notaio Claudio Bellezza di Novara, rep. 35336/racc. 9598, non necessità stipulare una nuova convenzione di cui all'art. 18 del d.p.r. 6/6/2001, n. 380 (già art. 8 della legge 28/1/1977, n.10), a norma del comma 46 dell'art. 31 della L.n. 448/98, ed anzi la stessa, a seguito della presente trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà, deve intendersi scaduta e gli immobili liberamente vendibili o locabili e di conseguenza anche i vincoli di godimento devono intendersi non più esistenti;

Vista

- la dichiarazione protocollata agli atti del fascicolo, sottoscritta dal Sig. Pietropaolo Giuseppe che ha aderito alla più volte citata proposta contrattuale del Comune, di espressa rinuncia a vantare, allo scadere del termine previsto dalla convenzione stipulata ex art. 35 della L. n. 865/71 per la costituzione del diritto di superficie, qualsiasi diritto sugli appartamenti ed aree pertinenziali facenti parte del condominio per il quale non si sia operata la completa trasformazione del diritto di superficie;
- Dato atto che occorre procedere all'accertamento in entrata delle somme sopraindicate;
- Dato altresì atto che con il presente provvedimento, il Comune cede in diritto di piena proprietà la quota di 88,69/1000 (*ottantotto/69 millesimi*) dell'area di che trattasi che sommata a quella, già in precedenza ceduta, pari a 89,27/1000 (*ottantanove/27millesimi*) (di cui alle determinazioni richiamate in premessa) da un totale di 177,96/1000 (*cento settanta sette/96 millesimi*); al Comune rimane pertanto la proprietà della residua quota di 822,04/1000 (*ottocento venti due/04 millesimi*) di area;
- Preso atto dell'istruttoria eseguita dal competente ufficio e vista la proposta istruttoria relativa al presente provvedimento;
- Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente Servizio Finanziario ai sensi della legge n° 267/2000 e ss.mm. ed ii.;
- Precisato che alla presente determinazione verrà data pubblicità mediante pubblicazione di apposito elenco all'Albo Pretorio online, salvo eventuali dirette comunicazioni agli interessati, ai sensi della L. 241/90;
- Visto l'art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n° 267 e ss. mm. ed ii.;

DETERMINA

1. Di cedere in piena proprietà, per le motivazioni di cui in premessa, in attuazione di quanto previsto dal comma 45 dell'art. 31 della L. 23/12/1998, n.448, la quota di 88,69/1000 (*ottantotto/69 millesimi*) dell'area, sita nel PEEP EST in Via Calvari n. 4 , censita al N.C.T. al Fg. 78 mappale n° 679 di superficie catastale di mq. 1.335,00 – evidenziata in giallo nell'allegata planimetria catastale - già a suo tempo ceduta in diritto di superficie per la durata di 90 anni, nell'ambito della realizzazione del Programma Regionale per l'Edilizia economico Popolare, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, alla Soc. C.C.P.L. "Consortio Cooperative di Produzione e Lavoro" - con sede in Reggio Emilia in via M.K.Gandi n.8 - con atto a rogito notaio Claudio Bellezza, corrente in Novara, in data 22.10.1987, rep. 35336 racc. 9598, al proprietario dell'unità immobiliare facente parte del condominio denominato "MONTI", indicati nell'allegato prospetto - Allegato 1 – e come di seguito indicato: Pietropaolo Giuseppe - C.F: PTRGPP81L26F537D – nato a Vibo Valentia (CZ) il 26/07/1981, residente a Novara in Via Calvari n. 4.
2. Di stabilire che il corrispettivo *definitivo* per la cessione dell'area, per la quota di 88,69/10000 dell'area di che trattasi, calcolato con riferimento alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta tra il pagamento del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie avvenuto nel mese di ottobre 1987 (data) e il mese di febbraio 2016 (*ultimo indice ISTAT attualmente disponibile - + 118,4%*), è determinato in complessivi €10.171,58 (euro diecimila cento settantuno/58) di cui €2.032,65 (euro duemila zero trenta due/65) già versati, a titolo di acconto/caparra, da introitare alla Risorsa del C.d.R. 76 Capitolo 40400.03.0509 del Bilancio 2016 ed €8.138,93 (euro ottomila cento trentotto/93) da introitare, all'atto di trasferimento proprietà, a titolo di saldo;
3. Di dare atto che a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 135 del 7 agosto 2012, art. 23-ter, comma 1/bis, essendo trascorsi oltre venti anni dalla stipula dell'originaria convenzione rogitata in data 22/10/1987 con atto del notaio Claudio Bellezza di Novara rep. 35.336 racc. 9598, non necessità stipulare una nuova convenzione di cui all'art. 18 del d.p.r. 6/6/2001, n. 380 (già art. 8 della legge 28/1/1977, n.10), a norma del comma 46 dell'art. 31 della L.n. 448/98, ed anzi la stessa, a seguito della presente trasformazione da diritto di superficie a diritto di proprietà, deve intendersi scaduta e gli immobili liberamente vendibili o locabili e di conseguenza anche i vincoli di godimento devono intendersi non più esistenti;
4. Di confermare che agli atti del fascicolo è protocollata la dichiarazione, sottoscritta dal soggetto sopra citato, che ha aderito alla proposta contrattuale del Comune di cui alla nota prot. n. 2598 R.I.09/374 del 15.01.2016, di espressa rinuncia a vantare, allo scadere del termine previsto dalla convenzione stipulata ex art. 35 della L. n. 865/71 per la costituzione del diritto di superficie, qualsiasi diritto sugli appartamenti ed aree pertinenziali facenti parte del condominio per il quale non si sia operata la completa trasformazione del diritto di superficie;
5. Di dare altresì atto che sono interamente a carico del soggetto cessionario le spese per la stipulazione dell'atto di cessione proprietà, che, a norma del vigente Regolamento comunale, dovrà avvenire ai sensi del più volte citato vigente Regolamento comunale;
6. Di dare infine atto che con il presente provvedimento, il Comune cede in diritto di piena proprietà la quota di 88,69/1000 (*ottantotto/69 millesimi*) dell'area distinta al N.C.T. al foglio 78 mappale n. 679, che sommata a quella, già in precedenza ceduta, pari a 89,27/1000 (*ottantanove/27millesimi*) (di cui alle determinazioni richiamate in premessa) da un totale di

177,96/1000 (cento settanta sette/96 millesimi); al Comune rimane pertanto la proprietà della residua quota di 822,04/1000 (ottocento venti due/04 millesimi) di area;

7. Di dare infine atto che il saldo del corrispettivo sulla base delle motivazioni esposte in premessa, risulta pari a **€.8.138,93** (euro ottomila cento trentotto/93) sarà introitato alla stipula dell'atto di trasferimento proprietà, nell'ambito dell'accertamento n./2016– C.d.R. 76 – Capitolo 40400.03.0509 del Bilancio 2016.

Il Dirigente del Servizio
Arch. Maurizio FODDAI

E' parte integrante della determinazione dirigenziale

n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000012 del 06/04/2016**

SERVIZIO PROPONENTE:
Urbanistica ed Edilizia Privata (09.UdO)

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara,

IL DIRIGENTE SERVIZIO

.....

SERVIZIO BILANCIO

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere
.....
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara,

IL DIRIGENTE

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile

Data

Il Dirigente

Riservato al Servizio Finanziario

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Preso conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

attestante la copertura finanziaria al

Attività – Azione			
76-1			
76-1-1			
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Importo già impegnato	2032,65		
Importo già impegnato	8138,93		
	0		
	0		
	0		
	0		

e rende esecutiva la determinazione.

Data

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO