



Comune di Novara

Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000052 del 20/12/2016

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

Proposta Istruttoria

Unità Urbanistica ed Edilizia
Privata (09.UdO)
Proponente **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 co.45 L.448/98, dell'area comunale, già ceduta in diritto di superficie, sita in Via Delleani n. 9/11, foglio 98, mapp.598-600-674. Condominio denominato "Santa Rosa". Accertamento in entrata delle somme dovute a pagamento del corrispettivo richiesto. Approvazione schema atto di trasferimento

Allegati: SI X NO 1

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- l'art. 31, comma 45, della Legge 23/12/1998, n. 448 e ss.mm. ed ii. 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;

Richiamati a tale proposito:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 17.07.2007, esecutiva ai sensi di legge, di avvio del procedimento di trasformazione in diritto di proprietà 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 Legge 23/12/1998, n. 448 e di contestuale approvazione del Regolamento atto a disciplinare l'iter del procedimento di tale trasformazione, successivamente integrato e modificato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 10/07/2014;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 8.02.2010, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione del Piano delle Alienazioni Immobiliari - triennio 2010-2012 – il quale contemplava, tra i beni da dismettere al punto 12), l'area, compresa nei piani di zona - PEEP EST - zona territoriale S 4 – censita al N.C.T. al foglio 78 mappali 600 – 598 – 674 – già ceduta in diritto di superficie alla soc. Coop. Edilizia a r.l. S.Giorgio con l'atto a rogito notaio Claudio Bellezza di Novara in data 21.07.1982 n. 15.815 di repertorio, registrato a Novara il 20.08.1982 al n. 5015 serie 1^ ed ivi in data 4.08.1982 ai numeri 8132/6334, per la costruzione, nell'ambito della realizzazione del Programma Regionale per l'Edilizia economico Popolare, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, di un fabbricato ad uso civile abitazione denominato "Condominio SANTA ROSA" sito in Via Delleani nn. 9/11;

- lo stesso fabbricato è stato edificato in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Novara in data 14.06.1985 prot. n. 3643 e successiva variante in data 18.02.1987 n. 6246; in data 16.04.1987 n. 2456 ed in data 4.11.1988 n. 1831; in data 3.11.1989 P.G.n. 4019, in data 9.10.1990 P.G. n. 3861, in data 4.3.1991 P.G.n. 3486;

- le deliberazioni di Giunta Comunale n. 176 del 25.05.2016, esecutiva ai sensi di legge, per l'aggiornamento dei valori al mq. delle aree per l'anno 2016, e n. 177 del 27.05.2015, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione degli indirizzi metodologici ed operativi per la determinazione dei corrispettivi per la cessione del diritto di proprietà delle aree comprese nei Piani di Zona approvati ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;

Ricordato che:

- nell'anno 2011, con le determinazioni dirigenziali n. 40 del 10.06.2011 e n. 53 del 12.09.2011 del Dirigente Servizio Valorizzazione Cespiti-Acquisizioni-Alienazioni -Locazioni commerciali- Locazioni ad uso diverso, è stata disposta, ai sensi dell'art. 31 della L. 23/12/1998, n. 448 e ss.mm. ed ii., la cessione in piena proprietà di parte dell'area comunale sopra citata, per la quota complessiva di 445,2085 millesimi, a n. 24 proprietari di alloggi del condominio Santa Rosa, nel frattempo costituitisi a seguito di assegnazione in proprietà superficaria individuale ai singoli soci, che nell'anno 2010 avevano aderito alla proposta contrattuale prot.n. 74.509 R.I. 00/16.941, con la quale, tra l'altro, si era comunicato il calcolo del corrispettivo dovuto per la cessione dell'area, aggiornato sulla base dei principi contenuti nelle deliberazioni della Giunta Comunale n. 175 del 16.06.2010 e n. 237 del 15.09.2010;

Preso atto che:

- nel corso del corrente anno 2016 è stata accolta un'ulteriore istanza, presentata dal Sig. Lucio Pecora, C.F: PCRLCU54E06F952W – nato a Novara il 06.05.1954, residente a Novara Strada Madonnina n. 22 - proprietario (superficiario) di un alloggio sito nel condominio di che trattasi, che in data 17 ottobre 2016 aveva richiesto di poter acquisire la piena proprietà, ai sensi dell'art. 31 della Legge 23/12/1998, n. 448 e ss.mm. ed ii., della quota di area di sua spettanza, pari 34,745/2000 (17,3725/1000);

- la proposta contrattuale di trasformazione, inviata in data 26 ottobre 2016, con ns. nota prot. 69.386 R.I. 09/11265 pari data, conteneva, tra l'altro, il calcolo del corrispettivo dovuto per la cessione dell'area, aggiornato sulla base dei principi relativi ai criteri di calcolo approvati con deliberazioni di Giunta Comunale n. 176 del 25/05/2016 e n. 177 del 27/05/2015, con importo "provvisorio", pari ad €. 8.242,37 (euro ottomila duecento quaranta due/37), (su ISTAT settembre 2016), soggetto ad aggiornamento ISTAT da effettuarsi alla data di adozione del provvedimento di trasferimento proprietà;

Considerato che:

- il suindicato soggetto (richiedente) ha aderito alla proposta contrattuale di cui alla nota prot. 69.386 R.I. 09/11265 del 26/10/2016, ricevuta in data 10.11.2016, presentando la documentazione richiesta, tra cui, ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento comunale, anche quella attestante il versamento della somma dovuta a titolo di caparra, pari al 20% del corrispettivo totale, ricevuta di bonifico bancario di €. 1.649,00 (euro mille seicento quaranta nove/00) in data 14.12.2016, ns.quietanza n. 0020511;

Ciò Premesso

Considerato che il corrispettivo “*definitivo*” della cessione dell’area per la quota di 34,745/2000 (*pari a 17,3725/1000*), ricalcolato con 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 febbraio 1982 con la quietanza n. 50926 (perc. Agg. + 262,6%) e nel mese di aprile 1988 con la quietanza n. 4725 (perc. Agg. + 115,7%) e il mese di dicembre 2016 (*ultimo indice ISTAT attualmente disponibile*), è rideterminato in € 8.235,29 (*ottomila duecento trenta cinque/29*) di cui € 1.649,00 (*euro mille seicento quaranta nove/00*) già versati a titolo di acconto da introitare al Cap. 40400.03.0509 - C.d.R. 76 – Bilancio 2016 - Accert. n. 2160/2016 - ed € 6.586,29 (*euro seimila cinquecento ottanta sei/29*) da introitare al rogito notarile al capitolo 40400.03.0509 – C.d.R. 76 - Bilancio 2017- a titolo di saldo;

Atteso che, essendo decorsi già più di venti anni dalla stipulazione dell’originaria convenzione ex art. 35 della Legge n. 865/71 e ss.mm. ed ii., nel caso di specie avvenuta con atto a rogito notaio Claudio Bellezza di Novara in data 21.07.1982 n. 15.815 di repertorio, non si applica il disposto di cui al comma 46 del già citato art. 31 della Legge n. 448/98 e ss.mm. ed ii. (e successiva Legge 7 agosto 2012, n. 135, art. 23 ter, c. 1bis), richiamato al punto g) dell’art. 2 del vigente regolamento comunale, 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 soggetto indicato nel prospetto allegato al presente provvedimento - Allegato n. 1 - che ha aderito alla proposta contrattuale del Comune di cui alla nota prot. 69386 R.I. 09/11265 del 26/10/2016, di espressa rinuncia a vantare, allo scadere del termine previsto dalla convenzione stipulata ex art. 35 della Legge 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;

Ritenuto pertanto di poter cedere in diritto di piena proprietà l’area di che trattasi al soggetto in questione, per la quota condominiale di spettanza, corrispondente a 34,745/2000 (*17,3725/1000*), tenuto conto che l’adesione alla proposta contrattuale del Comune è avvenuta entro il termine di validità della proposta medesima ed accertata la regolarità e la completezza della documentazione prodotta, ivi compresa quella attestante l’avvenuto versamento della caparra prevista dall’art. 4 del più volte citato Regolamento comunale;

Dato atto che il Comune, a seguito della presente cessione, resta proprietario della residua quota di 537,419 millesimi dell’area di che trattasi;

Preso atto dell’istruttoria eseguita dal competente ufficio e vista la proposta istruttoria relativa al presente provvedimento;

Precisato che la presente determinazione acquista immediata efficacia ed esecutività con l’apposizione del visto di regolarità contabile e che le verrà data pubblicità mediante pubblicazione all’Albo Pretorio on-line, salvo eventuali dirette comunicazioni agli interessati, ai sensi della Legge n. 241/90;

Acquisito il visto di regolarità contabile, come risulta dall’apposita annotazione a margine della presente;

Visto l’art. 107 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm. ed ii.;

Dato atto che:

- il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Servizio Governo del Territorio, Arch. Maurizio Foddai;

- il Responsabile dell'istruttoria è l'Istruttore Direttivo Tecnico – U.O.C. - del Servizio Governo del Territorio, Geom. Gina Marseglia;

DETERMINA

1. di cedere in piena proprietà, per le motivazioni di cui alla premessa, ai sensi di quanto previsto dall'art. 31 della Legge 23/12/1998, n° 448 e ss. mm. ed ii., al Sig. LUCIO PECORA, meglio identificato nel prospetto – Allegato 1 – al presente provvedimento, per la quota di sua spettanza pari a 34,745/2000 (=17,3725/1000), l'area comunale, già concessa in diritto di superficie alla Soc. Coop. Edilizia a r.l. S.Giorgio con l'atto a rogito notaio Claudio Bellezza di Novara in data 21.07.1982, rep. n. 15.815/racc.n.5015, sita in Via Delleani nn.9/11 – PEEP EST - attualmente censita al N.C.T. al foglio 78 mappali 598 – 600 - 674, contornata in giallo nell'allegata planimetria catastale;
2. di dare atto che, a seguito della presente cessione, il Comune rimarrà proprietario della residua quota di 537,419 millesimi dell'area di che trattasi;
3. di stabilire che il corrispettivo “definitivo” della cessione dell'area per la quota di 34,745/2000 (*pari a 17,3725/1000*), calcolato con 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 febbraio 1982 con la quietanza n. 50926 (perc. Agg. + 262,6%) e nel mese di aprile 1988 con la quietanza n. 4725 (perc. Agg. + 115,7%) e il mese di dicembre 2016 (*ultimo indice ISTAT attualmente disponibile*), è rideterminato in €. 8.235,29 (ottomila duecento trenta cinque/29) di cui €. 1.649,00 (euro mille seicento quaranta nove/00) già versati a titolo di acconto ed €. 6.586,29 (euro seimila cinquecento ottanta sei/29) da introitare al rogito notarile, a titolo di saldo;
4. di accertare le entrate delle suindicate somme come di seguito:
€. 1.649,00 al Capitolo 40400.03.0509 - C.d.R. 76 – Bilancio 2016 – Accert. n. 2160/2016 - somma (versata in data 14.12.2016 - ns/quietanza n. 0020511), a titolo di acconto del 20%;
€. 6.586,29 al Capitolo 40400.03.0509 - C.d.R. 76 – Bilancio 2017 – somma (da versare al rogito notarile), a titolo di saldo.
5. di dare atto che, essendo decorsi più di venti anni dalla stipulazione dell'originaria convenzione ex art. 35 della Legge n. 865/71 e ss.mm. ed ii., nel caso di specie avvenuta con atto a rogito notaio Claudio Bellezza di Novara in data 21.07.1982 n. 15.815 di repertorio, non si applica il disposto di cui al comma 46 del già citato art. 31 della Legge n. 448/98 e ss.mm. ed ii. (e successiva Legge 7 agosto 2012, n. 135, art. 23 ter, c. 1bis), richiamato al punto g) dell'art. 2 del vigente regolamento comunale, 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;
6. di confermare che agli atti del fascicolo è protocollata la dichiarazione, sottoscritta dal sig. Lucio Pecora, che ha aderito alla proposta contrattuale del Comune di cui alla nota prot. 69386 R.I.09/11265 del 26/10/2016, 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;

7. 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 Regolamento comunale;
8. di approvare l'allegato schema di atto di trasferimento di proprietà all'uopo predisposto

Il Dirigente del Servizio
Arch. Maurizio FODDAI

n. Governo del territorio - Urbanistica/0000052 del 20/12/2016

SERVIZIO PROPONENTE: Governo del Territorio e Commercio
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

Arch. Maurizio Foddai

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
<u>Riservato al Servizio Finanziario</u> 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		
Nessuna Attività		
Nessuna Azione		
Tipologia – Anno – CdR – Intervento/Risorsa – Capitolo – Articolo	€	del Bilancio
Vedi Allegato	1649,00	2016
	6586,29	2017
	0,00	
	0,00	
	0,00	
	0,00	

e rende esecutiva la determinazione.

Data	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
_____	_____