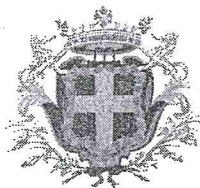


ORIGINALE



CITTÀ DI MONCALIERI

(URBAN)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 71/2011

Uff. URBAN

**OGGETTO: TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DEI LOTTI COMPRESI NEI PIANI DI ZONA TESTONA-MAIOLE E SANTA MARIA - APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI ESPROPRIO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO EX ART. 31COMMA 48 DELLA L. 448/98.**

L'anno 2011 il giorno 10 del mese di Marzo alle ore 09:45 nella solita sala del Municipio di Moncalieri, si è riunita la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

MEO ROBERTA	Sindaco - Presidente
MONTAGNA PAOLO	Vice Sindaco
CONCAS MARCELLO	Assessore
CORIANI NICOLO'	Assessore
FISSORE ELENA	Assessore
GIACOMELLI GLAUCO	Assessore
IOZZINO RAFFAELE	Assessore
MALTESE FRANCESCO	Assessore
RAMPANTI ROSARIO	Assessore

Sono assenti i signori:

GIACOMELLI GLAUCO

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. PAVIA FAUSTO

OGGETTO : TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DEI LOTTI COMPRESI NEI PIANI DI ZONA TESTONA-MAIOLE E SANTA MARIA- APPROVAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI ESPROPRIO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO EX ART. 31 COMMA 48 DELLA L. 448/98.

Su proposta dell' Assessore all'Urbanistica ,

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- Con la deliberazione n. 73 del 13 Luglio 2001 il Consiglio Comunale, in applicazione di quanto previsto dall'art. 31, commi dal 45 al 48 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, ha autorizzato la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e la soppressione dei vincoli sulle aree già oggetto di cessione in diritto di proprietà nelle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) Testona-Maiole-Santa Maria. La deliberazione stabiliva altresì le linee di indirizzo adottate dall'Amministrazione Comunale in ordine all'applicazione della L. n. 448/98 ;
- Con la successiva deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 19 Gennaio 2010 sono stati stabiliti, ai sensi dell'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98, le modalità di calcolo per la quantificazione del corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Con la medesima deliberazione è stato altresì stabilito che si sarebbe dato corso alle alienazioni mediante la pubblicazione di un bando pubblico che avrebbe indicato i termini e le modalità di presentazione delle domande da parte dei proprietari delle unità immobiliari interessati e che, a seguito della presentazione delle istanze, sarebbe stato redatto un elenco per la stipula degli atti notarili in cui si sarebbero privilegiate le richieste sottoscritte da più proprietari ;
- In applicazione delle sopra citate deliberazioni, a partire dal 19.02.2010 e per la durata di novanta giorni consecutivi (fino al 20.05.2010) è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune e sul sito web comunale il Bando pubblico con il quale sono stati aperti i termini per la presentazione delle domande da parte dei proprietari delle unità immobiliari ricadenti nelle aree P.E.E.P. Testona-Maiole-Santa Maria per l'acquisto delle aree già concesse in diritto di superficie nonché per la soppressione dei limiti di godimento previsti nelle convenzioni stipulate per la cessione del diritto di proprietà;
- nei termini indicati nel predetto bando sono pervenute n. 45 domande di adesione pari a 672 proprietari aderenti , corrispondenti a 1310 unità immobiliari su complessive 1670 unità immobiliari;
- Con D.D. n. 898 del 28.06.2010 è stato approvato l'elenco delle domande trasmesse dai proprietari delle unità immobiliari ricadenti nelle aree P.E.E.P. Testona-Maiole e S.Maria in adesione al suddetto bando pubblico. Come stabilito dalla D.C.S. n. 1 del 19 Gennaio 2010 e dal predetto bando, l'ordine di inserimento delle istanze nel suddetto elenco è avvenuto dando priorità alle istanze collettive presentate dal maggior numero di proprietari di unità immobiliari mentre le domande presentate individualmente da proprietari di unità immobiliari sono state inserite nel predetto elenco dopo le istanze collettive;

Atteso che il procedimento volto alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà dovrà proseguire in base all'ordine di inserimento nel predetto elenco delle istanze di adesione trasmesse dai cittadini interessati ;

Visto e richiamato il punto 2) del dispositivo della Deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 19.01.2010 con il quale si stabilisce che il corrispettivo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sarà quello conseguente alla sottrazione dal 60% dell'indennità di esproprio, calcolata ai sensi dell'art. 5bis della L. n. 359/1992 come modificato dall'art. 37 del D.P.R. n. 327/01 e s.m.i., determinata ai sensi della D.C.C. n. 107 del 29.11.1999 successivamente integrata con D.C.C. n. 77 del 29.05.2008 come stabilito al punto 10) del dispositivo della D.C.C. n. 73/01, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie effettivamente versati rivalutati secondo gli indici ISTAT;

La determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà dovrà essere effettuata dal Settore Pianificazione Urbanistica sulla base dei seguenti criteri :

- a. Determinazione dell'attuale valore venale di esproprio delle aree assegnate in diritto di superficie secondo quanto disposto all'art. 37 del DPR n. 327/01 e s.m.i., stimato applicando la D.C.C. n. 107 del 29.11.1999 successivamente integrata con D.C.C. n. 77 del 29.05.2008;
- b. Riduzione al 60% del valore venale di cui al precedente punto a) ;
- c. Detrazione dal risultato di cui al precedente punto b) del prezzo del terreno, al netto delle urbanizzazioni, effettivamente corrisposto dal superficiario, rivalutato sulla base della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi tra il mese di stipula della convenzione e quello ultimo pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale o acquisito dalla banca dati telematica dell'ISTAT;

Considerato che, in applicazione di quanto sopra stabilito e per poter procedere all'alienazione degli immobili di cui trattasi, occorre individuare l'attuale valore di esproprio dei lotti che ricadono nei PEEP Testona-Maiole-Santa Maria a suo tempo concessi in diritto di superficie. Tale valore di esproprio costituirà la base per la quantificazione del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ;

Rilevato che, ai sensi del punto 19) del dispositivo della D.C.C. n. 77 del 29.05.2008, in sede di determinazione dell'indennità di esproprio potranno essere applicati coefficienti correttivi che tengano conto delle specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione ;

Vista e richiamata la *Relazione di Stima del Valore di Esproprio delle aree dei lotti assegnati in diritto di superficie interne ai PEEP Testona-Maiole-Santa Maria* redatta dal Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune datata il 28.02.2011 per la determinazione del valore venale ex art. 37 del DPR n. 327/01 e s.m.i. , previsto all'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98, stimato, come stabilito al punto 10 del dispositivo della D.C.C. n. 73 del 13.07.2001 ed al punto 2) del dispositivo della successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 19.01.2010, secondo i criteri stabiliti con D.C.C. n. 107 del 29.11.1999 successivamente integrata con D.C.C. n. 77 del 29.05.2008;

Ritenuto opportuno consentire al maggior numero di cittadini di poter acquisire la piena proprietà degli immobili di cui trattasi, si stabilisce che, al momento della stipula delle convenzioni inerenti le domande collettive di cui all'elenco approvato con D.D. n. 898 del 28.06.2010, potranno essere inseriti nuovi proprietari che non avevano inizialmente aderito alla domanda collettiva. In ogni caso l'incremento dei proprietari da inserire nella convenzione da stipulare non dovrà costituire un aggravio nei termini per espletare i procedimenti in oggetto né determinare il differimento della stipula dell'atto di cessione ;

Tutto ciò premesso,

Vista la legge 22 ottobre 1971 n.865 e s.m.i., il D.Lgs n. 267/00 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto comunale;

Atteso che ai fini e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/00 viene espresso il parere alla sola regolarità tecnica in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Visto il parere ex art. 49 del D.Lgs. 267/2000 favorevole sulla regolarità tecnica;  
Unanime con voti palesi,

## DELIBERA

1. Di approvare la *Relazione di Stima del Valore di Esproprio delle aree dei lotti assegnati in diritto di superficie interne ai PEEP Testona-Maiole-Santa Maria* redatta dal Settore Pianificazione Urbanistica di questo Comune datata il 28.02.2011 per la determinazione del valore di esproprio ex art. 37 del DPR n 327/01 e s.m.i. , previsto all'art. 31 comma 48 della L. n. 448/98, stimato, come stabilito al punto 10 del dispositivo della D.C.C. n. 73 del 13.07.2001 ed al punto 2) del dispositivo della successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n. 1 del 19.01.2010, secondo i criteri stabiliti con D.C.C. n. 107 del 29.11.1999 successivamente integrata con D.C.C. n. 77 del 29.05.2008;
2. Di dare atto che, nella Relazione di Stima di cui al punto 1) della presente deliberazione, sono stati determinati i valori complessivi delle indennità di esproprio per ogni singolo lotto edilizio ricadente nei PEEP Testona-Maiole – Santa Maria da applicare nel calcolo del corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. I suddetti valori saranno oggetto di eventuale aggiornamento in sede di approvazione da parte della Giunta Comunale dello schema di atto per la soppressione dei limiti di godimento previsti dalla convenzione originaria, sulla base dell'effettiva superficie ceduta in diritto di superficie e degli effettivi volumi edificati risultanti dai titoli abilitativi depositati agli atti del Comune ;
3. Di dare atto che, a seguito dell'approvazione della presente deliberazione, si procederà per ogni lotto d'intervento seguendo l'ordine di priorità stabilito nell'elenco delle domande di adesione approvato con D.D. n. 898 del 28.06.2010 , con l'approvazione da parte della Giunta Comunale, dello schema di atto per la soppressione dei limiti di godimento previsti dalla convenzione originaria nonché l'approvazione del corrispettivo complessivo dovuto dal lotto di riferimento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà calcolato come indicato in premessa secondo quanto stabilito dalla D.C.S. n. 1 del 19.01.2010 ;
4. Di stabilire che, a seguito della trasmissione della comunicazione ai proprietari interessati del corrispettivo dovuto per la trasformazione del titolo di godimento, l'eventuale riduzione del numero dei proprietari aderenti rispetto alla domanda collettiva iniziale per rinuncia e/o per richiesta di rateizzazione dell'importo proposto dal Comune, non comporta la modifica l'ordine di priorità di cui alla D.D. n. 898 del 28.06.2010 ;
5. Di stabilire che al momento della stipula delle convenzioni inerenti le domande collettive di cui all'elenco approvato con D.D. n. 898 del 28.06.2010 , potranno essere inseriti nuovi proprietari che non avevano inizialmente aderito alla domanda collettiva . In tal caso, gli interessati dovranno formalizzare al Comune ed al Notaio designato l'adesione alla trasformazione almeno 30 giorni prima della data di stipula della nuova convenzione. Le nuove adesioni non potranno comunque essere causa di differimento della data di stipula dell'atto di cessione;
6. Di stabilire che :
  - i valori venali di esproprio ex art. 37 del DPR n 327/01 e s.m.i. determinati nella Relazione di Stima di cui al punto 1) della presente deliberazione saranno soggetti a rivalutazione sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'ultimo indice mensile disponibile dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati (FOI), con decorrenza dal mese di Giugno 2010 fino al mese in cui sarà adottato lo specifico atto di approvazione della bozza di atto di cessione del diritto di proprietà riferito al singolo lotto d'intervento ;

- dalla data di approvazione dei singoli atti di cessione del diritto di proprietà, l'attualizzazione ISTAT di cui al punto precedente e degli oneri di concessione effettivamente versati resterà invariata fino al mese di stipula dell'atto di cessione e comunque per un periodo non superiore a 12 mesi. Oltre il suddetto termine il Settore Pianificazione Urbanistica darà corso ad una nuova rivalutazione sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'ultimo indice mensile disponibile FOI verificatasi tra il mese di approvazione dello specifico atto di cessione del diritto di proprietà fino al mese di stipula dell'atto di cessione dell'area;
7. Di dare atto che prima dell'approvazione, mediante deliberazione della Giunta Comunale, dei singoli atti di cessione del diritto di proprietà relativi a ciascuno dei lotti concessi in diritto di superficie, il Settore Pianificazione Urbanistica dovrà verificare l'esatta corrispondenza tra l'estensione delle superfici catastali assegnate in diritto di superficie con la convenzione edilizia originaria rispetto alla reale consistenza del singolo lotto edilizio di riferimento;
  8. Di dare atto che i valori di esproprio indicati nella relazione di stima di cui al punto 1) della presente deliberazione, nel caso di successiva modifica/abrogazione delle fonti legislative di riferimento e/o delle deliberazioni, previa verifica da parte del Settore Pianificazione Urbanistica, dovranno intendersi automaticamente aggiornati alle intervenute nuove disposizioni;
  9. Di dare atto che il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica è incaricato allo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti;
  10. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata.

Inoltre, con successiva votazione unanime e favorevole, resa in forma palese, per alzata di mano, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i. .

Parere in ordine alla regolarità tecnica: favorevole.

Il Dirigente del Settore Pianificazione  
Urbanistica  
Arch. Giuseppe POMERO

*[Handwritten signature]*  
7.3.2011

IL PRESIDENTE  
Roberto Mio



IL SEGRETARIO GENERALE  
[Signature]

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione verrà pubblicata all'ALBO PRETORIO del Comune il 22 MAR. 2011  
e per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE  
[Signature]  
li, 15 MAR. 2011

**COMUNICAZIONE**

Comunicata ai capigruppo lo stesso giorno dell'affissione all'Albo Pretorio con elenco n. 13466  
ricevuto il 22 MAR. 2011 e al Prefetto con elenco n. 1 del 1

IL SEGRETARIO GENERALE  
[Signature]

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in  
data \_\_\_\_\_ dopo il decimo  
giorno dalla pubblicazione.

li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
\_\_\_\_\_

