



# Comune di Novara

## Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000018 del 25/05/2016

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

Proposta Istruttoria

Unità **Urbanistica ed Edilizia  
Privata (09.UdO)**

Proponente **Geom. Gina**

**Marseglia**

**Minutante Laura Ferraresi**

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 c. 45 L.n.448/98, dell'area comunale, già ceduta in diritto di superficie, sita in Via Emanuelli, Via Fornara, Via Ballario (zona ex Fornace Bottacchi) - PEEP SUD - Condominio denominato IL PETTINE - Presa d'atto dell'adesione alla proposta contrattuale del Comune del Sig. Gerbino Luigi. Accertamento in entrata del corrispettivo richiesto. Approvazione schema atto di trasferimento proprietà.

Allegati: SI  NO  n.

### IL DIRIGENTE

Premesso che:

- l'art.31, comma 45, della L.23/12/1998, n.448 e successive modifiche ed integrazioni prevede la possibilità per i Comuni di cedere in proprietà le aree comprese nei Piani di Zona approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e ss.mm. ed ii;

Richiamate a tale proposito:

- 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 di Consiglio Comunale n. 74 del 2014, atto a disciplinare l'iter del procedimento di trasformazione;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 28.09.2007 di ricognizione sullo stato di attuazione dei programmi e di verifica degli equilibri di bilancio, ai sensi degli artt. 193 e 194 del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm. ed ii, la quale prevedeva, per l'anno 2007, la cessione di n° sette aree già concesse in diritto di superficie, tra le quali era compresa quella sita in Via Emanuelli n. 15 – Via Ballario nn. 3/7 – Via Fornara (zona ex Fornace Bottacchi), attualmente censita al N.C.T. al Fg. 98 mappale n. 1212, concessa in diritto di superficie alla Cooperativa C.I.E.N. – Consorzio Imprese Edili Novaresi – Srl, con l'atto a rogito del notaio

Enrico Comola di Novara, in data 25.07.1983 n. 90.890 di Repertorio , registrato a Novara il 07.08.1983 al n°4960/Serie 1°, ed ivi trascritto in data 8 agosto 1983 ai n.ri 7584/6256, per la costruzione di un complesso residenziale denominato Condominio IL PETTINE, in zona PEEP SUD composto da quattro edifici ad uso di civili abitazioni di tipo economico popolare denominati EDIFICIO A – EDIFICIO B – EDIFICIO C – EDIFICIO D - composti da alloggi ed autorimesse, con attestazione di regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria rilasciata dall’Ufficio Tecnico di Novara in data 8.07.1986 n. 3288/Ed 86 e certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Novara in data 14.07.1986, prot.n. 2920/86;

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 (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.;

Preso atto che:

in esecuzione alle deliberazioni sopra citate, per la cessione in diritto di proprietà, ai sensi della citata Legge 448/98, art. 31, e ss. mm. ed ii., dell'area comunale su cui insiste il condominio IL PETTINE, sono state adottate le seguenti determinazioni dirigenziali:

- n. 26 del 14/05/2008, del Dirigente Servizio Acquisizioni Alienazioni, per l'adesione alla proposta contrattuale del Comune prot. 73.456/07 di n° 48 soggetti , proprietari (superficiari) condomini, per la quota millesimale complessiva di 533,11/1000 ;

- n. 7 del 20.01.2011, n. 23 del 04.04.2011, n. 52 del 06.09.2011 e n. 76 del 25.11.2011 del Dirigente Servizio Acquisizioni Alienazioni, per l'adesione alle proposte contrattuali prot. n.ri 80569/10, 80562/10, 80559/10, 80564/10, 24138/11, 35729/11, 77987/11 e 79341/11, di altri proprietari (superficiari) condomini, per la quota millesimale complessiva di 75,82/1000;

- n.23 del 8.05.2012 del Dirigente Servizio Acquisizioni Alienazioni, per l'adesione alle proposte contrattuali prot. n.ri 15297/12, 15298/12, 15300/12, 15306/12, 15307 e 15309 di altri n. 6 proprietari (superficiari) condomini, per la quota millesimale complessiva di 64,82/1000;

- n. 49 del 11.11.2015 e n. 3 del 28.01.2016 del Dirigente Servizio Governo del Territorio, per l'adesione alla proposta contrattuale prot. 69033 R.I.09/11384 del 27.10.2015, ad altri n. 2 proprietari (superficiari) condomini, per la quota millesimale di 10,25/1000.

Ciò premesso:

- vista l’istanza presentata in data 18 dicembre 2015, dal Sig. Gerbino Luigi, residente in Novara, Via Ballario n. 3, proprietario (superficiario) di un alloggio sito nell’edificio denominato “Condominio IL PETTINE”, che con nota acquisita al protocollo municipale al n. 82198 R.I.09/13588 del 18.12.2015, 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 12,70 millesimi;

- vista la proposta contrattuale di trasformazione prot. n. 3974 R.I.09/587 in data 21.01.2016 inviata al suindicato richiedente, contenente , tra l’altro, la determinazione del prezzo di cessione provvisorio pari a € 12.335,05, 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);

- preso atto che il suddetto Sig. Gerbino Luigi, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 3 e 8 del vigente Regolamento comunale ha aderito alla proposta contrattuale del Comune, per la quota superficaria di spettanza pari a 12,70 millesimi, ed in data 10.05.2016 ha presentato la documentazione richiesta comprensiva della ricevuta di pagamento dell'acconto di €. 2467,01 (*duemila quattrocento sessanta sette/01*), pari al 20% del corrispettivo provvisorio totale richiesto;

Vista

la regolarità della documentazione presentata dal Sig. Gerbino Luigi - C.F: GRBLGU57R13F952U – nato a Novara il 13.10.1957 e residente in Novara, via Ballario n. 3 - 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. 3974 R.I.09/587 del 21.01.2016, calcolato in riferimento alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta tra i pagamenti del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie avvenuti nel mese di dicembre 1983 per le quietanze n. 8701 e n. 8702 (data) e il mese di dicembre 1984 per la quietanza n. 1216 (data) e il mese di aprile 2016 (ultimo indice ISTAT attualmente disponibile), quantificandolo in complessivi €. 12.349,78 (*euro dodicimila trecento quaranta nove/78*), di cui €. 2.467,01 (*euro duemila quattrocento sessanta sette/01*) già versati a titolo di acconto/caparra, da introitare al Capitolo 40400.03.0509 del C.d.R. 76 - Bilancio 2016 ed €. 9.882,77 (*euro novemila ottocento ottanta due/77*) da versare, a titolo di saldo, al rogito notarile al capitolo 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 23/10/1980, con atto del notaio Enrico Comola di Novara, rep. 90.890 del 25.07.1983, non necessita 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. Gerbino Luigi 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 12,70/1000 (dodici/70 millesimi) dell'area di che trattasi che sommata a quelle, già in precedenza cedute, pari a complessivi 684,00 millesimi (di cui alle determinazioni richiamate in premessa) da un totale di 696,70 millesimi; al Comune rimane pertanto la proprietà della residua quota di 303,30 millesimi di area;
- Preso atto che occorre procedere con l'approvazione dell'allegato schema di atto pubblico, all'uopo predisposto, da sottoscrivere fra il Comune di Novara e i privati proprietari;

- Preso altresì 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 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, al sig. Gerbino Luigi - C.F: GRBLGU57R13F952U - nato a Novara il 13.10.1957 e residente in Novara, Via Ballario n. 3 - proprietario delle unità immobiliari site in Via Ballario n. 3/1, censite al N.C.E.U. al fg. 98 mappale 830 sub. 44 e 830 sub. 107 - facenti parte del condominio denominato "IL PETTINE", meglio identificate nell'allegato prospetto - *Allegato 1* - per la quota complessiva di 12,70 millesimi di area - sita nel PEEP SUD in Via Emanuelli n. 15- Via Ballario n. 3/7 - Via Fornara, attualmente censita al foglio 98 mappale 1212 - 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 Cooperativa C.I.E.N. - Consorzio Imprese Edili Novaresi srl - con atto a rogito notaio Enrico Comola corrente in Novara, in data 25.07.1983, rep. 90.890;
- 2) Di stabilire che il corrispettivo dovuto dal suindicato soggetto, per la quota di 12,70/1000 di area, 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 dicembre 1983 per le quietanze n. 8701 e n.8702 (data) e il mese di dicembre 1984 per la quietanza n. 1216 (data) e il mese di aprile 2016 (ultimo indice ISTAT attualmente disponibile), è quantificato in **€. 12.349,78** (*euro dodicimila trecento quaranta nove/78*), di cui **€. 2.467,01** (*euro duemila quattrocento sessanta sette/01*) già versati a titolo di acconto/caparra, ed **€. 9.882,77** (*euro novemila ottocento ottanta due/77*) da versare, a titolo di saldo, all'atto di trasferimento proprietà;
- 3) Di dare atto 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 rogitata in data 23/10/1980, con atto del notaio Enrico Comola di Novara, rep. 90.890 del 25.07.1983, non necessita 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 in questione, che ha aderito alla proposta contrattuale del Comune di cui alla nota prot. n. 3974 R.I.09/587 del 21.01.2016, 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, che dovrà avvenire ai sensi del più volte citato vigente Regolamento comunale vigente in materia;
  - 6) Di approvare l'allegato schema di atto di trasferimento proprietà, all'uopo predisposto;
  - 7) Di dare infine atto che il Comune con il presente provvedimento, cede in diritto di piena proprietà la quota di 12,70/1000 (dodici virgola settanta) dell'area di che trattasi che sommata a quelle, già in precedenza cedute, pari a complessivi 684,00 millesimi (di cui alle determinazioni richiamate in premessa) da un totale di 696,70 millesimi; al Comune rimane pertanto la proprietà della residua quota di 303,30 millesimi di area;
  - 8) Di dare infine atto che il corrispettivo definitivo dovuto per la trasformazione è di **€. 12.349,78** (*euro dodicimila trecento quaranta nove/78*), e verrà versato dal soggetto sopra indicato, nelle seguenti forme:  
**€. 2.467,01** (*euro duemila quattrocento sessanta sette/01*) già versato a titolo di acconto/caparra, da introitare Capitolo 40400.03.0509 del C.d.R. 76 - Bilancio 2016.  
**€. 9.882,77** (*euro novemila ottocento ottanta due/77*) da versare, a titolo di saldo, al rogito notarile, da introitare al Capitolo 40400.03.0509 del C.d.R. 76 - Bilancio 2016.

Il Dirigente del Servizio  
Arch. Maurizio Foddai

E' parte integrante della determinazione dirigenziale

n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000018 del 25/05/2016**

**SERVIZIO PROPONENTE:**

**Urbanistica ed Edilizia Privata (09.UdO)**

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

Si esprime parere favorevole, 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**

Presa 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			
<b>76-1</b>			
<b>76-1-1</b>			
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Importo già impegnato	2467,01		
Importo già impegnato	9882,77		
	0		
	0		
	0		
	0		

e rende esecutiva la determinazione.

Data

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**